

COMUNE DI CAVRIGLIA

Provincia di Arezzo

PIANO STRUTTURALE

Variante di aggiornamento della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio del Regolamento Urbanistico e variante di minima entità al Piano Strutturale ai sensi della L.R. n° 1/2005

- Avvio del procedimento della G.M. n. 178 del 19.07.2012
- Adozione Consiliare. n. 36 del 29.10.2013

ELABORATI DEFINITIVI DOPO L'ESAME DELLE OSSERVAZIONI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SINDACO:	Ferri Ivano
RESPONSABILE PROCEDIMENTO:	Geom. Piero Secciani
AUTORITA' PROCEDENTE:	Area Urbanistica
VALUTAZIONE INCIDENZA:	Geol. Michele Sani Terra & Opere Srl Agr. Menabeni Daniele Biol. Marco Valtriani
AUTORITA' COMPETENTE PER LA VAS: - ORGANO ISTITUZIONALE: - STRUTTURA ORGANIZZATIVA DI RIFERIMENTO:	 Giunta Comunale Ing. Lorenzo Cursi
COLLABORATORI:	Dr. Romeo Segoni Arch. Fulvia Comanducci Geom. Alessandra Consolati
INDAGINI GEOLOGICO TECNICHE:	Geol. Michele Sani Terra & Opere Srl
INDAGINI IDRAULICHE:	Dr. Michele Mancini

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

INDICE

ART. 1	-FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE
ART. 2	-ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE
ART. 3	-ATTUAZIONE DEL PIANO
ART. 4	-INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI
ART. 5	-I SUBSISTEMI TERRITORIALI
ART. 6	-LO STATUTO DEI LUOGHI
ART. 7	-LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI
ART. 8	-IL LUOGO N. 1 – GLI INSEDIAMENTI DI MEZZACOSTA
ART. 9	-IL LUOGO N. 2 – GLI INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE
ART. 10	-IL LUOGO N. 3 – L'AREA DELLA MINIERA
ART. 11	-IL LUOGO N. 4 – I COLLI DEL CHIANTI
ART. 12	-IL LUOGO N. 5 – LA VALLE DI MONTEGONZI
ART. 13	-IL LUOGO N. 6 – GLI ALTIPIANI DI S. LUCIA E CASTIGLIONCELLO
ART. 14	-LE INVARIANTI TERRITORIALI
ART. 15	-NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER IL TERRITORIO EXTRA URBANO
ART. 16	-NORMATIVA DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE
ART. 17	-NORME GENERALI PER L'IGIENE DEL TERRITORIO
ART. 18	-NORME PER IL SISTEMA INSEDIATIVO DI

RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO

ART. 19 -IL PATRIMONIO EXTRAURBANO DI MATRICE STORICA

ART. 20 -SPECIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI AI SENSI DELL'ART.1/BIS DELLA L.8/8/85 N.431.

ART. 21 -LE INFRASTRUTTURE VIARIE

ART. 22 -MODALITA' E REGOLE PER LA REDAZIONE DEI REGOLAMENTI URBANISTICI

ART. 23 -AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

ART. 24 -AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 25 – TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

ART.1 - FINALITA' E CARATTERISTICHE DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano strutturale definisce le indicazioni strategiche e le linee direttrici per il governo del territorio nel rispetto della L.R. 5/95 ed in armonia con gli atti di programmazione della Regione e con le linee del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.
Gli obiettivi principali del Piano strutturale si possono sintetizzare in:
- salvaguardia e valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico mediante interventi di manutenzione, ripristino dei caratteri naturali, promozione delle qualità esistenti, come requisito fondamentale per uno sviluppo sostenibile;
- salvaguardia e valorizzazione della identità culturale del territorio e della comunità, assunta come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, attraverso lo sviluppo delle conoscenze, la conservazione delle strutture storiche del territorio e dei caratteri storico-tipologici dell'edilizia;
- razionale utilizzazione delle risorse, valorizzando e potenziando il patrimonio insediativo e le strutture produttive, contribuendo a promuovere l'evoluzione sociale ed economica del territorio comunale;
- recupero e riassetto dell'area mineraria dismessa e ricomposizione territoriale attraverso la riacquisizione del sito come patrimonio della collettività;
- riorganizzazione e razionalizzazione delle infrastrutture per la mobilità volte ad eliminare le condizioni di incompatibilità determinate dai traffici di attraversamento degli insediamenti. Gerarchizzazione dei percorsi dando spazio a forme di mobilità alternative rispetto all'automobile;
- elevamento complessivo della qualità architettonica ed ambientale del sistema insediativo attraverso incentivazioni per la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di antica formazione ed una generalizzata riqualificazione di quello più recente;
- tutela e valorizzazione delle colture specialistiche del territorio agricolo quali l'olivo e la vite e promozione delle forme di turismo legate all'attività agricola.

Il Piano Strutturale è redatto in conformità all'art.24 della L.R. 5/95; esso realizza un'adeguata considerazione dei valori paesaggistici ed ambientali su tutto il territorio comunale ivi compresi gli ambiti urbanizzati.
Il piano, attraverso norme di carattere generale e specifiche, contenute negli elaborati grafici, nelle presenti norme e negli statuti dei luoghi, definisce gli interventi ammessi in applicazione della deliberazione C.R. 296/88 sviluppando le prescrizioni e le direttive di tutela e valorizzazione del territorio, in coerenza con le direttive del P.T.C.

ART.2 - ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:
A- Il *quadro conoscitivo* e l'analisi delle risorse costituito da:

Tav.A1	I vincoli territoriali.
Tav.A2	Le aree di proprietà pubblica.
Tav.A3	I sistemi infrastrutturali. La viabilità.
Tav.A4	I sistemi infrastrutturali. Le opere a rete esistenti: acquedotto e fognatura
Tav. A4 bis	I sistemi infrastrutturali. Le opere a rete esistenti: rete elettrica e gas metano
Tav.A5	Le risorse idriche
Tav.A6	L'analisi del sistema insediativo di matrice storica
Tav.A7	Le analisi del P.T.C.
Tav.A8	Le emergenze ambientali.
Tav.A9	Le previsioni urbanistiche vigenti

Tav.A10 La zona di Piano Orlando. Sintesi.
Tav.A11 Carta dell'uso del suolo.
Tav. A12 Carta delle risorse estrattive, dei giacimenti e delle prescrizioni localizzative (approvata con Del. C.C. 41 del 28/06/2010)

- Le schede relative alla analisi del patrimonio edilizio di valore storico presente nelle aree extraurbane:
  - Analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica - Volume 1;
  - Analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica - Volume 2;
  - Analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica - Volume 3.

S- Il *quadro programmatico* normativo costituito da:

Tav.S1 Carta dei subsitemi territoriali
Tav.S2 I sistemi infrastrutturali. La viabilità.
Tav.S3 I sistemi infrastrutturali. Le opere a rete
Tav.S4 Il sistema idrografico.
Tav.S5 Le emergenze ambientali.
Tav.S6 Le emergenze storiche nel territorio extraurbano
Tav.S7/1 Il quadro di riferimento normativo delle U.T.O.E. 1A) Cavriglia, 5A) Montegonzi
Tav.S7/2 Il quadro di riferimento normativo delle U.T.O.E. 1B) Neri, 1C) Castelnuovo dei S.ni, 1D) Massa, 3A) Area mineraria
Tav.S7/3 Il quadro di riferimento normativo delle U.T.O.E. 2A) Cetinale, 2B) San Cipriano, 2C) Santa Barbara, 2D) Area Centrale, 2E) Vaccherecia, 1E) Meleto, 3A) Area Mineraria

- relazione tecnica generale;
- statuto dei luoghi;
- norme tecniche di attuazione;
- indagini geologico - tecniche e idrologico - idrauliche di supporto al Piano Strutturale:

Tav. 1 - Carta geologica alla scala 1:10.000;
Tav. 2 - Carta geomorfologica alla scala 1:10.000;
Tav. 3 - Carta litologico - tecnica e dei dati di base alla scala 1:10.000;
elaborato 4 - tomi da 1/8 a 8/8 contenenti le schede dei dati di base;
Tav. 5 - Carta idrogeologica alla scala 1:10.000;
Tav. 6 - Carta delle indagini alla scala 1:10.000;
Tav. 7 - Carta geologico - tecnica per la microzonazione sismica alla scala 1:10.000;
Tav. 8 - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi alla scala 1:10.000;
Tav. 9 - Sezioni litostratigrafiche;
Tav. 10 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS) alla scala 1:10.000;
Tav. 11 – Relazione idrologico – idraulica;
Tav. 12 - Carta delle aree a pericolosità geologica alla scala 1:10.000;
Tav. 13 - Carta delle aree a pericolosità sismica locale alla scala 1:10.000;
Tav. 14 - Carta delle aree a pericolosità idraulica alla scala 1:10.000;
elaborato 15 - Relazione.

ART.3 - ATTUAZIONE DEL PIANO

Il Piano Strutturale indica le norme generali per la tutela e l'uso del territorio. Esso fornisce i criteri ed i parametri guida per la gestione dei processi di trasformazione previsti coerentemente allo Statuto dei Luoghi ed alle invarianti in esso determinate.
Il P.S. si attua mediante il Regolamento Urbanistico di cui all'art.28 della L.R.. 5/95 ed eventuale Programma Integrato d'Intervento di cui all'art.29 della stessa legge.
Il P.S. opera attraverso:
- prescrizioni e regole : finalizzate al recupero e conservazione degli assetti esistenti;
- criteri ed indirizzi : in base ai quali deve essere concepito il Regolamento Urbanistico ai fini della disciplina dei processi di trasformazione;
- salvaguardie: che operano fino alla approvazione del Regolamento Urbanistico e dei Piani Attuativi.

ART. 4 - INDICI E PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

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

ART. 5 - I SUBSISTEMI TERRITORIALI

Il Piano Strutturale individua un unico sistema territoriale corrispondente all'intero territorio comunale e sei sistemi morfologico-ambientali individuati sulla base di un criterio di lettura ed interpretazione dei diversi caratteri storici, fisico-morfologici, paesistici, antropici, socio-economici e ambientali delle varie parti del territorio Cavrigliese individuati come subsistemi territoriali.
I subsistemi individuati sono perimetrati nella cartografia di Piano e disciplinati attraverso apposito statuto.
Il perimetro dei subsistemi coincide con i sistemi ambientali di cui sopra e con quello dei luoghi disciplinati disciplinati con lo statuto. Essi sono:
1) - Gli insediamenti di mezzacosta
2) - Gli insediamenti di fondovalle
3) - L'area della miniera
4) - I Colli del Chianti
5) - La Valle di Montegonzi
6) - Gli Altipiani di S. Lucia e Castiglioncello

Negli articoli delle presenti N.T.A., negli elaborati di Piano Strutturale e nello Statuto dei Luoghi, sono definiti gli indirizzi programmatici, i criteri e le discipline per la definizione degli assetti territoriali e per la gestione dei processi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

ART. 6 - LO STATUTO DEI LUOGHI

Il piano Strutturale individua sei differenti luoghi in tutto il territorio comunale.
All'interno di ogni luogo in cui è diviso il territorio sono stati individuati gli elementi che costituiscono il primo riferimento per la definizione delle norme che regolano e regoleranno, attraverso il Regolamento Urbanistico, i processi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
Lo statuto dei luoghi contiene, per ciascun ambito considerato:

- la descrizione fisica, storica, infrastrutturale ed il modello insediativo;
- la individuazione dei nuclei o delle porzioni di edificato di valore storico ed architettonico;
- la determinazione delle invarianti strutturali;
- le regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio;
- le linee programmatiche e gli obbiettivi che si intendono conseguire con il Piano Strutturale;
- le eventuali Unità Territoriali Organiche Elementari comprese all'interno del luogo e la definizione delle dimensioni massime ammissibili, degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari, in ciascuna U.T.O.E..

ART. 7 - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

Il Piano Strutturale individua all'interno degli ambiti definiti luoghi, Unità Territoriali Organiche Elementari, corrispondenti ad ambiti organici di tipo ambientale, insediativo, infrastrutturale e funzionale che richiedono, sin dalla stesura del Piano Strutturale, una maggiore e più puntuale definizione degli obbiettivi strategici che si intendono stabilire.
Le U.T.O.E. individuate nel P.S. sono rappresentate con apposita cartografia nelle tavole S7/1, S7/2 e S7/3.
Esse sono:

- 1A/Cavriglia, 1B/Neri, 1C/Castelnuovo dei Sabbioni, 1D/Massa e 1E/Meleto per il luogo N° 1
- 2A/Cetinale, 2B/S.Cipriano, 2C/S.Barbara, 2D/L'Area della Centrale e 2E/Vaccherecia per il luogo N° 2;
- 3A/L'Ex Area della Miniera per il luogo N° 3;
- 5A/Montegonzi per il luogo N° 5.

Attraverso la individuazione delle U.T.O.E. vengono definiti, per gli ambiti interessati, gli interventi strutturali proposti dal piano ed in particolare:
- le aree per attrezzature di interesse pubblico a servizio della collettività. Tali aree sono contraddistinte con la lettera "A";
- la infrastrutturazione viaria, con indicazione del tracciato di massima e degli obbiettivi che si vogliono conseguire con le nuove infrastrutture, contraddistinta con la lettera "V";
- gli interventi edilizi in espansione al tessuto esistente con indicazione delle volumetrie, del modello insediativo e di eventuali altre prescrizioni specifiche per il sito. Tali aree sono contraddistinte con la lettera "R";
- gli ambiti per i quali si ritiene opportuno promuovere interventi di riqualificazione urbana e/o ambientale con indicazione degli obbiettivi che si intende conseguire e dei parametri da rispettare. Tali ambiti sono contraddistinti con la lettera "RU";
- le porzioni di territorio ove si ipotizza la collocazione dei nuovi insediamenti produttivi, individuate con la lettera "D";
- gli interventi di riqualificazione ambientale contraddistinti con la lettera "RI.

All'interno delle U.T.O.E., tavole S7/1, S7/2 e S7/3, sono inoltre individuate aree con specifica vocazione o destinazione che prendono atto dello stato dei luoghi, dei processi di formazione del tessuto insediativo e degli atti di pianificazione vigenti conformemente agli atti risultanti dalle analisi del quadro conoscitivo. Esse sono classificate nelle tavole S7 come:
- aree di valore storico ambientale;
- insediamenti di recente formazione;
- aree soggette a processi di trasformazione edilizia;

- aree di trasformazione edilizia a vocazione produttiva-artigianale;
- aree per attrezzature di interesse pubblico;
- aree per attrezzature turistico-ricettive;
- aree per i parchi ed il verde attrezzato;
- nuovo polo produttivo;
- aree di trasformazione edilizia con vocazione produttiva;
- aree produttive di interesse pubblico;
- aree ed attrezzature di interesse pubblico a servizio del settore produttivo;
- aree per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

All'interno di tali aree si attuano gli interventi strutturali previsti dal Piano riportati, nel dettaglio, nello statuto dei luoghi e si applicano le seguenti norme di carattere generale.

- *Aree di valore storico ambientale*

Sono i centri ed i nuclei di antica o recente formazione ritenuti di valore storico ambientale, sulla base delle analisi effettuate nel quadro conoscitivo, per le quali si individuano gli obbiettivi della conservazione, valorizzazione e tutela Il P.S., coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva della tutela, conservazione e valorizzazione del patrimonio esistente. Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui sopra precisando per ciascun ambito:
- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;
- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei coni visivi da tutelare.

- *Insediamenti di recente formazione*

Sono le aree urbanizzate di recente formazione interessate da sviluppi recenti costituiti sia attraverso interventi spontanei ~~ed~~ che frutto di processi di pianificazione parzialmente o completamente attuati. Obbiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento ed il completamento edilizio ed urbanistico di tali zone nel rispetto delle invarianti, delle regole e delle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi. In tali ambiti dovranno inoltre essere rispettate le norme di cui all'art.**18** ~~19~~ delle presenti N.T.A.

- *Aree soggette a processi di trasformazione edilizia*

Sono le aree di norma destinate a nuovi insediamenti residenziali. Il P.S., attraverso lo statuto dei luoghi, indica il modello insediativo e le eventuali altre previsioni specifiche per il sito.

- *Aree di trasformazione edilizia a vocazione produttiva-artigianale*

Sono le aree a vocazione produttiva di tipo industriale o artigianale esistenti o di nuova previsione. Il P.S., attraverso lo statuto dei luoghi, indica le eventuali prescrizioni specifiche per il sito.
Per le zone esistenti il Piano Strutturale, coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi, indica per tali aree, la direttiva del consolidamento e della infrastrutturazione del tessuto esistente anche attraverso interventi di recupero del degrado strutturale ed ambientale. IL R.U. individuerà le aree che, per il loro degrado, sono da sottoporre ad interventi di recupero urbanistico e/o edilizio.

- *Aree per attrezzature di interesse pubblico*

Sono aree destinate ad attrezzature pubbliche esistenti o di progetto. Il P.S., attraverso lo statuto dei luoghi, indica le destinazioni e le caratteristiche ammissibili per le nuove attrezzature previste. Per le zone relative alle attrezzature esistenti, il P.S. coerentemente alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi, indica la direttiva del consolidamento e mantenimento dell'efficienza e della funzionalità delle attrezzature esistenti. Il R.U. potrà individuare aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico anche al di fuori del perimetro delle U.T.O.E.

- *Aree per attrezzature turistico-ricettive*
Sono aree destinate ad attività di tipo turistico ricettivo esistenti o di progetto. Il P.S., nello lo statuto dei luoghi, indica le caratteristiche delle nuove strutture previste. Per le zone relative alle attività esistenti o per quelle già individuate nella vigente pianificazione gli interventi dovranno essere compatibili e coerenti con le invarianti, le regole e le linee programmatiche individuate nei rispettivi statuti.

- *Aree per i parchi ed il verde attrezzato*
Sono aree destinate al sistema dei parchi e del verde attrezzato esistenti e di progetto. Il P.S. attraverso lo statuto dei luoghi indica le caratteristiche e le destinazioni ammissibili per gli interventi di maggiore rilevanza. Per le residue aree individuate nelle U.T.O.E. il R.U. disciplinerà le destinazioni e le eventuali modalità di trasformazione nel rispetto delle invarianti, delle regole e delle linee programmatiche individuate nello statuto dei rispettivi luoghi.

- *Nuovo polo produttivo*
E' la nuova area produttiva posta all'interno dell'area mineraria in ampliamento ad una recente variante urbanistica ed oggetto di intesa Provinciale. Nello statuto dei luoghi sono indicate le caratteristiche dell'intervento.

- *Aree di trasformazione edilizia con vocazione produttiva*
E' una piccola area produttiva posta in fregio all'abitato di Vacchereccia per la quale il P.S. intende favorire l'uso promiscuo disincentivando insediamenti di grosse dimensioni in termini di nuovo carico urbanistico indotto. Il R.U. disciplinerà le eventuali modalità di riconversione del tessuto esistente anche per destinazioni di tipo misto produttivo-residenziale.

- *Aree produttive di interesse pubblico*
Sono le aree attualmente utilizzate dalla centrale termoelettrica dell'ENEL. Nello statuto dei luoghi vengono individuati gli interventi ammessi. Obbiettivo del Piano Strutturale è l'adeguamento funzionale e strutturale dell'impianto esistente attraverso operazioni di parziale o totale ristrutturazione del ciclo produttivo e riqualificazione complessiva del sito senza perdere la memoria storica dei luoghi.

- *Aree ed attrezzature di interesse pubblico a servizio del settore produttivo*
Sono aree che interessano una porzione dell'area mineraria posta in prossimità della centrale ENEL. Lo statuto dei luoghi conferma la destinazione prevalentemente produttiva con possibile specializzazione a centro intermodale a servizio delle imprese e delle attività poste nelle adiacenze utilizzando la risorsa costituita dalla ferrovia di collegamento con la stazione di San Giovanni in perfetto stato di manutenzione. Il R.U. dovrà individuare indici e parametri edilizi funzionali alla attivazione del servizio.

- *Aree per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*
Sono aree che interessano una porzione dell'ex area mineraria posta in prossimità della strada provinciale di Vacchereccia. Le aree, per natura dei suoli, esposizione, conformazione, visibilità dall'ambiente circostante, sono vocate all'istallazione di

impianti per la produzione di energia solare fotovoltaica *e di altre energie rinnovabili*.
Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare le aree attribuendo alle stesse una destinazione di zona territoriale omogenea DER.
Per i terreni ricompresi all'interno della zona ex mineraria le aree boscate sono assunte come invariante strutturale da sottoporre a tutela per quanto riguarda localizzazione e dimensioni: l'estensione delle aree boscate non potrà essere ridotta per lasciare spazio agli impianti.

Il Regolamento Urbanistico, a seguito del passaggio ad una cartografia più aggiornata e di maggior dettaglio, potrà apportare modeste modificazioni alle perimetrazioni delle UTOE.

ART. 8 - IL LUOGO N. 1 – GLI INSEDIAMENTI DI MEZZACOSTA

Il luogo comprende la cintura degli insediamenti pedecollinari disposti tra un'altitudine variabile dai 200 ai 300 mt. ed è caratterizzata da una sorta di cintura edilizia che si affaccia sul grande "catino" costituito dal cavo di Castelnuovo dei Sabbioni.
Gli insediamenti compresi all'interno di tale luogo sono: Cavriglia, Il Neri, Castelnuovo dei Sabbioni, Massa e Meleto.
Il piano individua una U.T.O.E. per ciascuno degli insediamenti di cui sopra in modo da definire il perimetro di ogni singolo abitato.
Il confine netto tra gli abitati ed il territorio circostante è tipico dei processi formativi ed evolutivi dei nuclei esistenti e pertanto meritevole di tutela.
A tal fine, in attesa delle specifiche norme da emanarsi con il R.U., nelle aree esterne al perimetro individuato con le U.T.O.E. sono vietate nuove costruzioni.
Lo Statuto individua per il luogo n. 1:

A) Le seguenti *invarianti*:
1) Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici ed ai nuclei antichi.
2) Il carattere policentrico del modello insediativo.
3) Il sistema dei servizi e delle attrezzature di pubblico interesse.
4) La prevalenza tipologica della casa singola dotata di ampi spazi pertinenziali.
5) Il collegamento viario di mezzacosta ed il suo rapporto con la miniera dismessa.
6) Il vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni.
7) Lo stretto rapporto tra le aree boscate e gli insediamenti edilizi.
8) La rete idrografica storica ed il suo rapporto con il riassetto idrografico.
9) La maglia viaria storica.

B) Le seguenti *regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio*
1) Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato.
2) Incentivare processi di crescita omogenei dei vari centri del sistema degli insediamenti di mezzacosta in modo da garantire a ciascun insediamento gli incrementi fisiologici dell'abitato e delle attività esistenti ed il mantenimento dell'assetto policentrico dei modelli insediativi. Individuare una sorta di cintura protettiva all'insediamento per tutelare gli aspetti ambientali e paesaggistici del sito e per limitare fenomeni di edilizia diffusa in prossimità degli aggregati.
3) Promuovere la specializzazione dei luoghi per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture mantenendo e garantendo i servizi essenziali in ogni centro, individuando per il Capoluogo la vocazione socio-culturale e per il nodo Castelnuovo dei Sabbioni, Neri, Massa e Meleto la vocazione sportiva e turistico-ricettiva.

4) Evitare forme intensive di utilizzazione delle aree da assoggettare a processi di trasformazione edilizia ed urbanistica attraverso norme, indici e parametri che favoriscano il mantenimento del tessuto edilizio puntuale.
5) Ricostituzione dei vecchi collegamenti viari e rammagliatura del sistema infrastrutturale esistente con quello dell'area mineraria privilegiando comunque il mantenimento della funzione primaria del percorso attuale di mezzacosta.
6) Tutela assoluta delle aree boscate poste ai margini dell'abitato e loro eventuale integrazione con il tessuto edilizio utilizzandole come sistema infrastrutturale del verde.
7) Ricostituzione della vecchia maglia idrografica storica compatibilmente con il progetto di riassetto idrografico individuandone norme, criteri e prescrizioni che regolino il riassetto degli attuali corsi e le nuove inalveazioni.
8) La valorizzazione del vecchio borgo di Castelnuovo dei Sabbioni oggi abbandonato, attraverso il recupero e la sua riutilizzazione anche a fini turistico - ricettivi in ragione della realizzazione del nuovo invaso. Ricostituzione dei percorsi e dei sistemi infrastrutturali necessari al riutilizzo della struttura.

C) Le seguenti *linee programmatiche e gli obbiettivi del piano strutturale*
1) Mantenimento del modello insediativo policentrico attraverso il recupero, il consolidamento ed il potenziamento dei vari centri presenti all'interno del luogo definito la "cintura degli insediamenti di mezzacosta". Da tale intenzione consegue il mantenimento, per ciascun centro, della propria autonomia funzionale e strutturale e la ricomposizione del tessuto edilizio attraverso interventi mirati di recupero urbano.
2) Riqualificazione degli spazi pubblici attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
3) Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato ed in particolare:
- ricomposizione di Piazza Anna Frank;
- riqualificazione del alveo del torrente Cervia e degli ambiti edilizi ad esso limitrofi per conseguire un equilibrato rapporto tra il fiume e l'abitato; realizzazione di un parco fluviale a monte ed a valle dell'abitato di Cavriglia;
- ristrutturazione e ricomposizione della Piazza centrale di Cavriglia per assegnare ad essa il significato di luogo di incontro, agorà culturale e sociale del Capoluogo;
- recupero e riutilizzazione dell'area sportiva di Castelnuovo dei Sabbioni per individuare il luogo centrale del paese, la piazza mancante e l'elemento che possa costituire punto di aggregazione di tutto l'abitato. L'area sportivo-ricreativa potrà trovare nuovo spazio all'interno dell'area ex mineraria, di proprietà comunale, in località Pian di Colle.

4) Individuazione di viabilità di scarto agli abitati che possano, allo stesso tempo, costituire elemento viabilistico di scarto e bordo di chiusura del territorio edilizio.
5) Recupero dell'antico borgo di Castelnuovo del Sabbioni sia a fini residenziali che a fini turistico-ricettivi. La non disponibilità all'interno del borgo di spazi pertinenziali di una certa importanza su cui proiettare attività ludico- ricreative-sportive che solitamente sono realizzate a servizio dei complessi turistico-ricettivi, è sopperita mettendo a disposizione l'area cosiddetta di Pian di Colle che, oltre ad essere prossima al borgo, presenta la possibilità di un collegamento carrabile e di un collegamento ciclopedonale con esso. All'interno dell'area potranno essere realizzate anche attività turistiche a completamento della previsione turistico ricettiva del borgo.
6) Valorizzazione delle aree di ex discarica mineraria, di proprietà comunale, che ospitano attualmente il campo di volo di Val di Prulli ed il circuito ciclistico di Bellosguardo. Oltre all'implementazione delle attrezzature sportive e ricreative

esistenti, si prevede l'insediamento di attività sportive e ricreative di interesse pubblico unitamente ad attività di carattere turistico ricettivo e commerciale funzionali alle attività insediate. L'insediamento delle attività dovrà contribuire alla strutturazione e all'arricchimento dei segni del paesaggio attraverso l'introduzione di nuovi elementi coerenti con il contesto agricolo collinare.
L'accesso dal capoluogo dovrà essere migliorato con la realizzazione di un percorso ciclopedonale attrezzato e accessibile ai diversamente abili.
L'assetto definitivo dell'area dovrà disciplinare oltre alla tipologia di attrezzature realizzabili e alla volumetria ammessa:

a) gli interventi per la strutturazione del paesaggio (es. valorizzazione paesaggistica dei percorsi con piantumazione di filari arborei, siepi e alberature di confine);
b) gli interventi di valorizzazione delle visuali di pregio (es. realizzazione di punti di sosta a valorizzazione delle visuali puntuali, eliminazione o mitigazione dei detrattori visivi, tutela delle visuali panoramiche in sede di localizzazione di nuovi manufatti);
c) il consumo di suolo per la realizzazione di strutture funzionali alle attività sportivo-ricreative;
d) il consumo di suolo ammissibile per le attività turistico ricettive e di servizio connesse alle attività sportive e ricreative (es. aggregazione di attività compatibili evitando la duplicazione di funzioni);
e) l'inserimento delle nuove strutture nel rispetto dei punti a, b, c, d (es. limitazione delle modifiche orografiche, realizzazione di un adeguato sistema di spazi verdi attrezzati ed aree agricole a colture tradizionali di interconnessione tra le attrezzature, inserimento di tipologie edilizie coerenti con il contesto agricolo, mitigazione degli elementi detrattori visivi connessi all'insediamento delle nuove attività: antenne, tralicci, recinzioni);
f) le misure volte a garantire un equo rapporto di convivenza tra attività umane insediate e fauna selvatica (es. schermatura delle attività rumorose, salvaguardia del ruolo ambientale e paesaggistico svolto dalle aree boscate, tutela dei percorsi conosciuti di spostamento della fauna selvatica in sede di localizzazione delle attività, previsione di fasce-cuscinetto tra le aree attrezzate, limitazione dell'uso di fertilizzanti e pesticidi).
g) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio della pericolosità geomorfologica (es. verifiche sul corretto funzionamento del reticolo idrografico minore, limitazione dei modellamenti dei terreni esclusivamente finalizzati all'insediamento delle nuove attività, mantenimento della permeabilità dei terreni);
h) le misure volte a eludere il rischio di un aggravio dell'inquinamento degli acquiferi posti a valle (es. previsione di allaccio degli insediamenti al collettore fognario Cavriglia Vaccherecia, riduzione dell'utilizzo di fertilizzanti e pesticidi);
i) le misure volte a far fronte al fabbisogno idrico generato dalle nuove attività (es. favorire la captazione dell'acqua di scorrimento superficiale – acque meteoriche e acque di irrigazione eccedenti – e sottosuperficiale – drenaggi – al fine di alimentare piccoli bacini di accumulo, riduzione del consumo delle acque per uso irriguo con la previsione, per i tappeti erbosi, di specie erbacee che tollerino quantitativi minimi di acqua);
l) le misure volte a favorire la nascita di sistemi economici sostenibili (es. sviluppo di forme di economia integrata, differenziazione dell'offerta

ricreativa, valorizzazione culturale, ambientale e sportiva delle aree, promozione delle produzioni locali).

L'assetto definitivo dell'area dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un collegamento ciclopedonale tra l'area di Bellosguardo - in particolare l'area destinata a parcheggio scambiatore prevista in prossimità del confine sud del circuito ciclistico – e la viabilità circumlaculae di Castelnuovo. L'infrastruttura dovrà svilupparsi ad est del circuito ciclistico per poi costeggiare l'area destinata ad impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e connettersi alla viabilità circumlacuale utilizzando principalmente i percorsi ex minerari esistenti e opportunamente adeguati, ai fini della sicurezza, per l'utilizzo previsto. Il tracciato ciclopedonale dovrà, per la porzione ricadente all'interno dell'area oggetto di Recupero Ambientale, essere coerente con i contenuti del progetto medesimo.

ART. 9 - IL LUOGO N. 2 - GLI INSEDIAMENTI DI FONDOVALLE

Il luogo comprende gli insediamenti di fondovalle e si caratterizza come elemento di connessione con il Valdarno e le realtà urbane di S. Giovanni e Montevarchi.
Esso comprende gli insediamenti edilizi di: Cetinale, S. Cipriano, S. Barbara e Vaccherecia.
Il piano individua una U.T.O.E. per ciascuno degli insediamenti di cui sopra ed una per l'area della Centrale ENEL.
Lo statuto individua per il luogo N. 2:
A) Le seguenti *invarianti*:

1) Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico con particolare riferimento ai centri storici ,ai nuclei antichi ed al patrimonio rurale di valore.
2) Il villaggio dei minatori di S. Barbara e le sue caratteristiche architettoniche ed urbanistiche.
3) Il carattere lineare del sistema insediativo.
4) La struttura produttiva integrata con il sistema urbano.
5) Il sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche.
6) I rapporti e le connessioni con la centrale termoelettrica e con l'area mineraria.
7) Tutela delle aree boscate ai margini degli abitati.
8) La rete idrografica storica ed il suo rapporto con il riassetto idrografico.
9) La maglia viaria storica.

B) Le seguenti *regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio*

1) Tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio dei Centri Storici, di quello specialistico e di quello rurale qualificato.
2) Tutelare e valorizzare il villaggio dei minatori di S. Barbara sia sotto l'aspetto urbanistico che quello architettonico e tipologico promuovendo la connessione e l'integrazione dello stesso con il tessuto più recente in modo da valorizzarne i contenuti urbani e costituire nodalità territoriale.
3) Favorire il mantenimento del sistema insediativo lineare trasformando il percorso matrice in strada urbana attraverso al creazione di alternativa carrabile a sud del corso del fiume.
4) Integrare il sistema produttivo esistente con quello urbano favorendo il mantenimento ed il potenziamento delle attività produttive a valle della strada ribaltando gli attuali accessi verso la nuova viabilità prevista.
5) Garantire i servizi essenziali in ogni centro promuovendo la specializzazione terziaria e di servizio alle imprese.

6) Favorire i processi di integrazione strutturale ed infrastrutturale con il territorio della miniera e con l'attività della centrale termoelettrica in modo da integrare dette aree con il tessuto sociale e produttivo esistente. Ricostituzione dei vecchi collegamenti viari e rammagliatura del sistema infrastrutturale esistente con quello dell'area mineraria privilegiando comunque il mantenimento della funzione primaria del percorso attuale.
7) Tutela assoluta delle aree boscate poste ai margini dell'abitato e loro eventuale integrazione con il tessuto edilizio utilizzandole come sistema infrastrutturale del verde.
8) Ricostituzione della vecchia maglia idrografica storica compatibilmente con il progetto di riassetto idrografico individuandone norme, criteri e prescrizioni che regolino il riassetto degli attuali corsi e le nuove inalveazioni.

C) Le seguenti *linee programmatiche e gli obbiettivi del piano strutturale*
1) Mantenimento del modello insediativo lineare attraverso il recupero ed il consolidamento dell'attuale percorso matrice e la sua trasformazione in strada urbana assegnando il ruolo di percorso carrabile primario alla nuova viabilità posta a sud del fiume. Attraverso la nuova viabilità servire gli insediamenti produttivi esistenti in modo da consentire il loro mantenimento e consolidamento senza alterare il delicato equilibrio infrastrutturale dell'insediamento lineare. Favorire processi di recupero urbano delle aree o comparti edilizi più degradati dal punto di vista tipologico ed urbanistico attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con totale o parziale sostituzione degli attuali tessuti.
2) Individuazione di spazi e attrezzature capaci di costituire nodalità urbane per favorire e promuovere la costituzione di sistemi infrastrutturali complessi, attraverso interventi di miglioramento viario, di arredo urbano e di adeguamento degli standard urbanistici.
3) Interventi mirati di riqualificazione urbana delle aree più degradate dei vari centri attraverso operazioni di consolidamento e strutturazione dell'edificato ed in particolare:
- Recupero dell'area del campo sportivo di S.Cipriano per costituire e riqualificare il luogo centrale dell'abitato;
- Recupero dell'area del campo sportivo di S.Barbara per costituire e riqualificare il luogo centrale dell'abitato;
- riqualificazione del alveo del S.Cipriano e degli ambiti edilizi ad esso limitrofi per conseguire un equilibrato rapporto tra il fiume e l'abitato; realizzazione di un parco fluviale lungo il corso del fiume;

4) Individuazione di viabilità alternativa agli abitati che possa, allo stesso tempo, costituire elemento di scarto e bordo di chiusura del territorio urbanizzato

ART. 10 - IL LUOGO N. 3 – L'AREA DELLA MINIERA

Si tratta dell'area utilizzata per le attività legate allo sfruttamento dei giacimenti lignitiferi. Per le sue specificità e peculiarità è stata considerata come luogo specifico da disciplinare autonomamente.
Il Piano Strutturale fa propri i contenuti, le norme e le prescrizioni del Piano di Riassetto approvato dall'Amministrazione Comunale individuando una U.T.O.E. nella quale si riassumono alcuni degli obbiettivi individuati con il Piano di Riassetto.
Nello statuto vengono definite le regole fondamentali per la conservazione e/o gestione dei processi di trasformazione del territorio e le linee programmatiche e definite le seguenti invarianti:

1) Ricostituzione di un paesaggio antropico che lasci trasparire le proprie origine e le proprie vicissitudini. Alla luce di quanto sopra si ritiene errato cercare di puntare verso una ricostituzione del paesaggio preesistente alla escavazione, in primo luogo per l'oggettiva impraticabilità di proposte del genere, in secondo luogo per la evidente artificialità e falsità della soluzione, ed infine per la necessità di offrire una chiave di lettura, ancorché filtrata, dei mutamenti territoriali incorsi. Il nuovo paesaggio che si andrà a ricreare dovrà in qualche modo contenere i segni della precedente attività, siano essi orografici o idrografici, strutturali o infrastrutturali, segni comunque leggibili, nell'andamento del terreno, nei pianori, nei pendii, nei percorsi, nello stesso lago. Un paesaggio che lasci chiaramente intendere la propria diversità rispetto a quelli tipici delle nostre campagne.
2) Mantenimento della memoria storica dei luoghi. In primo luogo il recupero dell'antico borgo di Castelnuovo dei Sabbioni già Castel Nuovo Cura (già citato e previsto nelle invarianti di cui al luogo n.1), recupero che non dovrà essere limitato al consolidamento statico strutturale ed alla riattivazione dei sistemi di collegamento, ma dovrà anche riguardare la possibilità di riuso. L'antico borgo si trova in posizione strategica per la sua ubicazione, con affaccio diretto sull'ipotizzato bacino, praticamente isolato dalle nuove espansioni e con un impianto urbanistico e architettonico di notevole pregio, praticamente intonso, e comunque privo di interventi che ne abbiano deturpato la struttura originale. In seconda istanza la riattivazione di un sistema di collegamenti di fatto annullato durante il periodo di escavazione. Una per tutti l'antica strada dei Sabbioni che univa l'abitato di Cavriglia con quello di Meleto lambendo Poggio d'Avane.
3) La rete idrografica storica ed il suo rapporto con il riassetto idrografico.
4) Il nuovo lago di Castelnuovo ed il suo rapporto con gli insediamenti di mezzacosta.
5) I contenuti, le indicazioni, le prescrizioni e gli indirizzi del piano di riassetto.

ART. 11 - IL LUOGO N. 4 – I COLLI DEL CHIANTI

Il luogo si estende lungo le pendici orientali dei monti del Chianti e comprende la parte Sud Ovest del territorio comunale.
Lo statuto individua quali nuclei di valore storico architettonico gli aggregati di: Caiano, Casignano, Le Corti, Le Macie, Montaio, Poggio alle Monache, Secciano, San Pancrazio, ed inoltre:

A) Le seguenti *invarianti*:
1) Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico, dei nuclei, delle Pievi, dei Castelli, delle Ville, dei poderi e delle case sparse.
2) La maglia viaria storica.
3) La maglia idrografica storica.
4) Le aree boscate ed il loro rapporto con le aree coltivate.
5) Il sistema delle coltivazioni con particolare riferimento alle coltivazioni su terrazzamenti (vigneti e oliveti)
6) Il paesaggio e la morfologia del territorio.
7) I nuclei di: Montaio, Grimoli, Secciano, San Pancrazio, Il Palazzo, Casignano, Caiano, Le Macie e Le Corti.
8) Il parco di Cavriglia nella sua valenza turistico-ricettiva.

B) Le seguenti *regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio*
1) Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei nuclei, delle Pievi, dei Castelli, delle Ville, dei poderi e delle case sparse in quanto risorse territoriali irripetibili.

2) Valorizzazione dei vecchi percorsi e riammagliatura del sistema infrastrutturale anche attraverso il recupero dei tracciati viari in stato di abbandono o dismessi.
3) Ricostituzione della vecchia maglia idrografica storica compatibilmente con il progetto di riassetto idrografico individuandone norme, criteri e prescrizioni che regolino il riassetto degli attuali corsi e le nuove inalveazioni.
4) Tutela delle aree boscate poste ai margini dei nuclei e dei terreni coltivati definendo i limiti territoriali ed i rapporti con i terreni coltivati.
5) Tutela assoluta dei terreni coltivati con particolare riferimento alle coltivazioni su terrazzamenti di vigneti ed oliveti. Ripristino delle coltivazioni fagocitate dal bosco e recupero dei sistemi di coltivazione.
6) Tutela del paesaggio e della morfologia del territorio attraverso l'inibizione di forme di trasformazione urbanistica e territoriale e promuovendo il recupero degli insediamenti impropri.
7) Conservazione, restauro, tutela e valorizzazione dei nuclei storici esistenti e del loro rapporto con gli insediamenti a valle, con i percorsi viari e con gli altri insediamenti del Chianti fiorentino e senese. Costituzione di una sorta di nuclei storici del Chianti da valorizzare ed inserire nel circuito turistico ed economico dei Colli del Chianti.
8) Valorizzazione e potenziamento del parco di Cavriglia come struttura turistico-ricettiva e ricreativa fulcro territoriale e centro di interesse sovracomunale.

C) Le seguenti *linee programmatiche e gli obbiettivi del piano strutturale*
1) Mantenimento e valorizzazione dell'attuale modello insediativo per promuovere la vocazione turistico- ricettiva del luogo. Favorire il rapporto con l'economia del Chianti già sviluppata ed avanzata nel comprensorio senese e fiorentino attraverso il recupero delle relazioni e del sistema infrastrutturale antico (percorso di crinale).
2) Eliminazione del degrado esistente attraverso il recupero degli insediamenti e delle attività improprie attraverso interventi mirati di riqualificazione territoriale delle aree più degradate.
3) Promozione e recupero della attività agricola ed in particolare quella legata alla coltivazione dell'olivo e della vite favorendo la permanenza delle attuali coltivazioni a terrazzamenti.
4) Valorizzazione del Parco di Cavriglia anche attraverso il potenziamento delle attività esistenti ed il recupero della antica maglia infrastrutturale.
5) Il recupero e la valorizzazione dei centri minori, dei nuclei, delle ville, dei castelli e degli altri insediamenti compresi all'interno del luogo potrà avvenire solo attraverso interventi di recupero edilizio o urbanistico.

ART. 12 - IL LUOGO N. 5 – LA VALLE DI MONTEGONZI

Il luogo n. 5 si identifica con la porzione Sud-Est del territorio comunale. E' l'unica vallecola rimasta intatta di quel sistema di canali secondari che si dipartono dai Colli del Chianti scendendo sino a valle.
Il Piano individua, all'interno del luogo, una U.T.O.E. relativa all'abitato di Montegonzi.
Lo statuto individua per il luogo N. 5 :

A) Le seguenti *invarianti*:
1) Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico, con particolare riferimento ai nuclei, ed al patrimonio costituito dalle case rurali sparse.
2) La maglia viaria storica ed i percorsi ad alto valore paesistico ambientale.
3) La maglia idrografica storica.
4) Il sistema delle coltivazioni con particolare riferimento alle coltivazioni su terrazzamenti (vigneti e oliveti)
5) Le aree boscate ed il loro rapporto con le aree coltivate.

6) Il paesaggio e la morfologia del territorio.
7) I nuclei di Montegonzi e di Fontebussi.

B) Le seguenti *regole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio*
1) Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio dei nuclei, dei centri, dei poderi e delle case sparse in quanto risorse territoriali irripetibili.
2) Valorizzazione dei vecchi percorsi e del sistema infrastrutturale esistente anche attraverso il recupero dei tracciati viari in stato di abbandono o dismessi. Tutela dei percorsi ad alto valore ambientale e paesaggistico con riguardo alla tutela dei coni visivi.
3) Valorizzazione della vecchia maglia idrografica storica e degli aspetti antropici ad essa legati quali i manufatti edilizi (mulini) e le opere d'arte sugli alvei dei fiumi (ponti, briglie, prese, …) Recupero del rapporto tra il borro e l'area coltivata e tutela dell'uso delle risorse attraverso norme che disciplinino l'uso delle stesse.
4) Tutela assoluta dei terreni coltivati con particolare riferimento alle coltivazioni su terrazzamenti di vigneti ed oliveti. Ripristino delle coltivazioni fagocitate dal bosco e recupero dei sistemi di coltivazione.
5) Tutela delle aree boscate poste ai margini dei nuclei e dei terreni coltivati definendo i limiti territoriali ed i rapporti con i terreni coltivati.
6) Tutela del paesaggio e della morfologia del territorio attraverso l'inibizione di forme di trasformazione urbanistica e territoriale che incidano sugli aspetti morfologici ed orografici del territorio e promuovendo il recupero degli insediamenti impropri.
7) Valorizzazione degli insediamenti esistenti con riferimento particolare agli abitati di Montegonzi e di Fontebussi attraverso il loro recupero, restauro, conservazione, tutela e valorizzazione del loro rapporto con i percorsi viari e con gli altri insediamenti del Chianti fiorentino e senese. Costituzione di una sorta di nuclei storici del Chianti da valorizzare ed inserire nel circuito turistico ed economico dei Colli del Chianti in ragione di una stretta connessione geografica e della vicinanza con la strada statale Chiantigiana.

C) Le seguenti *linee programmatiche e gli obbiettivi del piano strutturale*
1) Mantenimento e valorizzazione dell'attuale modello insediativo per promuovere la vocazione turistico- ricettiva del luogo. Favorire il rapporto con l'economia del Chianti già sviluppata ed avanzata nel comprensorio senese e fiorentino. Assegnare all'abitato di Montegonzi il ruolo di "Porta del Chianti" per i flussi provenienti dal Valdarno.
2) Eliminazione del degrado esistente attraverso il recupero degli insediamenti e delle attività improprie attraverso interventi mirati di riqualificazione territoriale delle aree più degradate.
3) Promozione e recupero dell'attività agricola ed in particolare quella legata alla coltivazione dell'olivo e della vite favorendo la permanenza delle attuali coltivazioni a terrazzamenti. Favorire inoltre il permanere delle coltivazioni di tipo tradizionale nel fondovalle ed il loro rapporto con la maglia idrografica ed i percorsi esistenti.

ART. 13 - IL LUOGO N. 6 – GLI ALTIPIANI DI S. LUCIA E CASTIGLIONCELLO

Il luogo geografico si identifica con gli altipiani posti a Nord-Est del territorio comunale. La singolarità orografica del luogo ha indotto ad una propria classificazione anche se le presenze antropiche sono legate esclusivamente allo svolgimento della attività agricola.
Lo statuto individua per il luogo N. 6:

A) Le seguenti *invarianti*:
1) Il patrimonio edilizio di interesse storico ed architettonico, dei nuclei, delle Ville, dei poderi e delle case sparse

2) La maglia viaria storica
3) La maglia idrografica storica
4) Le aree boscate ed il loro rapporto con le aree coltivate
5) Il sistema delle coltivazioni di tipo poderale
6) Il paesaggio e la morfologia del territorio
7) Il rapporto con l'area mineraria ed il rapporto tra l'artificiale ed il naturale
8) La vocazione turistica della Chiantigiana e del complesso della Villa Castiglioncello
9) Il roseto Fineschi

B) Le seguenti r*egole fondamentali per la conservazione e/o la gestione dei processi di trasformazione del territorio*
1) Tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio delle Ville, dei poderi e delle case sparse in quanto risorse territoriali irripetibili.
2) Valorizzazione dei vecchi percorsi e del rapporto a pettine con le viabilità principali.
3) Mantenimento della vecchia maglia idrografica storica e del rapporto della stessa con i percorsi e con le aree coltivate.
4) Tutela delle aree boscate poste ai margini dei terreni coltivati definendo i limiti territoriali ed i rapporti esistenti .
5) Rispetto dei coltivi esistenti e dei processi di formazione degli stessi. Ripristino delle coltivazioni fagocitate dal bosco e recupero dei preesistenti sistemi di coltivazione. Valorizzazione della coltivazione della vite e dell'olivo nel rispetto della vocazione dell'area.
6) Tutela del paesaggio e della morfologia del territorio attraverso l'inibizione di forme di trasformazione orografica e morfologica.
7) Accentuare la diversità tra gli altopiani naturali di S. Lucia e Castiglioncello e quelli artificiali formati con i riporti delle discariche dell'area mineraria. Diversità da segnalare attraverso diversi tipi di coltivazione e di alberature.
8) Valorizzare il ruolo della Chiantigiana come porta di ingresso al Chianti utilizzando e promuovendo il ruolo e la funzione del complesso della villa di Castiglioncello.
Promozione e potenziamento del roseto Fineschi come attrattiva turistica oltre che produttiva.

C) Le seguenti *linee programmatiche e gli obbiettivi del piano strutturale*
1) Mantenimento e valorizzazione dell'attuale modello insediativo per promuovere la vocazione turistico- ricettiva del luogo. Favorire il rapporto con l'economia del Chianti già sviluppata ed avanzata nel comprensorio senese e fiorentino attraverso la valorizzazione delle risorse esistenti con particolare riferimento al complesso della Villa di Castiglioncello ed al roseto Fineschi.
2) Promozione e recupero della attività agricola ed in particolare quella legata alla coltivazione dell'olivo e della vite favorendo la permanenza delle attuali coltivazioni.

ART. 14 - LE INVARIANTI TERRITORIALI

Lo statuto individua, per ogni singolo luogo, le invarianti di cui al sesto comma dell'art. 5 della L.R. 5/95.
Gli ambiti, le caratteristiche morfologiche, tipologiche, orografiche, i nuclei storici, le maglie idrografiche, i sistemi infrastrutturali e strutturali, le emergenze ambientali, i rapporti visuali ed ogni altro elemento individuato come invariante, sarà soggetto a specifica normativa da definire in sede di Regolamento Urbanistico.
La definizione delle discipline degli assetti territoriali che riguardano aree, ambiti e strutture individuati come "invarianti" dovrà essere preordinata alla tutela e conservazione della specificità e delle complessità dei valori che le determinano.

La disciplina di tutela e conservazione dovrà individuare una normativa che, nel rispetto del bene da tutelare e valorizzare, eviti processi di museificazione del contesto.
Individuare cioè, per ogni sistema di invarianti, la propria logica formativa ed evolutiva e disciplinare gli assetti nel pieno ed assoluto rispetto di tali logiche.

ART. 15 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Ai sensi e per gli effetti di cui all'ultima parte del quarto comma dell'art.1 della L.R. 64/95 e degli indirizzi e direttive contenuti nel Capo II sezione 1° artt. da 17 a 24 delle N.T.A. allegate al P.T.C. della Provincia di Arezzo si individuano le seguenti direttive, prescrizioni e salvaguardie a valere per tutto il territorio extraurbano.
Per territorio extraurbano si intende l'insieme di tutte le aree comprese nel territorio comunale con esclusione:
a- delle zone urbanizzate o da urbanizzare esistenti negli strumenti urbanistici vigenti o previste nel Piano strutturale;
b- delle zone destinate ad infrastrutture o ad attrezzature di interesse generale;
c- delle aree di pertinenza dei centri antichi, dei nuclei antichi minori, delle ville e degli aggregati;
Per aree a prevalente o esclusiva funzione agricola si debbono intendere tutte le aree extraurbane, come sopra definite, con esclusione delle aree boscate così come individuate nella tavola S5 del Piano Strutturale. Il perimetro delle aree boscate potrà essere meglio precisato in sede di stesura del R.U. qualora sia possibile disporre di cartografia più aggiornata o di maggior dettaglio.
Il perimetro delle aree urbanizzate o da urbanizzare sarà meglio precisato in sede di R.U. coerentemente alle direttive contenute nel P.T.C.
Il Piano Strutturale non ritiene di individuare alcuna area da includere nelle zone ad esclusiva funzione agricola in coerenza con i parametri individuati nel P.T.C. ed in ragione del tipo di colture, delle modalità di coltivazione, della frammentarietà della proprietà, e della sussidiarietà dell'economia agricola negli strati sociali che occupano il territorio extraurbano.
Per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, oltre alle invarianti, alle regole ed alle linee programmatiche individuate nello statuto dei luoghi valgono le seguenti direttive:

1)- per le zone comprese all'interno dei subsistemi territoriali degli insediamenti di mezzacosta, dei colli del Chianti e della valle di Montegonzi:
1a)- evitare la costruzione di qualsiasi manufatto edilizio (annesso o abitazione) all'interno dei coltivi terrazzati (oliveto o vigneto);
1b)- individuare, attraverso l'approfondimento degli studi del P.S., gli edifici e gli altri manufatti di particolare pregio architettonico, tipologico e documentario da tutelate e valorizzare;
1c)- favorire il recupero del patrimonio edilizio ed antropico esistente attraverso la conservazione dei valori architettonici, paesaggistici ed ambientali che caratterizzano la presenza dell'uomo nei luoghi. Disciplinare le modalità costruttive secondo gli schemi tipologici, aggregativi ed architettonici tipici dell'architettura rurale dei luoghi anche attraverso schemi indicativi ed abaco delle modalità costruttive, dei particolari architettonici e dei materiali da utilizzarsi per le varie tipologie e categorie di intervento.
1d)- verifica della possibilità di ampliamento degli edifici, non individuati di pregio ai sensi della precedente lettera b), attraverso l'indicazione delle modalità di crescita in coerenza con gli schemi tipologici esistenti.

2) per le zone comprese all'interno del subsistema territoriale degli Altipiani di S.Lucia e Castiglioncello e degli insediamenti di fondovalle:

2a)- tutela della articolazione colturale che caratterizza il paesaggio agrario della zona cercando di evitare la semplificazione della maglia agraria.

3) per le zone comprese all'interno del subsistema territoriale dell'area della Miniera:
3a)- favorire gli interventi previsti nel piano di riassetto
I progetti di Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui alla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, dovranno contenere un'adeguata analisi e descrizione della tessitura agraria relativa all'ambito oggetto del piano di miglioramento.
In ragione dei diversi tipi di tessitura agraria si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:
a)- la coltura tradizionale a maglia fitta è da tutelate integralmente per quanto riguarda le sistemazioni idraulico – agrarie e la vegetazione non colturale; con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo o eliminazione di coltivi terrazzati e non riducano la capacità di invaso della rete scolante; con possibilità di eliminare le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre; da tutelare anche la viabilità campestre ed il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti.
b)- la coltura a maglia media è da tutelare nella condizione attuale risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree, evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo;
c)- la coltura a maglia rada, da riconoscere prevalentemente nelle discariche della miniera, deve essere riconsiderata alla luce della necessità di nuova antropizzazione dei luoghi. I progetti dovranno prevedere, la reintroduzione delle solcature dei campi, il mantenimento dei percorsi esistenti, la rinaturazione delle aree attraverso l'impianto di filari arborei e siepi lineari e rispettando gli indirizzi, direttive e prescrizioni contenuti nel piano di riassetto dell'area mineraria.
I progetti di P.d.M.A.A. che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme compatibili con le prescrizioni di cui sopra dovranno contenere una relazione sulle condizioni di efficacia del sistema scolante ed una relazione di progetto nella quale sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.
Sino alla approvazione del R.U. per le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, valgono le seguenti norme di salvaguardia:
- sono vietate le nuove costruzioni di edifici rurali ad uso abitativo all'interno dei subsistemi territoriali:
- 1- Gli insediamenti di mezzacosta;
- 2- I colli del Chianti;
- 3- La valle di Montegonzi.
Negli stessi subsistemi è vietata la realizzazione di annessi agricoli di dimensioni superiori ai 300 mc e la nuova apertura di allevamenti animali di qualsiasi genere. La realizzazione di annessi inferiori ai 300 mc dovrà avvenire comunque nel rispetto delle direttive contenute nel P.S. e previa approvazione del Programma Pluriennale Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale.
Negli altri subsistemi territoriali saranno ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 16 - NORMATIVA DI TUTELA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Il P.S. include norme, prescrizioni ed indicazioni di carattere generale tesi alla tutela del patrimonio storico, paesaggistico e ambientale.
Tali norme tendono a salvaguardare il patrimonio antropico e naturale esistente dettando condizioni generali per i processi di trasformazione.

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

Assetti idrogeopedologici: è fatto obbligo da parte dei proprietari dei terreni di mantenere in efficienza la rete di scolo delle acque superficiali. E' vietata ogni forma di escavazione e di alterazione geomorfologica dei terreni eccetto che quelle finalizzate al ripristino agrario di aree incolte ed eccetto quelle finalizzate alla realizzazione di sistemi infrastrutturali di pubblico interesse od al riassetto dell'area mineraria.
Saranno ripristinate e conservate le strutture vegetazionali ripariali anche con bonifica delle piante infestanti e reimpianto di essenze idonee all'habitat fluviale.
La risistemazione delle sponde degradate per fenomeni di erosione dei corsi d'acqua dovrà avvenire tramite tecniche morbide di ingegneria ambientale limitando le trasformazioni e i rinforzi necessari all'impiego di arginature in terra inerbata e di gabbionate o massi in pietrame; è vietata ogni manomissione delle sponde rocciose e dei relativi affioramenti e qualsiasi asportazione di sabbie e ghiaie.
Per i corsi d'acqua interessati al riassetto idrografico dell'area mineraria si fa riferimento alle norme e prescrizioni contenute nel piano di riassetto.

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

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

Assetti infrastrutturali: è prescritto il mantenimento della viabilità esistente compreso quella vicinale e poderale; sono consentiti limitati interventi di adeguamento che non determinino alterazioni morfologiche.
Nuove infrastrutture saranno ammesse esclusivamente se strettamente funzionali all'esercizio delle attività agricole, di vigilanza e per la sicurezza antincendio.
Per i manufatti e strutture a servizio delle reti di trasporto energetico e di telecomunicazione dovranno prevedersi idonei trattamenti per ridurne o annullarne l'impatto visivo.

Assetti urbanistico-edilizio: nelle aree boscate è vietata ogni modifica degli attuali assetti urbanistico-edilizi. Sono consentiti unicamente interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri tradizionali dell'edilizia del luogo. Le aree pertinenziali degli edifici dovranno mantenere gli originari caratteri e la continuità paesaggistica con il contesto naturale limitrofo.
Nelle zone di pertinenza dei nuclei di rilevante valore così come individuati nella tavola S5 è vietata ogni alterazione dei caratteri ambientali e paesaggistici esistenti. Il R.U. dovrà definire l'esatto perimetro delle aree pertinenziali ed individuare i coni visivi da tutelare e da proteggere.
E' vietata la realizzazione di qualsiasi intervento di trasformazione che alteri o diminuisca i coni visivi della viabilità classificata di eccezionale valore ambientale.
E' vietato demolire o alterare strutture e manufatti storicizzati come cappelle, oratori, maestà, fontane, pozzi, cisterne, lavatoi, ponti, passerelle, parapetti, vecchi muri di contenimento del terreno in pietra a secco o meno, cippi e targhe segnaletiche, elementi

di arredo urbano, alberi monumentali e quanto altro rappresenti un carattere di testimonianza della presenza dell'uomo sul territorio nei secoli. Della loro esistenza e delle relative caratteristiche deve essere data adeguata documentazione all'interno delle istanza e di concessione su edifici o aree a cui tali manufatti si riferiscono.
Il P.S. persegue inoltre l'obbiettivo di un arricchimento della dotazione di strutture di equipaggiamento particolarmente nelle aree urbane che ne sono particolarmente povere, contestualmente ai programmi di riqualificazione delle stesse. La definizione delle modalità e delle caratteristiche per la tutela di tali strutture ovvero per la loro nuova realizzazione è demandata al Regolamento Urbanistico.

ART. 17 - NORME GENERALI PER L'IGIENE DEL TERRITORIO

Il P.S. persegue il risanamento ecologico complessivo del territorio attraverso l'azione combinata di strategie generali di natura igienico-sanitaria ed interventi specifici di risanamento e riqualificazione dell'ambiente urbano ed extraurbano.
Gli obbiettivi di carattere generale riguardano:
- la rigenerazione fisiologica dei corsi d'acqua;
- la tutela delle risorse idriche rispetto ad uno eccessivo sfruttamento specie per gli usi irrigui ed un controllo sulla qualità delle acque dal punto di vista batteriologico; in tal senso occorre limitare gli emungimenti per uso irriguo a favore della realizzazione di bacini di accumulo delle acque superficiali e di quelle meteoriche. L'amministrazione comunale predisporrà un aggiornamento del Regolamento per la realizzazione di pozzi ed in generale un controllo sui consumi anche sulle opere di captazione private;
- la messa a regime della rete fognaria con l'esecuzione delle opere previste negli elaborati;
- la applicazione della normativa sull'inquinamento acustico.
Gli strumenti di risanamento indiretti tramite interventi in campo urbanistico ed edilizio riguardano:
- gli interventi di ristrutturazione e miglioramento delle strutture della mobilità finalizzati a liberare i centri urbani dagli effetti negativi del traffico improprio;
- le sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico degli ambiti a contatto con le aree produttive e con le viabilità di scorrimento con l'arricchimento della dotazione di verde sulle aree urbane e suburbane;
- l'obbligo di trattamento preventivo delle acque di scarico degli insediamenti in territorio extraurbano.

ART. 18 - NORME PER GLI INSEDIAMENTI DI RECENTE FORMAZIONE IN AMBITO URBANO

Sono le aree urbanizzate interessate dagli sviluppi recenti dove la connotazione in senso urbano risulta in genere carente nella configurazione tipologico-architettonica dei manufatti edilizi, nella promiscuità delle funzioni insediative nonché nella qualità dello spazio pubblico. Obbiettivo del P.S. è quello di operare il consolidamento e completamento edilizio ed urbanistico di tali zone e, ove le condizioni lo richiedano e consentano, di realizzare processi di ristrutturazione e riqualificazione.
L'ambito delle urbanizzazioni di recente formazione individuato in base alla lettura dell'articolazione e consistenza dei tessuti edilizi esistenti ricomprende in alcuni casi anche aree contigue a quelle effettivamente urbanizzate non edificate ma ritenute organicamente correlate e funzionali all'obbiettivo di consolidamento, completamento e riorganizzazione dei centri abitati.

In tali aree a carattere prevalentemente residenziale sono ammesse anche attività di servizio pubbliche e private purché compatibili con la residenza; le attività produttive sono ammesse se di tipo artigianale e con carattere di servizio alla residenza.
Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, urbanistica, ampliamento e nuova costruzione ed i cambi di destinazione d'uso.
Il R.U. individua gli ambiti da sottoporre eventualmente a Piani Attuativi o di Recupero Urbano e fornisce le indicazioni di dettaglio per:
- la classificazione delle aree in funzione delle diverse caratteristiche degli assetti esistenti;
- le modalità per il recupero di ambiti particolarmente degradati;
- i caratteri tipologici per gli interventi di nuova edificazione;
- gli indici e parametri edilizi da applicare alle varie situazioni;
- le dotazioni di verde e parcheggi richieste per interventi su edifici non residenziali esistenti per i quali è ammessa la demolizione e ricostruzione;
- la individuazione degli ambiti e delle modalità per l'attuazione di interventi da parte dell'Amministrazione comunale sullo spazio pubblico tesi a migliorare il sistema infrastrutturale e la qualità urbana in genere.
Il R.U. potrà altresì precisare in termini più puntuali il perimetro di tali aree sulla base sia della specifica indagine sviluppata sulle strutture urbane.
Tale eventuale ridefinizione perimetrica delle aree urbanizzate non comporterà variante al P.S. in quanto da intendersi approfondimento e specificazione su base cartografica e su scala di maggior dettaglio di quest'ultimo.

ART. 19 - IL PATRIMONIO EXTRAURBANO DI MATRICE STORICA

Il Piano Strutturale individua:
- nella Tavola S6 gli edifici rilevati nell'analisi del patrimonio extraurbano di matrice storica e quelli ritenuti di valore storico ambientale;
- nella Tavola A7 gli aggregati e le ville di non comune bellezza individuati dalla Provincia di Arezzo nelle analisi del P.T.C.
Per tali ambiti, nuclei ed edifici si applicano i seguenti criteri ed indirizzi:
- gli edifici di matrice storica ritenuti di valore nelle analisi contenute nel P.S. dovranno essere tutelati integralmente sia come oggetto in sé che nel rapporto con l'intorno e quindi anche relativamente alle aree pertinenziali che dovranno mantenere, il più possibile, un carattere di continuità paesaggistica con il contesto naturale agrario limitrofo;
- le ville, gli aggregati e gli ambiti di pertinenza individuati nella tavola A7 e non compresi nelle U.T.O.E. dovranno essere tutelati integralmente sia per quanto riguarda l'edificio o gli edifici sia per le aree pertinenziali all'interno dei quali è di norma vietata qualsiasi nuova costruzione.
Il Regolamento Urbanistico dovrà definire, nel dettaglio, i processi di trasformazione edilizia ammessi per gli immobili e le aree di cui al presente articolo precisando per ciascun immobile o ambito:
- le destinazioni ammissibili;
- le categorie di intervento;
- i materiali e le tecnologie costruttive da utilizzarsi;
- le modalità di utilizzazione e sistemazione delle aree di pertinenza;
- l'esatta perimetrazione degli ambiti di tutela in rapporto anche dei coni visivi da tutelare.

ART. 20 - SPECIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA DEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI AI SENSI DELL'ART.1/BIS DELLA L.8/8/85 N.431.

Il Piano Strutturale individua, nella Tavola A1, gli ambiti soggetti alla disciplina di cui all'art.1/bis della L.8/8/85 n.431 in quanto ricompresi nel sistema regionale delle aree protette individuato ai sensi della L.R. 52/82 ed in quanto categoria di beni ai sensi dell'art.82 del D.P.R. 24/7/71 n.616 così come modificato dalla L.8/8/85 n.431 di conversione del D.L. 27/6/85 n.312.
In tali aree valgono le disposizioni di cui alla deliberazione C.R. 296/88 e successive modifiche ed integrazioni in quanto atto di Q.R.C.T. ancora valido ai sensi dell'art.37 della L.R. 5/95 sino alla definitiva approvazione del P.T.C. della Provincia di Arezzo.
Per le previsioni di Piano Strutturale in contrasto con le indicazioni di cui alla del. C.R. 296/88 si dovrà procedere, qualora nel contempo non sia approvato il P.T.C., attraverso le modalità indicate all'art.37 della L.R. 5/95.
All'interno delle aree protette, così come attualmente classificate, i vincoli, le prescrizioni, le norme di tutela del Piano Strutturale, aventi carattere più restrittivo rispetto ai contenuti della del. C.R. 296/88 e successive modificazioni, costituiscono norme di salvaguardia ai sensi dell'art.5 delle presenti N.T.A.

ART. 21 - LE INFRASTRUTTURE VIARIE

Sono costituite da strade, nodi stradali e svincoli, fasce di rispetto, esistenti o di progetto in connessione con la programmazione regionale o provinciale. Il tracciato di massima delle nuove viabilità è individuato nella tavola S2 e meglio descritto nello statuto dei luoghi.
E' confermato il disegno della attuale maglia viaria con il ruolo preminente del percorso di mezzacosta. Nelle condizioni di maggior disagio sono stati previsti percorsi di scarto agli abitati e di adduzione ai poli produttivi esistenti o di progetto.
Il Regolamento Urbanistico svilupperà un approfondimento progettuale precisando, in ragione della presenza di effettivi vincoli (morfologici, idraulici o paesaggistici), esatta localizzazione delle nuove infrastrutture, caratteristiche tecniche e verifiche degli effetti ambientali. La localizzazione di Regolamento Urbanistico potrà scostarsi entro un intorno di 50 metri dal tracciato previsto da PS senza che ciò costituisca variante.
Il Regolamento Urbanistico potrà inoltre valutare, ai fini della conservazione dei caratteri tipici dell'insediamento e in ragione dell'effettivo carico di traffico gravante sul centro urbano di riferimento, di non realizzare le viabilità di scarto individuate all'interno della tavola S2 relativamente alle UTOE Neri, Santa Barbara, Meleto e Vaccherecia, in quest'ultimo caso relativamente alla viabilità ricadente all'interno del perimetro di recupero ambientale della miniera di Santa Barbara.
Il Regolamento Urbanistico potrà infine individuare, anche in deroga a quanto specificato al terzo capoverso del presente articolo ed in ragione della localizzazione del nuovo ponte sul torrente Cervia, soluzioni diverse di connessione alla viabilità esistente del tracciato della circonvallazione est di Cavriglia .
Per le nuove viabilità di progetto, ferme restando le indicazioni contenute nello statuto dei luoghi, si dovranno osservare i seguenti criteri ed indirizzi generali:
- previsione di alberature, con specie tipiche, riducendo al minimo i rilevati e le opere d'arte in modo da non introdurre fratture nella campagna;
- rispetto massimo della configurazione storica e morfologica del territorio;
- minimizzazione di sovrappassi con preferenza di svincoli a raso;
- riorganizzazione della sosta degli autoveicoli, nei tratti prossimi o di attraversamento dei centri abitati;
- definizione delle banchine, delle piazzole per la fermata e la sosta di autocorriere, delle piazzole per cassonetti e per il recupero dei rifiuti e delle eventuali aree di servizio.

Per quanto riguarda il tracciato della SS 408 Chiantigiana dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni e direttive:
- è vietata la messa a dimora di essenze arboree ad alto fusto che alterino gli attuali coni visivi e diminuiscano il valore panoramico della strada.
Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere, per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti lungo il tracciato, specifiche norme tese ad attenuare l'impatto visivo degli stessi. Gli edifici da realizzarsi dovranno avere un'altezza massima di mt 6,50 ed uniformarsi, per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, alle tradizioni costruttive locali;
In attesa del R.U. valgono le seguenti norme di salvaguardia:
a)- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, previsti dall'attuale strumento urbanistico e confermati nel P.S., saranno subordinati alla presentazione di studi particolareggiati che analizzino l'impatto visivo dei nuovi insediamenti ed il loro rapporto con il contesto in modo da minimizzare l'impatto del nuovo intervento;
b)- nelle altre zone, poste lungo la SS.408, è vietata qualsiasi nuova costruzione per una fascia di mt. 50 dal confine stradale.

ART. 22 - MODALITÀ E REGOLE PER LA REDAZIONE DEI REGOLAMENTI URBANISTICI

Il Regolamento Urbanistico di cui all'art. 28 della L.R. 5/95 dovrà comprendere, oltre a quanto espressamente previsto nel P.S., i contenuti previsti dalla normativa regionale sul governo del territorio.

ART. 23 - AMBITI SUSCETTIBILI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il P.S. prende atto di alcuni ambiti segnalati dalla Soprintendenza Archeologica della Toscana e recepiti dall'Amministrazione Provinciale con delibera C.P. n. 30 del 30/03/1994 in applicazione alla Deliberazione C.R. 296/88.
Entro tali ambiti agiscono le previsioni del P.S. e del R.U. con la limitazione dell'obbligo di segnalazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica della Toscana dell'inizio dei lavori da parte dei soggetti beneficiari delle concessioni o autorizzazioni edilizie o attuatori di opere pubbliche. Le modalità per tali segnalazioni saranno precisate con il R.U.

ART. 24 - AREE PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

Sono riconfermate le aree per attività estrattive esistenti così come individuate nel P.R.A.E. e riportate nella tavola A9.
L'esatto perimetro dell'area è quello risultante dal PAERP provinciale e riportato all'interno della Tav. A12 "*Carta delle risorse estrattive, dei giacimenti e delle prescrizioni localizzative*".

ART. 25 – TABELLE RIEPILOGATIVE DEL DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE

Di seguito sono riportate le tabelle riepilogative, articolate per funzione e per UTOE, del dimensionamento di Piano Strutturale:

1) TABELLA "A"
funzione **residenziale**

U.T.O.E.	***Dimensione (S.U.L.)***
Cavriglia	*mq. 28.040*
Il Neri	*mq. 2.830*
Castelnuovo S.	*mq. 17.500*
Massa dei S.	*mq. 4.000*
Meleto	*mq. 3.330*
Vaccchereccia	*mq. 7.670*
Cetinale	*mq. 9.330*
S.Cipriano	*mq. 6.670*
S.Barbara	*mq. 11.330*
Montegonzi	*mq. 1.300*

2) TABELLA "B"
funzione attività **industria, artigianato incluse attività commerciali all'ingrosso e depositi**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L)
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 500*[1]
Area Centrale	*mq. 66.500*
Area Mineraria	*mq. 156.750 (114.000+42.750*[2]*)*

[1] la quota riservata alla funzione industria e artigianato riservata al comparto del RUC1 è stata calcolata sulla base del seguente ragionamento: il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

[2] gli strumenti urbanistici comunali prevedevano la realizzazione di due sottozone per attrezzature di supporto alle attività produttive (zone F4F2 e F4F4). Le due zone si caratterizzavano la prima come insediamento a carattere prettamente direzionale mentre la seconda come insediamento a carattere misto produttivo, direzionale e commerciale. Ai fini analitici si è supposto che per quanto riguarda il centro intermodale (50.000 mq di superficie coperta), circa il 10% della S.U.L. fosse destinata a direzionale, mentre il restante 90% circa il 20% a commercio all'ingrosso ed il 70% a deposito.

3) TABELLA “C”
funzione **turistico ricettiva**

U.T.O.E.	***Dimensione (S.U.L.)***
Cavriglia	*mq. 10.000*
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 10.500*[3]
Massa dei Sabbioni	*mq.680*[4]
San Cipriano	*mq. 1.330*
Sistema Cavriglia-sottozone esterne all'U.T.O.E.	*1.036 posti letto + mq. 3.300*

4) TABELLA “D”
funzione **direzionale**

U.T.O.E.	Dimensione (S.U.L)
Castelnuovo dei Sabbioni	*mq. 500*[5]
Area Centrale	*mq. 3.300*
Area Mineraria	*mq. 4.750*

[3] ai 10.000 calcolati in sede di avvio del procedimento è stata aggiunta la quota riservata alla funzione turistico ricettiva riservata al comparto del RUC1 sulla base del seguente ragionamento:

il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto da Regolamento Urbanistico è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.

[4] riguardo al dato dell'U.T.O.E. Massa dei Sabbioni, per rendere uniformi i dimensionamenti delle varie U.T.O.E. e assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è proceduto alla trasposizione del dato (incremento del 50% dell'esistente) in metri quadri sulla base del seguente ragionamento:

dalla visura catastale effettuata sull'immobile (foglio 27 part. 124 e 125) si ricava che lo stesso si compone di una porzione destinata ad ufficio per un totale di mc 3.869 e di una porzione destinata a garage per un totale di 66 mq. Presupponendo, per approssimazione, che i mc indicati catastalmente risultino dalla S.U.L. moltiplicata per 3 (altezza di piano assunta per le trasposizioni Volume – S.U.L.) si ha: 3.869/3= 1269,6 mq + 66 mq = 1355, 6 mq di S.U.L. attuale. Il 50% della S.U.L. attuale è quindi computabile in 677,8 mq approssimati a 680 mq.

[5] la quota riservata alla funzione industria e artigianato riservata al comparto del RUC1 è stata calcolata sulla base del seguente ragionamento:

il precedente Regolamento Urbanistico consentiva al comparto RUC1 di realizzare 30.000 mc (10.000 mq) di cui massimo 26.000 mc a residenza ed i residui a turistico ricettivo, artigianale e direzionale. Al fine di assicurare il calcolo corretto della potenzialità residua di Piano Strutturale, si è preferito definire i quantitativi destinati alle singole funzioni. In pratica dei 10.000 mq disponibili per il comparto è stato stabilito che 7.500 sono da destinarsi a residenza, 500 a turistico ricettivo, 500 ad artigianale e 500 a direzionale.