



PSI PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

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



Comune di Lucignano – Sindaco

Roberta Casini



Comune di Marciano della Chiana – Sindaco

Marco Barbagli

Responsabile del Procedimento

Arch. Alessio Bartolozzi

Garante dell'Informazione e Partecipazione

Arch. Matteo Esposito Vivino

Progetto e coordinamento

Arch. Alessio Bartolozzi

Collaboratori al progetto

Arch. Laura Tavanti

Geom. Patrizia Sodi

Arch. Desirè Gambini

Valutazione Ambientale Strategica

Arch. Annalisa Pirrello

Aspetti Geologici

Geol. Franco Bulgarelli

Geol. Nicola D'Ubaldo

Aspetti Idraulici

Chiarini Associati Ingegneria Civile e Ambientale

Ing. Remo Chiarini

Ing. Alessandro Berni

Ing. Luigi Bigazzi

Marzo 2019

TITOLO I: I CARATTERI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

<i>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI</i>	4
Art. 1 Definizioni ed ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale	4
Art. 2 Articolazioni ed elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale	6
Art. 3 Indirizzi degli interventi sul territorio	8
Art. 4 Destinazioni d'uso	9
Art. 5 Parametri urbanistici e definizioni generali	10
Art. 6 Diritti edificatori	11
Art. 7 Aree per standard, attrezzature ed impianti di interesse generale	11

TITOLO II: LO STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I: PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI, SCHEDA DI AMBITO 15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA

Parte 1: Statuto del Territorio e Patrimonio Territoriale

Art. 8 Lo Statuto del territorio	12
Art. 9 Il patrimonio territoriale	12

Parte 2: Invarianti Strutturali

Art. 10 Invarianti Strutturali	14
Art. 11 Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	15
Art. 12 Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio	20
Art. 13 Invariante strutturale III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali	26
Art. 14 Invariante strutturale IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali	29
Art.15 Disciplina della scheda di ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana	36

CAPO II: TERRITORIO URBANIZZATO, CENTRI E NUCLEI STORICIZZATI, RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI, RICOGNIZIONE DEL PTCP, DISCIPLINA DEL SISTEMA IDROGRAFICO

Parte 1: Territorio Urbanizzato e centri e nuclei storicizzati

Art. 16 Perimetrazione del territorio urbanizzato e centri e nuclei storicizzati e relativi ambiti di pertinenza	38
--	----

Parte 2: Disciplina paesaggistica, coerenza con il PTC provinciale, Disciplina del sistema idrografico

Art. 17 Disciplina dei beni paesaggistici	39
Art. 18 La Coerenza con il P.T.C.P.	41
Art. 19 Disciplina del sistema idrografico	43

Parte 3 Prevenzione del rischio Geologico, Idraulico e Sismico

Art. 20 Finalità ed ambito di applicazione	44
--	----

TITOLO III: LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

CAPO I: IL QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE ED INTEGRATO A LIVELLO INTERCOMUNALE

Art. 21 Articolazione della strategia	45
---------------------------------------	----

Art. 22 Strategie di livello sovra comunale	45
Art. 23 Le strategie per la mobilità	45
Art.24 Le strategie per la valorizzazione delle piattaforme specialistiche a destinazione non residenziale	47
Art. 25 Lo sviluppo turistico e la valorizzazione del patrimonio territoriale	48
Art. 26 Le strategie per un sistema integrato dei servizi	49
 <i>CAPO II: INDIVIDUAZIONE DELLE U.T.O.E., IL TERRITORIO RURALE, U.T.O.E. PTU, DIMENSIONAMENTO E STANDARD</i>	
<i>Parte 1: Individuazione delle U.T.O.E.</i>	
Art. 27 L'individuazione delle U.T.O.E. del PSI	50
Art. 28 Criteri per il dimensionamento	50
Art. 29 Servizi, dotazioni territoriali e verifica del dimensionamento degli standard	52
<i>Parte 2: Il Territorio Rurale</i>	
Art. 30 Finalità ed ambito di applicazione	52
Art. 31 Il sottosistema ambientale della Pianura E.1	53
Art. 32 Il sottosistema ambientale della Collina E.2	54
Art. 33 Il sottosistema ambientale della Collina a corona del centro storico E.3	55
Art. 34 Il sottosistema ambientale boschivo E.4	57
<i>Parte 3: U.T.O.E. obiettivi e strategie, dimensionamento e standard</i>	
Art. 35 U.T.O.E. n. 1 – Lucignano	58
Art. 36 U.T.O.E. n. 2 - Santa Maria	62
Art. 37 U.T.O.E. n. 3 - La Croce	66
Art. 38 U.T.O.E. n. 4 - Pieve Vecchia	70
Art. 39 U.T.O.E. n. 5 - Il Calcione	76
Art. 40 U.T.O.E. n. 6 - Marciano della Chiana	77
Art. 41 U.T.O.E. n. 7 – Cesa	81
Art. 42 U.T.O.E. n. 8 – Badicorte	87
 <i>CAPO III: ATTUAZIONE DEL PSI, NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIA</i>	
Art. 43 Gli strumenti di pianificazione urbanistica e gli altri atti di governo del territorio	91
Art. 44 Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni e monitoraggio	91
Art. 45 Criteri per l'attuazione del piano	92
Art. 46 Accordi tra i comuni e soggetti pubblici e privati	92
Art. 47 Istituti innovativi per l'attuazione del piano	92
Art. 48 Salvaguardie	93
 <u>ALLEGATO A - Disciplina dei beni paesaggistici</u>	 94

TITOLO I: I CARATTERI DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

CAPO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Definizioni ed ambito di applicazione del Piano Strutturale intercomunale

1. Il Piano Strutturale intercomunale dei comuni di Lucignano e Marciano della Chiana, costituisce lo strumento di pianificazione territoriale previsto dall'art. 10 della L.R.65/2014.
2. La redazione del Piano Strutturale Intercomunale avviene ai sensi degli articoli 23 e 24 della medesima norma regionale, e detta le linee guida e gli indirizzi di tutela e trasformazione che potranno avvenire in sinergia oppure autonomamente sul territorio di entrambe le amministrazioni.
3. La strumento intercomunale muove in primis da una ricognizione ed effettiva concretizzazione degli obiettivi dettati dai previgenti strumenti di pianificazione territoriale di ogni singola amministrazione, sviluppa strumenti correttivi e detta strategie che consentano una ottimizzazione ed una razionalizzazione per la conservazione, la riqualificazione e lo sviluppo del patrimonio territoriale declinato dalla disciplina di piano, dagli abachi regionali e dalle direttive della scheda d'ambito n. 15 del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR) approvato con delibera di consiglio regionale n. 37 del 27.03.2015.
Procedendo dai contenuti del PIT-PPR, viene recepito il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, coordinando i suoi contenuti con le invarianti strutturali regionali.
Il Piano Strutturale si applica all'intero territorio delle due amministrazioni comunali e detta indirizzi mirati alla salvaguardia e valorizzazione del territorio aperto, alle destinazioni d'uso, alle trasformazioni e riqualificazioni del patrimonio edilizio esistente, alla realizzazione di nuove strutture insediative, produttive e di servizio, alle infrastrutture dei diversi tipi e livelli.
Il Piano Strutturale intercomunale persegue, attraverso le 4 invarianti strutturali del PIT-PPR, uno sviluppo sostenibile del territorio ed i suoi obiettivi troveranno attuazione attraverso il Piano Operativo che ogni singola amministrazione redigerà individualmente sulla base dello strumento di pianificazione territoriale di cui trattasi.
4. In base a quanto disposto dall'articolo 92 della L.R. 65/2014 il Piano Strutturale Intercomunale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.
 - Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.
 - [art92-comma 3]Lo statuto del territorio contiene, specificando rispetto al PIT-PPR e al PTC:
 - a) il patrimonio territoriale comunale, e le relative invarianti strutturali, di cui all'articolo 5 della L.R. 65/2014;
 - b) la perimetrazione del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 4;
 - c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza di cui all'articolo 66;
 - d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC;
 - e) le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
 - f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
 - La strategia dello sviluppo sostenibile definisce:
 - a) l'individuazione delle UTOE;
 - b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale e gli obiettivi specifici per le

- diverse UTOE;
- c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana come definiti dal regolamento di cui all'articolo 130, previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
 - d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche necessarie per garantire l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard di cui al d.m. 1444/1968, articolati per UTOE;
 - e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare nella definizione degli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, ai sensi degli articoli 62 e 63, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
 - f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
 - g) gli ambiti di cui all'articolo 88, comma 7, lettera c), gli ambiti di cui all'articolo 90, comma 7, lettera b).
- Il PSI contiene altresì:
 - a) le analisi che evidenziano la coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano;
 - b) la valutazione degli effetti attesi a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale;
 - c) l'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado di cui all'articolo 123, comma 1, lettere a) e b);
 - d) la mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane;
 - e) le misure di salvaguardia.
5. Sulla scorta di quanto emerso, per ciascuna U.T.O.E. saranno articolati i seguenti dispositivi:
- **Obiettivi strategici e strategia**, da recepire nell'ambito di ciascun Piano Operativo per la disciplina finalizzata alla tutela delle invarianti ed al recupero o alla conservazione degli assetti territoriali meritevoli di conservazione in quanto indicazioni direttamente precettive ed operative nonché nei processi di trasformazione in quanto disposizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale dello strumento urbanistico;
 - **Salvaguardie**, sono stabilite al fine di sospendere l'attuazione di quegli interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale sino all'approvazione del Piano Operativo e sono specificate in maniera puntuale per ogni singola U.T.O.E. in cui è articolato il PSI. Esse fanno riferimento all'art. 103 della L.R. 65/2014 e hanno durata comunque non superiore a tre anni a decorrere dal provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione territoriale. Lo scadere dei termini di cui all'articolo 94 comma 2-bis della L.R. 65/2014 attiva comunque le salvaguardie del comma 2-ter e 2-quater del medesimo articolo. In virtù comunque della vigenza dei rispettivi strumenti di pianificazione urbanistica le salvaguardie previste per ciascuna U.T.O.E. e quelle generali di cui all'articolo 48 esplicitano ulteriori interventi che potranno procedere il proprio iter di approvazione non risultando in contrasto con la presente variante o potranno essere ammessi sul presupposto della doppia conformità con gli strumenti urbanistici vigenti.
6. I confini delle U.T.O.E. sono indicati in cartografia e potranno essere oggetto di modifiche di modeste entità in sede di redazione grafica del Piano Operativo senza che ciò comporti modifiche al Piano Strutturale, derivanti e conseguenti unicamente ad errori cartografici.

Art. 2 Articolazioni ed elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale

1. Il P.S.I. si articola in otto Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), di cui 5 sul territorio comunale di Lucignano e 3 sul territorio comunale di Marciano della Chiana e sono quelle di seguito elencate:
 - U.T.O.E. n. 1 Lucignano
 - U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
 - U.T.O.E. n. 3 La Croce
 - U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
 - U.T.O.E. n. 5 Il Calcione
 - U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana
 - U.T.O.E. n. 7 Cesa
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte

All'interno di ciascuna di esse è delineato, quando presente, il territorio urbanizzato individuato in applicazione degli articoli 4 e 25 della L.R. 65/2014 ed il territorio rurale di cui al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014.
2. Il tessuto del territorio urbanizzato è stato definito a partire dagli elaborati allegati e dalle definizioni fornite dal documento "Abachi Regionali" Invariante Strutturale III:
 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto.
 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine.
 - Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa T.R.8. Tessuto lineare
 - Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.11 Campagna urbanizzata
 - Tessuti della città produttiva e specialistica T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
3. L'elaborato inerente il Territorio Urbanizzato contiene anche l'individuazione dei Nuclei centrali del territorio urbanizzato di ciascuna amministrazione sono il Centro Storico di Lucignano ed il Centro Storico di Marciano della Chiana.
4. Inoltre sono individuati le aree che pur non ospitando funzioni agricole non costituiscono territori urbanizzati, i nuclei rurali e gli ambiti di pertinenza dei centri e dei nuclei storici di cui rispettivamente agli articoli 64, 65 e 66 della L.R. 65/2014.
5. Il territorio rurale viene articolato in quattro sottosistemi:
 - Sottosistema ambientale della piana agricola E.1
 - Sottosistema ambientale della collina E.2
 - Sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3
 - Sottosistema ambientale dell'area boschiva E.4
6. Il Piano Strutturale Intercomunale è costituito dai seguenti documenti:

Quadro conoscitivo

QC01 - Inquadramento Territoriale Scala 1:15.000

QC02 - Piani Strutturali comunali vigenti - Sintesi progettuale

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

QC04 - Vincoli sovraordinati Scala 1:15.000

QC05 - Rete della mobilità Scala 1:15.000

QC06 - Reti tecnologiche Scala 1:15.000

QC07 - Uso del suolo agricolo Scala 1:15.000

- QC08 - Proprietà e funzioni pubbliche Scala 1:5.000
QC09a - Regolamento Urbanistico vigente - Stato di attuazione Comune di Lucignano
Scala 1:5.000
QC09b - Regolamento Urbanistico vigente - Stato di attuazione Comune di Marciano della
Chiana Scala 1:5.000
QC10 - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee Scala 1:5.000

Quadro progettuale

Statuto del Territorio

- QP01 - Patrimonio Territoriale
QP02 - PIT/PPR: Invarianti Strutturali
QP03 - PTCP: Disciplina di Piano
QP04 - Territorio Urbanizzato ed altri nuclei

Strategia dello Sviluppo Sostenibile

- QP05 - Individuazione delle UTOE
QP06 - Sviluppo sostenibile e strategie intercomunali

Documenti

- Doc.QP01 Indirizzi Normativi
Doc.QP02 Relazione Illustrativa
VAS.01 Rapporto ambientale
VAS.02 Sintesi non tecnica

Indagini Geologico - Idrauliche

- Doc.G01 Relazione Geologico-Tecnica di fattibilità
Doc.G01a Indagini Comune di Lucignano
Doc.G01b Indagini Comune di Marciano della Chiana
Doc.G02 Relazione Idrologico-Idraulica
Doc.G02a (SU DVD-ROM) - Outputs grafici e numerici delle simulazioni effettuate in regime di
moto vario con il software Hec-Ras
G01a - Carta Geologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G01b - Carta Geologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G02a - Carta Geomorfologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G02b - Carta Geomorfologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G03a - Carta Litologico-Tecnica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G03b - Carta Litologico-Tecnica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G04a - Carta Idreogeologica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G04b - Carta Idreogeologica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G05a - Carta delle Indagini - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G05b - Carta delle Indagini - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G06a - Carta delle Frequenze - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G06b - Carta delle Frequenze - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G07a - Carta Geologico-Tecnica - territorio comunale di Lucignano Scala 1:10.000
G07b - Carta Geologico-Tecnica - territorio comunale di Marciano della Chiana Scala 1:10.000
G08a - Carta Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - territorio comunale di Lucignano
Scala 1:10.000
G08b - Carta Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - territorio comunale di Marciano

della Chiana Scala 1:10.000

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 3 Indirizzi degli interventi sul territorio

Gli indirizzi d'intervento rappresentano gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale volti a determinarne le trasformazioni ovvero la conservazione e sono articolati in tre categorie:

1. **(TV) Tutela e Valorizzazione:** Categoria di indirizzo finalizzata ad un complesso di azioni volte essenzialmente alla salvaguardia e al recupero del territorio e del patrimonio edilizio.

In particolare:

- Conservazione dei caratteri del paesaggio - naturale ed agrario - e del tessuto insediativo;
- Ripristino e valorizzazione dei beni archeologici con integrazione di attività compatibili;
- Valorizzazione delle caratteristiche ambientali e urbane con l'integrazione di attività compatibili;
- Difesa e ripristino ambientale dove sono evidenti le alterazioni apportate da dissesti e da eventi naturali;
- Salvaguardia delle aree boscate; ammettendo gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia e dalle norme del Piano Strutturale;
- Valorizzazione delle risorse agrarie;
- Realizzazione di interventi di tutela idraulica e forestale ammettendo gli interventi previsti dalle vigenti leggi in materia e dalle norme del Piano Strutturale.

I gradi di intervento edilizio ammessi sull'edificato esistente prevedono: la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia¹, l'addizione volumetrica², la sostituzione edilizia. Inoltre ove, non vietato dallo statuto del territorio, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) così come definito dalla legislazione vigente.

2. **(R) Riqualificazione:** Categoria di indirizzo finalizzata al consolidamento del tessuto urbanizzato esistente attraverso il potenziamento delle attività insediate e l'integrazione tra le varie funzioni. In queste parti di territorio l'indirizzo si attua attraverso interventi edilizi e/o urbanistici volti alla integrazione tra le funzioni esistenti e ammesse.

Tali interventi sono di norma finalizzati al:

- Ripristino e miglioramento della qualità ambientale e urbana;

¹ Si intendono ricomprese tutte le categorie di ristrutturazione edilizia articolate dalla normativa regionale.

² Si ricomprendono gli interventi pertinenziali collegati all'art. 135 c. 2 lett. E della L.R. 65/2014.

- Miglioramento della dotazione di servizi, impianti ed infrastrutture nella città consolidata;
- Adeguamento del patrimonio edilizio esistente anche ai nuovi utilizzi previsti dal piano.

I gradi di intervento edilizio ammessi sull'edificato esistente prevedono: la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, l'addizione volumetrica, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica. Inoltre ove, non vietato dallo statuto del territorio, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) così come definito dalla legislazione vigente.

3. **(TR) Trasformazione:** categoria di indirizzo finalizzata alla realizzazione di nuove strutture insediative, produttive, di servizio e infrastrutturali.

I gradi di intervento edilizio ammessi sull'edificato esistente prevedono: la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, l'addizione volumetrica, la sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica.

Inoltre sono consentiti interventi di nuova edificazione, così come definiti dalla normativa vigente.

Ove, non vietato dallo statuto del territorio, sono consentiti interventi di nuova edificazione all'Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) così come definito dalla legislazione vigente.

4. Gli obiettivi specifici declinati dallo Statuto del Territorio dettano ulteriori restrizioni, da attuarsi in sede di P.O., in ordine alle categorie di intervento edilizio elencati ai punti 1), 2) e 3) del presente articolo.

Art. 4 Destinazioni d' uso

1. Le destinazioni d'uso sono quelle definite sulla base della normativa regionale che dispone le seguenti categorie funzionali:
 - a) residenziale;
 - b) industriale e artigianale;
 - c) commerciale al dettaglio;
 - d) turistico- ricettiva;
 - e) direzionale e di servizio;
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Il PSI definisce:
 - il dimensionamento delle destinazioni d'uso da impiegarsi come nuova SUL per singola U.T.O.E.;
3. Inoltre il Piano Strutturale da disposizione al Piano Operativo affinché:
 - siano dati sub-articolazioni e specifiche in ordine alle categorie funzionali sopra elencate;
 - siano specificate le norme volte alla trasformazione delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola in territorio rurale ai sensi dell'articolo 77 della L.R. 65/2014;
 - siano specificate le attività incompatibili con la residenza tra quelle sopra elencate;
 - definisca per singola U.T.O.E., le destinazioni d'uso ammesse a seguito di interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione d'uso sul patrimonio edilizio esistente;
 - definisca la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
4. Oltre alle categorie funzionali sopra elencate il PSI riconosce quale destinazioni d'uso di edifici, aree e suoli, gli standard previsti dall'art. 3 della L. 1444/68 di proprietà di pubbliche amministrazione e/o enti pubblici e religiosi quali:
 - a) scuole di ogni ordine e grado;
 - b) attrezzature di interesse comune, attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi - uffici P.T., protezione civile - ed altre

- similari;
- c) spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
 - d) parcheggi.

Art. 5 Parametri urbanistici e definizioni generali

1. Il Piano Strutturale Intercomunale recepisce i parametri urbanistici ed edilizi dettati dal D.P.G.R. 39/R/2018, ciò ai fini del dimensionamento di cui all'articolo 92 c. 4 lett. c) della L.R. 65/2014. Il Piano Operativo detterà modalità applicative in base alla zonizzazione con cui sarà definito.
2. Il PSI adotta le seguenti definizioni:
 - Invariante strutturale come individuata dal P.T.C.P.
Condizione attribuita a parti del territorio con specifico riferimento agli assetti paesistici, ambientali e storico - ambientali che il Piano Strutturale Intercomunale intende tutelare e valorizzare. Le modificazioni sono volte all'obiettivo prioritario del mantenimento del bene nelle condizioni di funzionalità con interventi di manutenzione. Alle parti del territorio classificate invariante, di cui all'articolo 18 delle presenti norme, è attribuita la Categoria d'intervento territoriale TV Tutela e Valorizzazione.
 - Luoghi con statuto speciale
Parti del territorio che hanno assunto un particolare valore nella memoria collettiva e/o specificità culturali e ambientali che il Piano Strutturale intende tramandare. Il PS definisce lo statuto e indica obiettivi e regole di tutto il territorio.
 - Urbanizzazione primaria
L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, di aree e di opere che costituiscono i requisiti atti e necessari, ai sensi dell'art. 31 L.1150/42 e successive modificazioni e integrazioni, per rendere edificabile un'area. Le opere di urbanizzazione primaria sono indicate dall'art. 62 della L.R. 65/2014:
 - a) strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
 - d) opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
 - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f) pubblica illuminazione;
 - g) spazi di verde attrezzato;
 - h) reti per il trasferimento dati.
 - Urbanizzazione secondaria
L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche occorrenti per soddisfare esigenze dell'intero Comune o di alcune zone dello stesso.
Le opere di urbanizzazione secondaria sono indicate dall'art. 62 della L.R. 65/2014 e nel rispetto delle vigenti norme nazionali:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) uffici comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;

- h) le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
- i) impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- j) aree verdi di quartiere e verde pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
- k) strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
- l) edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.

Devono inoltre essere considerate opere di urbanizzazione secondaria, le attrezzature amministrative e pubblici servizi (uffici P.T., Protezione Civile, ecc.); le opere di livello comunale accessorie alla viabilità e le relative aree; le aree o strutture per il trasporto urbano e le attrezzature urbane in genere.

I parametri per il dimensionamento minimo delle aree per i servizi comunali fanno riferimento al DM 1444/68 ed i quantitativi minimi sono riportati per ogni singola U.T.O.E. nello specifico paragrafo.

Art. 6 Diritti edificatori

1. Il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ed assegna al Piano Operativo il compito di indicare per ogni ambito di trasformazione:
 - le aree di pertinenza dell'edificazione;
 - la viabilità principale;
 - le aree per servizi di pubblico interesse o di pubblica utilità da cedere o asservire all'uso pubblico.
2. Il Piano Operativo potrà individuare aree dove operare attraverso lo strumento della perequazione così come definito dalle vigenti normative nazionale e regionali.
3. Il PSI individua le U.T.O.E., ovvero parti di esse, oggetto di conferenza di copianificazione, assegna altresì al Piano Operativo il compito di definire i comparti soggetti alla disciplina copianificatoria e le disposizioni per l'attuazione della trasformazione dei suoli.

Art. 7 Aree per standard, attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Il PSI assegna al Piano Operativo il compito di indicare con apposito elaborato le aree già destinate e quelle da destinarsi ad attrezzature ed impianti pubblici di interesse generale, comprese aree per standard di cui al D.M. 2/4/1968 n 1444.

TITOLO II: LO STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I: PATRIMONIO TERRITORIALE E INVARIANTI STRUTTURALI, SCHEDA DI AMBITO 15 PIANA DI AREZZO E VAL DI CHIANA.

Parte 1: Statuto del Territorio e Patrimonio Territoriale

Art. 8 Lo Statuto del territorio

1. Lo Statuto del Territorio riconosce, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 65/2014, il patrimonio territoriale dei comuni interessati e ne individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione in conformità alla disciplina statutaria del PIT .
2. Lo Statuto del territorio contiene:
 - il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali,
 - la perimetrazione del territorio urbanizzato e l'individuazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza,
 - la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale conformate alla disciplina paesaggistica del PIT,
 - le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
 - i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.
3. E' parte integrante dello Statuto del Territorio la definizione delle regole per la prevenzione dai rischi geologico, idraulico e sismico.
4. Lo Statuto del Territorio, in riferimento al PIT con valenza di Piano paesaggistico, assume e persegue gli obiettivi generali della Disciplina del Piano, gli obiettivi di qualità della disciplina dell' Ambito di paesaggio 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, gli obiettivi della disciplina dei beni paesaggistici e gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee.

Art. 9 Il patrimonio territoriale

1. 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 , di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future.
2. Il patrimonio territoriale è riferito all'intero territorio comunale ed è costituito da:
 - la struttura idrogeomorfologica che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici ed idraulici;
 - la struttura ecosistemica che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
 - la struttura insediativa che comprende città ed insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;
 - la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. Il patrimonio territoriale, è costituito dalle seguenti strutture e relative componenti:
 - a. struttura idrogeomorfologica ovvero i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici, che comprende le seguenti componenti:
 - geositi,
 - i bacini d'acqua naturali ed artificiali,
 - reticolo principale delle acque pubbliche,
 - reticolo minore,

- Fonti e sorgenti.
 - b. la Struttura ecosistemica, ovvero le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora, che comprende le seguenti componenti:
 - corridoi ecologici fluviali,
 - vegetazione ripariale,
 - aree umide ed aree ad esse associate,
 - aree boscate del Calcione,
 - boschi collinari e pedecollinari,
 - colline olivate,
 - c. la Struttura insediativa, ovvero città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, che comprende le seguenti Componenti:

struttura insediativa di formazione storica:

 - la struttura insediativa di formazione storica: centri e nuclei storici,
 - edificato al catasto Leopoldino compreso gli edifici di interesse storico e architettonico ed architetture rurali di rilevante interesse,
 - punti di vista panoramici e percorsi panoramici e naturalistici,
 - linee di crinale,
 - gli insediamenti recenti: insediamenti a destinazione residenziale e mista, insediamenti a destinazione produttiva,
 - i sistemi infrastrutturali , la viabilità storica ed i sentieri escursionistici e le piste ciclabili e pedonali,
 - le ville, parchi e giardini storici,
 - manufatti e testimonianze di cultura religiosa,
 - manufatti e testimonianze di cultura civile,
 - aree di interesse archeologico.
 - d. La Struttura agro-forestale, ovvero i boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale, che comprende le seguenti componenti:
 - oliveti,
 - vigneti,
 - seminativi irrigui e non irrigui,
 - sistemazioni idraulico agrarie (ciglioni, terrazzi e muri a secco),
 - maglia agraria fitta.
4. Il Piano Strutturale riconosce le risorse sopra elencate come componenti identitarie del patrimonio territoriale e le tutela e valorizza nello Statuto del Territorio ed in particolare mediante la disciplina delle invarianti strutturali di cui alla Parte 2. Il PSI attribuisce al Piano Operativo ed agli atti di governo del territorio ad esso conseguenti di disciplinare il patrimonio territoriale e le sue componenti in conformità alla presente disciplina statutaria e tenendo conto dei seguenti specifici indirizzi:
- dettagliare l'individuazione delle emergenze vegetazionali e individuare specifica disciplina che ne assicuri la massima tutela e dia indicazioni per la loro cura, mantenimento e eventuale integrazione;
 - disciplinare i tessuti storici con apposita schedatura;
 - verificare ed aggiornare, nell'ambito dell'edificato storico, urbano e rurale, la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e dei relativi spazi pertinenziali e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali; 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.
 - precisare il perimetro di ville, parchi e giardini storici e delle aree storicamente e funzionalmente connesse a tali emergenze;
 - precisare la localizzazione e definire le modalità di intervento sulla rete infrastrutturale;
 - indicare apposita disciplina per la realizzazione degli interventi edilizi riguardanti le aree a rischio archeologico, e i beni immobili di epoca medioevale esistenti, ai fini di tutelare eventuali ritrovamenti archeologici;
 - tutelare e valorizzare egli elementi di valore paesaggistico percettivo, in particolare i punti di vista panoramici, i percorsi caratterizzati da una forte intervisibilità, le linee di crinale;
 - indicare le modalità di manutenzione e conservazione delle tipiche sistemazioni idraulico agrarie del paesaggio rurale.
5. L'identificazione del Patrimonio Territoriale ha valore ricognitivo e interpretativo delle strutture territoriali e delle componenti identitarie costitutive e caratterizzanti il territorio e richiede un costante aggiornamento in relazione alla sue dinamiche evolutive ovvero all'eventuale trasformazione delle sue componenti, con le modalità di cui all'articolo 6 della presente disciplina di piano.
 6. Il Patrimonio Territoriale comprende il Patrimonio Culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e il paesaggio, così come definito dall'articolo 131 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Parte 2: Invarianti Strutturali

Art. 10 Invarianti Strutturali

1. Le Invarianti Strutturali "comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale e la conseguente definizione dei principi generativi e delle regole che ne assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza".
2. Il PSI declina i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR), relativamente alle quattro Invarianti Strutturali:
 - Invariante I - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;
 - Invariante II - I caratteri ecosistemici del paesaggio, definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici, costitutivi della rete ecologica ed ambientale comunale;
 - Invariante III - Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali, definita dall'insieme della città e insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;
 - Invariante IV - I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali, definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agro ambientali.
3. La rappresentazione delle Invarianti Strutturali e dei relativi componenti (morfotipi), elaborata verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le perimetrazioni contenute nel PIT/PPR secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti, trova riscontro e corrispondenza cartografica negli elaborati di Quadro Progettuale denominato: TAV. QP02 Quadro Progettuale-Statuto del Territorio – PIT/PPR: Invarianti Strutturali.
4. Le suddette invarianti strutturali, sulla base della "Scheda d'ambito di paesaggio 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana del PIT/PPR, sono declinate in relazione ai riscontri effettuati sui territori

coinvolti.

5. Il PSI persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 10, 11, 12 ed 13 della Disciplina del Piano del PIT e, nei successivi articoli del presente Capo, indica obiettivi specifici ed azioni, in conformità alla disciplina statutaria del PIT, da approfondire attraverso il Piano Operativo.
6. L'individuazione delle invarianti strutturali interessa l'intero territorio comunale e, fatte salve diverse disposizioni della presente Disciplina, non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità.

Art.11 Invariante strutturale I: i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi del territorio comunale. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

Obiettivo generale dell'invariante è l'equilibrio dei sistemi idrogeomorfologici da perseguire attraverso le azioni indicate al comma 2 dell'art. 7 della Disciplina del PIT/PPR.

I sistemi morfogenetici dei territori di Lucignano e Marciano della Chiana esprimono per ognuno di essi delle peculiarità collegate alla loro orogenesi, altresì si riscontrano delle comunanze che a seconda della loro disposizione esprimono comunque specifiche caratteristiche di tipo fisiografico. Le distinte orogenesi delle *colline* che accolgono i centri storici di Lucignano e di Marciano della Chiana sono il motivo per il quale il paesaggio dell'una si manifesta in maniera estremamente distinta dall'altra, diversamente le aree di pianura, pur frutto di una medesima formazione possono trovare dei distinguo conseguenti alla natura dei corsi d'acque che li attraversano. Dalla scheda di ambito n. 15 Piana di Arezzo, Val di Chiana emerge come la struttura della Val di Chiana sia il "risultato di una lunga storia di accumulo di sedimenti; la fase marina pliocenica è testimoniata dalle aree di Collina dei bacini neo-quaternari: ad argille dominanti, nella zona centrale di Farneta e a valle di Torrita, a litologie alternate nella zona di Torrita ed alla base del fianco occidentale e a sabbie dominanti lungo lo stesso fianco e, dove la valle si restringe, nella zona di Chiusi". Morfotipi riscontrabili nel territorio di Lucignano quale la *Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane* (CTVr) e in quello di Marciano quale la Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa) assumono valore di singolarità ed emergenza territoriale e non a caso la *storia* ha individuato all'apice di questi elementi il luogo di formazione dei nuclei abitati, che oggi riconosciamo nei così detti "centri storici". Intorno ad essi si sono quindi consolidati paesaggi differenziati secondo le classiche tendenze che vedono, dai sistemi a suoli più argillosi verso quelli a suoli più permeabili, l'aumento della complessità della maglia agraria, che diviene più fitta, e la crescente frequenza dell'olivo, qui in condizioni climatiche ideali per la produzione.

Nel territorio di Marciano si riscontra, in prossimità del canale Maestro della Chiana, il paesaggio di pianura generatosi intorno al sistema di bonifica, l'intervento che ha comportato l'inversione dell'idrografia della Val di Chiana e l'attuale struttura del sistema del reticolo idraulico, naturale ed artificiale, condizionato a tale intervento.

Il PSI individua nei territori comunali interessati i seguenti sistemi morfogenetici e li rappresenta nella TAV. QP02, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT:

- Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)

- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
 - Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti (CBSa)
 - Margine Inferiore (MARI)
 - Fondovalle (FON)
 - Pianure Bonificate per Diversione e Colmata (PBC)
1. Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)
- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 5 Il Calcione
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Caratterizza gran parte dell'area a confine con il territorio senese del comune di Lucignano, compresa dentro la U.T.O.E. n. 5 Il Calcione, rispondente alle forme caratteristiche esplicitate dall'abaco regionale del PIT. Trattasi di un territorio collinare dove si registra la presenza di boschi di alto valore ecologico, necessari a contenere la produzione di deflusso superficie e di alimentare le falde acquifere in aree soggette a vincolo idrogeologico. Oltre ai boschi sono diffuse colture di pregio quali vigne ed oliveti ed emergenze storico architettoniche di primaria importanza quali il Castello del Calcione e numerosi edifici di valore storico testimoniale dell'architettura rurale toscana.
 - Indicazioni per le azioni:
 - Si confermano le disposizioni del PIT in termini di limitazioni per le azioni ovvero è necessario:
 - limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;
 - limitare la riduzione delle aree boscate con trasformazioni agricole, recuperando i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio;
 - limitare opere infrastrutturali e favorire il recupero dei percorsi vicinali e consorziali anche in funzione di linee tagliafuoco.
2. Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd)
- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 1 Lucignano
 - U.T.O.E. n. 5 Il Calcione
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Include la collina dove sorge l'U.T.O.E. n. 1 Lucignano e si estende dentro la U.T.O.E. n. 5 Il Calcione in direzione nord verso Monte San Savino caratterizzato da una sequenza di dolci pendii collinari ricchi di colture di pregio (vigneti ed oliveti) e margini boschivi. Include al suo interno il Centro Storico di Lucignano e le sue più recenti espansioni collinari, elementi di valore storico architettonico quale la Fortezza Medicea e numerosi edifici rurali di valore storico testimoniale. Viene attraversato dalla Strada Provinciale dei Procacci, che sale su sinuose curve verso il paese, circondate da oliveti terrazzati ed aree ad alto pregio paesaggistico.
 - Indicazioni per le azioni:
 - si confermano le disposizioni del PIT in termini di limitazioni per le azioni ovvero è necessario:
 - limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;
 - limitare la riduzione delle aree boscate con trasformazioni agricole, recuperandone i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio in

particolari olivi ripristinando i terrazzamenti naturali e ampliando i terrazzamenti artificiali;

- limitare opere infrastrutturali e favorire il recupero dei percorsi vicinali e consorziali anche in funzione di linee tagliafuoco.

3. Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana
- U.T.O.E. n. 7 Cesa
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Il sistema collinare si estende da sud a nord nel territorio Marcianese e ne caratterizza l'immagine data da dolci pendii visibili dalle pianure che si aprono ad est ed ovest del suo territorio. E' incluso nella U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana, si estende sino ai margini dell'abitato di Cesa (U.T.O.E. n. 7), ed è la peculiarità della estensione collinare dell'U.T.O.E. n. 8 Badicorte, con presenza di tessitura a mosaico di vigneti, oliveti ed terreni a seminativo, relegando sporadici elementi di bosco ai margini con il territorio di Monte San Savino. Include al suo interno il Centro Storico di Marciano della Chiana e le sue più recenti espansioni collinari, il nucleo rurale di San Giovanni dei Mori e numerosi edifici rurali di valore storico testimoniale. Tale sistema è caratterizzato dal tipico andamento collinare coniugato ad una potenziale erosione dei suoli conseguente ad un'intensa attività agricola.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Confermando le indicazioni del PIT è necessario favorire:
 - l'insediamento di colture di pregio, quali vigneti, oliveti, alberi da frutto, coniugandosi tale attività al mantenimento della presenza umana sul territorio.

4. Margine Inferiore (MARi)

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 1 Lucignano
- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 5 Il Calcione

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Alla stessa stregua del CBSa per Marciano, il Margine Inferiore è parte fortemente caratterizzante del territorio Lucignanese, estendendosi da nord a sud e di fatto incluso in tutte le U.T.O.E. comunali.

Tale estensione fa sì che appaia diversamente investito da azioni di trasformazione piuttosto che di conservazione a seconda della sua collocazione.

Venendo da nord, nella U.T.O.E. n. 5 Il Calcione, tale sistema si trova ricompreso tra il sistema di Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane e il sistema di Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane, formando una zona cuscinetto che plagia le aree circostanti, caratterizzata da un'ampia estensione boschiva con sporadiche aree dedicate a oliveti o pascolo.

Nel settore occidentale incluso dentro la U.T.O.E. n. 2 Santa Maria, oltre ad essere presente la medesima frazione, si ha un'ampia presenza di edifici rurali di valore storico testimoniale e di abitazioni, anche di recente realizzazione, collegate al presidio della presenza umana sul territorio agricolo.

Lungo i crinali della U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia vi è la presenza di una diffusa distribuzione di edifici, per lo più di origine rurale, ed in parte di edifici rurali di valore storico testimoniale, circondati anche da colture di pregio quali vigne ed oliveti.

A sud, per la parte inclusa dentro la U.T.O.E. n. 3 La Croce, si registra una diffusa urbanizzazione in linea con le viabilità principali, via delle Persie ad est, via dei Procacci ad Ovest.

Nelle aree ricomprese tra queste due assi stradali e tra vie delle Persie e l'Autostrada del Sole A1, Milano-Napoli, il territorio agricolo si esprime tra colline, dolci pendii e strette pianure, caratterizzato da un tessuto a mosaico del territorio rurale con alternanza di boschi, aree a seminativo, vigneti ed oliveti.

Dette aree presentano come detto una diffusa presenza di insediamenti abitativi ma anche agricoli (allevamenti di animali).

L'abitato della Croce è la frazione più importante di Lucignano ed il suo tessuto urbanizzato presente, nell'ambito del territorio urbanizzato comunale, area di completamento strategica.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Nel territorio aperto, nel rispetto delle indicazioni del PIT è necessario:
 - limitare le azioni che comportino erosioni delle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

5. Fondovalle (FON)

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Il sistema morfogenetico di Fondovalle si insinua in direzione trasversale nel versante meridionale ed occidentale del Margine Inferiore del sistema collinare Lucignanese, caratterizzato da valli strette e che aprono verso la pianura a valle con il confine di Sinalunga ed è incluso nella U.T.O.E. n. 2 Santa Maria e nella U.T.O.E. n. 3 La Croce.

In quest'ultima si registrano ampie aree urbanizzate in concomitanza con la presenza di via dei Procacci in direzione Sinalunga, per la presenza di aree produttive/commerciali in fase di completamento (Pianello) o in fase di sviluppo (Padule), riconoscendo pertanto l'avvenuto consumo di suolo riconosciuto dal PIT come criticità dovuta alla trasformazione di questo sistema.

Tale espansione delle urbanizzazioni però non concorre con aree ad rischio idraulico elevato pertanto, nel rispetto dei dispositivi riconosciuti sui tessuti urbanizzati dal presente strumento di pianificazione del territorio il completamento di tali aree appare coerente con il presente sistema.

Diversamente, la presenza del rischio idraulico appare azione limitante al fine di salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Nel territorio aperto, nel rispetto delle indicazioni del PIT è necessario:
 - limitare le azioni che comportino il consumo di suolo al fine di ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

6. Pianure Bonificate per Diversione e Colmata (PBC)

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria

- U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana
 - U.T.O.E. n. 7 Cesa
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il sistema PBC è incluso in entrambi i territori comunali, si estende sul confine occidentale di Lucignano a confine di Sinalunga, a cavallo tra i due territori inclusi nel PSI e nel confine orientale di Marciano della Chiana, a confine con Castiglion Fiorentino.
- A seconda della sua disposizione il sistema è diversamente investito da azioni di trasformazione piuttosto che di conservazione che si esprimono in specifiche caratteristiche.
- Ad Occidente, è incluso nella U.T.O.E. n. 2 Santa Maria, qui la grande pianura è caratterizzata da una coltivazione estensiva ad uso seminativo, attraversata da un preciso reticolo idraulico e da strade interpoderali e vicinali che si irradiano in direzione del Margine inferiore ed individuano i percorsi in direzione della territorio senese.
- Il torrente Foenna è il principale corso d'acqua presente nel sistema, a margine dello stesso ed a confine con Sinalunga, gli altri corsi sono il fosso delle Prata ed il fosso delle Vertighe che si riversano nel Foenna.
- Tra Lucignano e Marciano, incluso nelle U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia e n. 6 Marciano della Chiana, e n. 8 Badicorte, il sistema si estende in un'ampia pianura dove sono presenti numerosi corsi d'acqua, il più importante tra questi è il torrente Esse che segna il confine tra i due comuni e raccoglie i torrenti minori provenienti da Lucignano (Vescina, Scerpella, il rio del Gorgo, Santo Smeraldo) e da Marciano della Chiana (Leprone, rio della Follonica).
- Il territorio è attraversato anche da nastri infrastrutturali di importanza nazionale l'Autostrada del Sole A1, Milano-Napoli che ne segna il confine ad ovest, e locali quali la ferrovia Sinalunga-Arezzo-Stia.
- La presenza di dette infrastrutture ha inserito componenti di trasformazione del sistema irreversibili con conseguente espansione di attività sporadiche sul territorio: due aree di servizio autostradali (AdS Lucignano Est, Ads Lucignano Ovest) la frazione della Pieve Vecchia con l'impianto produttivo Pizzarotti S.p.a., l'impianto collegato alla presenza della rete ferroviaria, SVI S.p.a..
- Tali specifiche sono riconosciute quali tessuti TR 11 classificazione dei tessuti (linee guida dell'allegato 2 del PIT).
- Ad ovest il sistema della pianura bonificata trova ampia espressione nella parte di territorio inclusa dentro la U.T.O.E. n. 7 Cesa, caratterizzato da un vasto territorio aperto verso il canale Maestro della bonifica della Val di Chiana.
- La presenza della viabilità storica della Cassia ha comportato una intensa edificazione lungo tale asse di comunicazione, concretizzatosi nell'abitato di Cesa, un nucleo in espansione costante dal dopo guerra ad oggi, fortemente omogeneo, con aree residenziali ed aree dedite all'attività produttiva e commerciale.
- Tale diffusione si esprime in maniera più sfrangiata in direzione di Foiano della Chiana.
- Superato il limite abitativo il sistema esprime ancora i caratteri tipici della pianura bonificata con aree coltivate a seminativo e con presenza di edifici rurali di valore storico testimoniale.
- Indicazioni per le azioni:
 - Nel territorio aperto, nel rispetto delle indicazioni del PIT è necessario:
 - mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;

- perseguire il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;
- limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
- riqualificare il margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato.

Art.12 Invariante strutturale II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

1. I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del territorio interessato e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti valori naturalistici.
2. Obiettivo generale dell'invariante è elevare la qualità ecosistemica del territorio comunale, attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema, come indicato al comma 2 dell'art.8 della Disciplina del PIT/PPR.
Il territorio dell'ambito si sviluppa attorno al vasto sistema di pianura alluvionale della Val di Chiana, secondo un asse longitudinale nord-sud.

Da esso emergono bassi rilievi collinari di origine pliocenica (come il crinale dove sorge Marciano della Chiana) e marginalmente è contenuto da formazioni arenacee (come le colline Lucignanesi) caratterizzati da agroecosistemi terrazzati pedecollinari, con predominante coltura dell'olivo.

3. Nei territori oggetto di studio le emergenze territoriali si alternano ad un sistema caratterizzato da una estesa matrice agricola intensiva, nella quale prevale la monocoltura cerealicola, e segnata da intensi processi di urbanizzazione lungo le più antiche vie di comunicazione (la Cassia), e di infrastrutture costruite nel XX secolo (autostrada A1 Milano-Napoli, reti ferroviarie locali quale la Sinalunga-Arezzo-Pratovecchio Stia).

I caratteri ecosistemici del paesaggio dei territori di Lucignano e Marciano della Chiana si articolano in maniera molto diversificata nel primo comune rispetto alla maggior omogeneità riscontrabile nel secondo. In entrambi i territori risultano però maggioritari i caratteri riconducibili alla Matrice agroecosistemica collinare e ad alla Matrice agroecosistemica di pianura, le distinzioni che da esse emergono sono valori di paesaggio che corrispondono a precise espressioni territoriali.

I caratteri ecosistemici del paesaggio riscontrabili sono riferibili a Ecosistemi Forestali ed a Ecosistemi Agropastorali in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante II del PIT:

A. Ecosistema Forestale:

1. *Matrice forestale ad elevata connettività;*
2. *Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;*
3. *Corridoio ripariale;*

B. Ecosistemi Agropastorali:

1. *Matrice agroecosistemica di pianura;*
2. *Matrice agroecosistemica collinare;*
3. *Nodo degli agroecosistemi o nodo degli ecosistemi agropastorali;*
4. *Agroecosistema frammentato attivo e Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/ arbustiva;*
5. *Agroecosistema intensivo;*

C. Ecosistemi Palustri e Fluviali

1. *Zone Umide;*

D. Barriere infrastrutturali principali da mitigare

4. L'analisi di ciascuna componente della presente invariante strutturale fornisce la localizzazione rispetto al territorio e ne declina le dinamiche di trasformazione e criticità e le indicazioni per le azioni da sostenere per il suo mantenimento e riproduzione.
- A. Ecosistema Forestale:
1. *Matrice forestale ad elevata connettività:*
- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 5 il Calcione
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Caratteristica della zona del Calcione di Lucignano è inclusa dentro la U.T.O.E. n. 5 il Calcione e si estende dai confini comunali ad ovest con Rapolano e Monte San Savino sino alla strada provinciale dei Procacci ad Est. Estese aree di boschi termofili dove si insinuano caratteri del paesaggio agropastorale (matrice agroecosistemica collinare, agroecosistema frammentato attivo).
 - Indicazioni per le azioni:
 - Il PSI riconosce per tali zone un alto valore ecosistemico ove applicare le azioni di tutela espresse dal PIT finalizzate a:
 - Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
 - Riduzione del carico di ungulati.
 - Mantenimento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali.
2. *Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati:*
- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 1 Lucignano
 - U.T.O.E. n. 3 La Croce
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - sono aree boscate di ridotte dimensione, distanti dalle aree di matrice forestale ad elevata connettività, presenti in forma diffusa soprattutto nel territorio Lucignanese. Una parte di alto valore paesaggistico risulta a margine del nodo degli agroecosistemi dentro la U.T.O.E. n. 1 Lucignano, in maniera maggiormente dilatata si articolano invece dentro la U.T.O.E. n. 3 La Croce. Nel territorio di Marciano della Chiana viene registrata una ridotta presenza ai confini settentrionale del comune dentro la U.T.O.E. n. 8 Badicorte.
La loro presenza nel territorio crea sacche di naturalità per la fauna selvatica e la biodiversità, e segnano il limite dell'azione antropica di trasformazione del territorio anche per attività agrosilvo-pastorali, più o meno intensive.
 - Indicazioni per le azioni:
 - Si tratta di aree da sottoporre a tutela nel rispetto delle direttive del PIT in ordine di:
 - Migliorarne la qualità in termini di mantenimento e complessità strutturale.
 - Estenderne la connessione ecologica in direzione di altre aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare e/o ricostituire.
 - Ridurre il carico di ungulati.
3. *Corridoio ripariale:*
- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 2 Santa Maria

- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
 - U.T.O.E. n. 6 Marciano
 - U.T.O.E. n. 7 Cesa
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - corrispondono ai corsi d'acqua (torrenti e rii) presenti nel territorio di entrambi i comuni e rappresentano vie di connessione ecologica all'interno di estese aree a elevata artificializzazione in particolare nella pianura a cavallo tra Lucignano e Marciano della Chiana attraversata dal Torrente Esse o nell'ambito di aree agricole intensive e povere di aree forestali, ovvero nella parte orientale di Marciano (U.T.O.E. n. 7 Cesa), in presenza del canale Maestro della Chiana.
- I corridoi ripariali sono soggetti a costante manutenzione, essendo parte del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012 così come aggiornato con D.G.R.T. N. 899/2018, questo fa sì che gran parte della vegetazione è soggetta a taglio. Altresì la modellazione dei margini torrentizi è una attività necessaria per evitare rischi di esondazioni in aree ad elevato rischio idraulico.
- Indicazioni per le azioni:
 - In linea con le direttive del PIT è necessario limitare l'attività e la presenza antropica evitando processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale ed attività connesse allo sfruttamento idroelettrico dei corsi. Il torrente Foenna, a cavallo tra il comune di Lucignano e di Sinalunga è riconosciuto quale corridoio ecologico fluviale da riqualificare.

B. Ecosistemi Agropastorali:

1. *Matrice agroecosistemica di pianura:*

- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
 - U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
 - U.T.O.E. n. 6 Marciano
 - U.T.O.E. n. 7 Cesa
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - È la matrice di maggiore estensione ed è caratteristica di entrambi i territori comunali. Coincide con il sistema morfogenetico di Pianure Bonificate per Diversione e Colmata (PBC) dell'Invariante Strutturale I.
 - Si riscontrano gran parte delle criticità segnalate dal PIT, difatti a seconda della sua localizzazione il sistema è stato interessato da azioni volte alla sua conservazione o alla sua trasformazione: l'abitato di Cesa (U.T.O.E. n. 7 Cesa) si estende al suo interno ma anche altro tessuto urbanizzato soprattutto con finalità produttive/commerciali ha trovato modo di svilupparsi in entrambi i comuni, nell'U.T.O.E. n. 8 Badicorte ad ovest a confine con Monte San Savino, nell'U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia, la Pizzarotti S.p.a. in Loc. Corniolo, e la SVI S.p.a. in Loc. Stazione.
- Quest'ultime due in particolare sono cresciute per la presenza delle infrastrutture che caratterizzano la piana inclusa tra i due comuni, l'Autostrada del Sole A1, Milano-Napoli, e la linea ferroviaria Sinalunga-Arezzo-Prato Vecchio Stia, anche se solo quest'ultima è effettivamente sinergica con l'attività che vi si svolge in prossimità.
- Indicazioni per le azioni:
 - Le azioni per la salvaguardia della matrice agroecosistemica della pianura trovano riscontro

nei dispositivi del PIT, in tal senso è necessario:

- ridurre le azioni volte a nuovo consumo di suolo agricolo;
- favorire il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti.

2. *Matrice agroecosistemica collinare:*

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 5 Il Calcione
- U.T.O.E. n. 6 Marciano
- U.T.O.E. n. 7 Cesa
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Si tratta della seconda matrice in ordine di prevalenza nel comune di Marciano della Chiana ed in buona parte corrisponde al sistema morfogenetico della Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa) dell'Invariante Strutturale I, ed è incluso in tutte le U.T.O.E. del territorio marcianese.

In Lucignano trova la sua massima estensione nell'U.T.O.E. n. 3 La Croce, ma si estende anche con continuità dentro la matrice forestale di connettività dell'U.T.O.E. n. 5 il Calcione. Le principali criticità che si possono registrare sono legate al consumo di suolo agricolo per processi di urbanizzazione legati all'edilizia residenziale sparsa o ad altri processi di artificializzazione quali la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra.

■ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI riconosce le indicazioni del PIT per salvaguardare la matrice agroecosistemica collinare in ordine particolarmente alla riduzione del suolo agricolo, al mantenimento integrale ed al ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati che ivi si trovano.

3. *Nodo degli agroecosistemi o nodo degli ecosistemi agropastorali:*

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 1 Lucignano
- U.T.O.E. n. 5 Il Calcione

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- sono le aree agricole di collina a prevalenza di oliveti (terrazzati e non) con presenza di colture promiscue e non intensive, elementi seminaturali e aree incolte, elevata densità degli elementi naturali e seminaturali e sono concentrate in due parti strategiche del territorio comunale di Lucignano: una a corona del perimetro del territorio urbanizzato della U.T.O.E. n. 1 Lucignano, l'altro incluso dentro la U.T.O.E. n. 5 il Calcione.

L'alto valore naturalistico si coniuga al valore paesaggistico che assumono, risultando elementi di connessione con la matrice forestale di connettività presente del Calcione. Sono zone ad alto rischio di mantenimento, in parte per le criticità collegate al mantenimento delle aree olivate, in parte la presenza di una edilizia sporadica, in particolare lungo la strada del Calcione, con possibile aumento di consumo di suolo.

■ Indicazioni per le azioni:

- Riconoscendo le azioni promosse dal PIT è necessario ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e ad opera delle strutture a servizio dell'attività agricola qualora eseguite in assenza di P.P.P.M.A.A., inoltre è necessario perseguire il

mantenimento ed il ripristino dei terrazzamenti e dei ciglionamenti esistenti.

4. Agroecosistema frammentato attivo e Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva:

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 5 Il Calcione

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- la cartografia di PIT individua sporadici elementi riconducibili a questo agroecosistema, in particolare nell'U.T.O.E. n. 5 il Calcione, nel quale in realtà emerge in modo meno aderente a quanto segnalato. Ciò è dovuto alla dinamica che interessa la matrice forestale di connettività, che tende ad espandersi o a ritrarsi con ciclicità non sempre raffrontabili coi tempi di stesura della cartografia di riferimento.

Ai fatti tali agroecosistemi, tra loro in antitesi, sono fortemente collegati all'azione antropica in ordine alla presenza di aziende agricole sul territorio, alla presenza del presidio umano in territorio aperto ed alle considerazioni da fare relativamente a tali attività rispetto all'espansione dei caratteri della rete ecosistemica forestale.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Le criticità sollevate dai dispositivi del PIT devono essere declinate alle dimensioni territoriali interessate, ed in particolare al territorio coperto dall'U.T.O.E. n. 5 Il Calcione nel quale la presenza del presidio umano è fondamentale al mantenimento della varietà ecosistemica che esprime.

È necessario operare affinché si persegua:

- Il mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- La delimitazione degli interventi antropici anche attraverso l'individuazione dei perimetri di cui all'articolo 77 della L.R. 65/2014;
- Favorire interventi attuabili attraverso P.P.M.A.A. limitando le opere attuabili da I.A. e I.A.P. eseguibili in assenza di tale strumento;
- L'insediamento di impianti di produzione da energie rinnovabili;

5. Agroecosistema intensivo:

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- l'azione antropica caratterizza la diffusione della matrice dell'agroecosistema attiva in entrambi i territori comunali, principalmente dovuta alla presenza di estensioni significative di vigneti. Trattasi di elementi che emergono all'interno della Matrice Agroecosistemica di Pianura e di Collina, valorizzandone l'eco-diversità e incrementando il valore paesaggistico del territorio.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Le criticità sollevate dai dispositivi del PIT devono essere declinate alle dimensioni territoriali interessate in ambito comunale e sovracomunale, di certo non in contrapposizione con il sistema ecoforestale presente nel territorio, bensì come elementi di valore nella visione a mosaico di un territorio ampiamente articolato ed un paesaggio ricco di dinamiche espressive.

È pertanto necessario:

- Limitare gli interventi da parte di I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A.;

- Tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;
- Ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il Perimetro del Territorio Urbanizzato e definendo le linee per la definizione dei margini urbani.

C. ECOSISTEMI PALUSTRI E FLUVIALI

1. Zone Umide:

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 5 Il Calcione
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- la presenza di zone umide è decisamente limitata in entrambi i territori comunali, con una *distribuzione puntiforme e frammentata*. Tali zone, con l'esclusione della presenza di un laghetto irriguo di dimensioni significative, nell'U.T.O.E. n. 8 Badicorte, risultano totalmente assenti nel territorio comunale di Marciano della Chiana.

Sul territorio di Lucignano è localizzato l'invaso del Calcione, che si estende con l'adiacente comune di Rapolano. Tale contenitore assume effettiva valenza di zona umida non relittuale nel rispetto dei dispositivi del PIT, ancorché di natura artificiale e conferma la ricchezza dell'U.T.O.E. n. 5 il Calcione in termini di biodiversità e come porzione di territorio di singolare unicità anche in ambito sovracomunale.

La sua posizione aliena a potenziali interventi di trasformazione sul territorio ne salvaguardano la conservazione riducendo le criticità potenziali sull'area.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Le criticità sollevate dai dispositivi del PIT devono essere declinate alle dimensioni territoriali interessate in ambito comunale e sovracomunale, finalizzate al mantenimento delle aree circostanti agli invasi, contenendo interventi di trasformazione che possano influenzare o alterare i valori di biodiversità che si concentrano in tali contesti.

È pertanto necessario:

- Impedire interventi edilizi da parte di I.A. e I.A.P. anche in presenza P.P.M.A.A.;
- Tutelare le aree circostanti da possibili interventi che riducano la densità boschiva a favore di attività colturali dei suoli;
- In assenza della definizione delle aree pertinenziali degli edifici, interventi edilizi sui manufatti esistenti dovranno limitarsi alla ristrutturazione edilizia conservativa, senza aumento di carico urbanistico.

D. Barriere infrastrutturali principali da mitigare:

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 5 Il Calcione
- U.T.O.E. n. 6 Marciano

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- in termini di barriera infrastrutturale principale da mitigare il PIT riconosce due elementi sul territorio interessato dal PSI, che investono principalmente il territorio di Lucignano:

- *l'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, esistente;*

- *il corridoio infrastrutturale della Superstrada "Due Mari", di progetto;*

Se da un lato l'A1, a distanza di quasi mezzo secolo è, nolente o volente, parte attiva del territorio, data anche la presenza di due aree di servizio nel territorio lucignanese, d'altro

lato la previsione della "Due Mari" risulta ormai ferma da così tanti lustri, che ancora oggi è opportuno interrogarsi sulla sua necessità nell'attuale estensione.

In ordine all'art. 27 delle Disciplina di Piano allegata al PIT, ne viene riconosciuta la sua presenza, le criticità che emergono dalla realizzazione di tale infrastruttura andrebbero ad incidere tutte nella U.T.O.E. n. 5 il Calcione, ampiamente citata e riconosciuta come parte del territorio del PSI di elevato valore in termini di biodiversità per le sue singolari unicità ampiamente espresse nei punti precedenti.

■ Indicazioni per le azioni:

- Promuovere azioni volte alla riduzione del rumore sulle aree circostanti il nastro autostradale;
- Favorire interventi di riqualificazione in termini paesaggistici delle aree di servizio dell'Autostrada;
- Perseguire politiche a livello sovracomunale mirate all'individuazione di percorsi alternativi alla previsione della SS "Due Mari".

Art.13 Invariante strutturale III : il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali

1. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali.
2. La Scheda di Ambito n. 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana definisce tale impianto il Morfotipo Insediativo Urbano Policentrico delle Grandi Piane Alluvionali ovvero un *"sistema insediativo di tipo planiziale caratterizzato da un'elevata densità edilizia e infrastrutturale e dalla dominanza della cultura urbana su quella rurale che ha storicamente rivestito un ruolo di integrazione dell'economia urbana. La posizione strategica mediana rispetto ai principali assi di collegamento regionale ed extra-regionale colloca il sistema insediativo al centro di una rete di relazioni complesse in cui la scala locale e quella sovra-locale si sovrappongono"* ed investe un territorio che ad ampio spettro si estende da Arezzo a Nord, fino al comune di San Casciano dei Bagni a Sud.

Trattasi di un territorio vasto con specifiche peculiarità ed articolazioni territoriali aventi come riferimento il bacino alluvionale della Val di Chiana che data la sua morfologia, si è prestato ad accogliere al suo interno infrastrutture di mobilità sin dall'epoca romana, l'attuale Via Cassia, mantenendo in epoca moderna tale vocazione, data la presenza della rete ferroviaria tra Firenze e Roma, della rete ferroviaria di Alta Velocità, dell'Autostrada del Sole Milano-Napoli (direzione Nord-Sud), della Superstrada "due Mari" (direzione Est-Ovest), reti ferroviarie minori (Arezzo - Sinalunga, Sinalunga - Siena).

Infrastrutture importanti che segnano, a volte disegnano o ridisegnano, il paesaggio e con le quali entrano in relazione i centri abitati che si trovano a loro prospicienti.

3. Il sistema policentrico definito dal PIT-PPR individua il capoluogo provinciale Arezzo quale elemento matrice al quale si connettono:
 - un sistema ravvicinato di piccoli e medi borghi a sviluppo lineare che si sviluppano, a partire dal capoluogo planiziale, lungo il corridoio infrastrutturale costituito dalla viabilità di impianto storico, dalla ferrovia e dal fiume (c. Sistema lineare di centri di pianura).
 - un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della

centuriazione (d. Sistema policentrico a maglia della piana centuriata);

- un sistema di ville sub urbane e di borghi rurali pedecollinari e di medio versante che si attestano sull'anfiteatro collinare che cinge le città pianiziali, lungo la viabilità pedecollinare di impianto storico (a1. Sistema a pettine delle ville sub-urbane).

In tali connessioni riscontrabili nel territorio del PSI ritroviamo i valori espressi dal PIT, data la presenza di due centri storici di alto valore paesaggistico e storico culturale ai quali fanno capo una viabilità radiale storicizzata.

Intorno ad essi ha preso forma la maglia della centuriazione della piana, costituita dalla rete di regimazione delle acque su cui si sono sviluppati: i piccoli centri urbani e nuclei rurali storici, con il loro patrimonio di edifici, annessi e pertinenze rurali, e la rete viaria che ricalca la centuriazione.

Questo sistema di organizzazione del territorio agrario della piana risulta ancora in parte riconoscibile tanto nel territorio di Lucignano (versante Occidentale) nella piana tra Lucignano e Marciano e nel versante orientale del PSI.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche dei morfotipi insediativi che la identificano. Il PS persegue tale obiettivo sulla base delle indicazioni contenute nel comma 2 dell'art. 9 della Disciplina del della Disciplina del PIT/PPR.

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Nei territori del PSI è immediatamente riscontrabile l'influenza che gli impianti infrastrutturali presenti assumono, risultando, l'Autostrada del Sole Milano-Napoli A1 e la ferrovia Sinalunga-Arezzo-Pratovecchio Stia, barriere tali da separare in maniera fisica le due amministrazioni, secanti da nord a sud la pianura posta tra i centri storici di Lucignano e Marciano della Chiana.

Diverso valore assume la Cassia, l'antica strada di scorrimento romana, presente su entrambi i versanti della pianura bonificata.

Essa è passante per il margine orientale del comune di Marciano dove, incrociandosi con una viabilità in asse est-ovest, ha assunto il ruolo di cerniera del territorio così favorendo il formarsi della comunità di Cesa.

Cesa è cresciuta ha margine della pianura bonificata, dei terreni disegnati sul reticolo idraulico di smaltimento sul canale Maestro della Chiana delle acque che altrimenti stagnerebbero nel bassopiano, ed ha sviluppato destinazioni vocate alla presenza dell'asse viario, con una consolidata presenza di attività produttive, commerciali e di terziario.

Tale sviluppo fortemente lineare fa di tale frazione una parte del filamento conurbativo che diparte da Vado, comune di Monte San Savino, prosegue per Alberoro, il Borghetto, Montagnano e prosegue sino a Foiano e Bettolle, comune di Sinalunga.

La residenza si esprime in forma disomogenea intorno ai nuclei storici di Lucignano e Marciano della Chiana, T.R.5 + T.R.7 nel primo, T.R.7 + T.R.8 nel secondo.

Le frazioni di entrambi i comuni (Santa Maria, La Croce, Pieve Vecchia, Cesa) riscontrano una formazione che concretizza quale tessuto predominante il T.R.8, ad eccezione dei Badicorte, la cui espansione edilizia è relativamente recente, ed esprime un tessuto T.R.7.

Le aree produttive che sorgono nel territorio di Lucignano, risultano fortemente disgregate tra loro, ed assenti di un disegno unitario, non a caso si hanno quattro isole, con origini temporali ben distinte tra di loro, anch'esse influenzate, in una certa qual maniera dalle infrastrutture che investono il territorio comunale.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Riquilibrare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana tutelando e

- ricostituendo, ove compromessa, la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra i centri urbani e i sistemi agro-ambientali residuali, nonché quelle con i sistemi vallivi e collinari di riferimento, che caratterizzano questo specifico morfotipo;
- Evitare ulteriori processi di dispersione insediativa nel territorio rurale, anche attraverso la definizione di margini urbani;
 - Riqualificare i margini urbani, con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane), e le connessioni visuali e fruibili tra insediamenti e territorio rurale;
 - Evitare gli ulteriori processi di saldatura nelle conurbazioni lineari attraverso la salvaguardia e/o riqualificazione dei varchi ineditati;
 - Riqualificare le grandi conurbazioni lineari, caratterizzate da scarsi livelli di porosità, scarsa qualità urbanistica, e compromissione e/o perdita della percezione dei valori paesaggistici (compromissione o perdita della riconoscibilità degli ingressi urbani, delle visuali e delle relazioni con il patrimonio storico...), anche favorendo progetti di ricostituzione dei varchi e di ripristino delle relazioni visuali e territoriali compromesse;
 - Salvaguardare e valorizzare l'identità paesaggistica dei contesti collinari e dei relativi sistemi insediativi di medio versante che costituiscono con le città della piana un'unità morfologico-percettiva e funzionale storicamente ben caratterizzata e riconoscibile nelle sue diverse componenti (città di pianura e sistemi agro-ambientali di pianura, insediamenti e sistemazioni agrarie collinari);
 - Evitare le ulteriori frammentazioni e inserimenti di volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo;
 - Promuovere il riuso e la riorganizzazione delle aree dismesse sia come occasione per la riqualificazione dei tessuti urbani della città contemporanea sia come riqualificazione dei margini urbani;
 - Salvaguardare e valorizzare il sistema delle ville pedecollinari e le relazioni fra queste e il territorio rurale di contesto, i borghi e i centri storici, la viabilità e gli altri elementi testimoniali di antica formazione; orientando a tal fine anche le trasformazioni dei tessuti urbani recenti circostanti; Salvaguardare gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale storico sviluppatosi sulla maglia delle centuriazioni (strade poderali, gore e canali, borghi, ville e poderi, manufatti religiosi);
 - Conferire nuova centralità i nodi insediativi storici della centuriazione; mantenendo o ricollocando all'interno dei nodi le funzioni di interesse collettivo; ed evitando l'erosione incrementale dell'impianto della centuriazione ad opera di nuove urbanizzazioni.
4. L'analisi tipologica dei tessuti edilizi presente nel PSI è aderente alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT e riscontra la presenza delle seguenti tipologie in conformità con quanto indicato all'Allegato 2 - linee guida per la riqualificazione paesaggistica dei tessuti urbanizzati della città contemporanea:
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.2. *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto*;
 - Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. *Tessuto sfrangiato di margine*;
 - Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.11 *Campagna urbanizzata*;
 - Tessuti della città produttiva e specialistica T.P.S.2. *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*;
- L'analisi dei tessuti urbani ed extraurbani è fondamento per la definizione del perimetro

del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, per ogni singola U.T.O.E. è stata declinato il tessuto edilizio presente e definito gli obiettivi specifici.

Art.14 Invariante strutturale IV : i caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

1. I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali dei territori di Lucignano e Marciano della Chiana trovano punti di incontro significativi con ampie parti di territorio riconducibili alle tipologie maggioritarie della pianura e della bassa collina, segno di uno sviluppo storicizzato identico a gran parte del territorio rurale dei comuni affacciati la Val di Chiana aretina, dal quale emergono specifiche collegate alla estesa coltura dell'olivo nelle colline più elevate del territorio lucignanese.
Anche in questo caso le distinzioni che emergono trovano riscontro in precise espressioni paesaggistiche di singolare valore extra-territoriale.
2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT/PPR, è salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, in quanto comprendono valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.
3. Tale obiettivo è da perseguire con le azioni indicate al comma 2 dell'art.11 della Disciplina del PIT/PPR.
4. *(6) - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle*
 - Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
 - U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
 - U.T.O.E. n. 6 Marciano
 - U.T.O.E. n. 7 Cesa
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Interessa ampie zone di pianura o di fondovalle di entrambi i territori comunali con significative differenze localizzative, in quanto se a Lucignano tale morfotipo è riscontrabile in aree estremamente pianeggianti e presso i principali corsi d'acqua che attraversano il territorio (Torrente Foenna ed Esse), a Marciano si riscontra anche nelle zone di bassa collina tra Marciano e Badicorte/San Giovanni dei Mori, dove la distinzione tra questo morfotipo ed il "Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle" è davvero labile e fortemente dinamico, rispetto all'attività difatti consolidata in pianura, dove si denota una maggiore vocazione ad una produzione agricola collegata alla presenza di maglia agraria medio-ampia tale da consentire un efficace livello di meccanizzazione.
 - In quest'ultimo caso si è avuta una forte espansione delle attività contro-terziste che si sono sostituite ai proprietari nella gestione dei terreni, con il risultato che parte di questi, pur con una potenziale di alta redditività, risultano non coltivati, ciò anche a causa di politiche comunitarie non aderenti alle esigenze della manutenzione del territorio.
 - Il processo di urbanizzazione del morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle ha registrato incrementi soprattutto per la forte espansione dell'abitato di Cesa, avvenuta già a partire dagli anni '70 e '80 del secolo scorso, ma con elementi di emergenza territoriale negli ultimi lustri, a testimonianza di ciò il polo logistico collegato ad una

famosa catena di supermercati.

- L'attuale contrazione del mercato immobiliare, nel ramo residenziale, ha ridotto molto tale fenomeno, permane l'implementazione di interventi collegati ad impianti di carattere produttivo/artigianale e commerciale, in virtù della propensione dell'abitato di Cesa ad accogliere queste destinazioni.
- Indicazioni per le azioni:
 - Il PSI riconosce la tutela di tale morfotipo con la necessità del mantenimento e della manutenzione del territorio abbinata ad una varietà dei tessuti culturali soprattutto in presenza di alto morfologico. E' opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire le azioni volte a:
 - mantenimento dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
 - la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
 - il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
 - la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione ripariale) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;
 - Attraverso la definizione del Perimetro del Territorio Urbanizzato è possibile:
 - 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;
 - 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;
 - evitare la frammentazione delle superfici agricole a 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;

5. (7) - *Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle*

- Localizzazione:
 - U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
 - U.T.O.E. n. 3 La Croce
 - U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
 - U.T.O.E. n. 6 Marciano
 - U.T.O.E. n. 7 Cesa
 - U.T.O.E. n. 8 Badicorte
- Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Parzialmente coincidente con la *matrice agrosistemica di pianura* ne riporta i caratteri in un morfotipo ampiamente articolato in entrambi i territori comunali, riscontrabile tanto in zone di pianura quanto nelle dolci colline che degradano nei crinali dell'Ancano, di

Poschini, di Cesa e di Badicorte.

Sono aree caratterizzate dalla presenza di una ricca varietà di pezzature agricole a maglia fitta spesso, orientati secondo le giaciture storiche che consentivano un efficace smaltimento delle acque, intermezze dalla presenza di colture diverse, quali olivo e vigna, ma anche relitti boschivi con un livello medio-alto di infrastrutturazione ecologica, che si riscontra appunto con un buon grado di biodiversità e naturalità.

La varietà delle colture che si alternano soprattutto sulle pendici collinari evidenziano l'alto valore paesaggistico di queste aree.

La contiguità con il Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle minaccia tale varietà favorendo l'accorpamento dei suoli per l'inserimento di produzioni meccanizzate ma di scarso valore ecologico.

Il morfotipo in questione è attraversato dagli assi infrastrutturali già citati per la matrice agrosistemica di pianura, ovvero l'Autostrada del Sole, A1, Milano-Napoli, e la linea ferroviaria Sinalunga-Arezzo-Pratovecchio Stia.

La strada provinciale della Misericordia ne segna il percorso lungo il crinale che attraversa il territorio di Marciano da est a ovest.

I processi di urbanizzazione maggiori coincidono con la frazione di Badicorte e lungo la Via Cassia, da Cesa in direzione di Foiano della Chiana.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI riconosce la tutela di tale morfotipo, da perseguire con il mantenimento di una efficace regimazione delle acque e la conservazione di una 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.
- Nelle aree collinari è opportuno limitare gli interventi a 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.
- Il PSI dispone la tutela del nucleo di matrice rurale di San Giovanni dei Mori e della sua relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi circostanti.

6. (8) - *Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica*

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 7 Cesa

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Coincide con le aree prossime al Canale Maestro della Chiana, nella pianura bonificata che interessa tutti i comuni della Val di Chiana Aretina da Arezzo sino a Cortona ed oltre nella Val di Chiana Senese.

I valori storico testimoniali collegati alla permanenza di maglia agraria e insediativa di tipo tradizionale classica del podere (fattorie al centro di un ampio territorio coltivato) sono alterati dalla estensione dell'abitato di Cesa in direzione est, come elemento continuativo dell'allargamento dell'abitato su questo lato della S.P. 71 (La Cassia), nonché dalla presenza di elementi estranei quali un esteso impianto fotovoltaico da produzione a margine del confine con Monte San Savino e Castiglion Fiorentino e di impianti a rete dei gestori di zona dei sottoservizi (stazioni di rilancio/depuratori).

▪ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI recepisce le indicazioni del PIT-PPR con la finalità di mantenere e conservare la

struttura della maglia agraria della bonifica storica congiuntamente ad una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Per fare ciò è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire azione volte a:

- mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico e la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);
- conservazione e la manutenzione della viabilità podereale e interpodereale
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria;
- la tutela della vegetazione ripariale per il ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che ha;
- mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

7. (10) - *Morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari*

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 2 Santa Maria
- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 5 il Calcione
- U.T.O.E. n. 6 Marciano
- U.T.O.E. n. 7 Cesa

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Parzialmente coincidente con la *matrice agrosistemica di collina* è il morfotipo caratterizzante il territorio che a stella si dirama dall'abitato di Marciano della Chiana. Nel territorio di Lucignano interessa le colline immediatamente esterne alla vasta cintura olivicola che avvolge l'abitato del capoluogo.

In entrambi i casi va a connotare un territorio a mosaico, tipico della maglia fitta, articolato in appezzamenti di terreno di forma irregolare, ben delimitati e distinti tra loro, con un elevato grado di biodiversità e naturalità che contribuiscono alla formazione di un paesaggio caratterizzato da un'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli che gli conferiscono un elevato valore estetico-percettivo.

Il territorio è stato soggetto all'espansione delle urbanizzazioni dell'abitato di Marciano soprattutto lungo i crinali e le maggiori strade di comunicazioni che diramano dal paese.

Nel territorio di Lucignano si ha una distribuzione lungo le vie di comunicazione, in particolare della abitato de La Croce, proseguendo via delle Persie in direzione sud. In questa U.T.O.E. si ha una significativa dispersione di residenze e la presenza di due significativi impianti agricoli per l'allevamento di animali.

■ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI recepisce le indicazioni del PIT-PPR con la finalità di mantenere e conservare i caratteri della tessitura agraria a campi chiusi, in particolare la continuità della rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica formata da siepi, filari arborei e arbustivi, macchie e lingue di bosco compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Per fare ciò è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire azione volte a:
 - mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;

- tutela delle aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);
- limitazione e contrasto dei processi di consumo di suolo rurale e la tutela dei sistemi insediativi storici.

8. (12) - Morfotipo dell'olivicoltura

■ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 1 Lucignano
- U.T.O.E. n. 5 il Calcione

■ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Parzialmente coincidente con il Nodo degli agroecosistemi o nodo degli ecosistemi agropastorali della II Invariante Strutturale il morfotipo dell'olivicoltura include al suo interno oltre che estese aree collinari coltivate ad olivo anche ampie aree a bosco con la quali si inframezza creando incertezza della sua presenza soprattutto per quanto attiene la U.T.O.E. n. 5 il Calcione.

Il morfotipo è difatti caratterizzante del territorio circostante il capoluogo di Lucignano, che risulta circondato da pendici olivate in ogni direzione, in particolare si riconosce la presenza di coltivazioni secondo due tipologie:

- olivicoltura tradizionale terrazzata, tipica dei suoli con pendenze superiori al 20-25%, caratterizzata dalla presenza di accurate sistemazioni idraulico-agrarie e di piante vetuste;
- olivicoltura tradizionale non terrazzata con pendenza del suolo non superiore al 15%, caratterizzata da una densità di piante maggiore rispetto alla prima.

In entrambi i casi la meccanizzazione è assente ed è un territorio con un elevato grado di biodiversità e naturalità che contribuisce alla formazione di un paesaggio caratterizzato da un'equilibrata combinazione di elementi naturali e agricoli che gli conferiscono un elevato valore estetico-percettivo.

L'espansione dell'abitato del capoluogo di Lucignano ha inciso in maniera significativa in alcuni parti delle aree olivate ivi circostanti, in particolare sul versante meridionale di Via Repubblica, e sul promontorio proiettato verso sud-ovest tra via Fonte Lari, Bonastro e via Senese.

La tradizione colturale nel territorio di Lucignano fa sì che comunque gli oliveti presenti non versino in stato di degrado, come pure le sistemazioni agrarie (terrazzamenti) ed idrauliche (fossati) che le accessoriano.

■ Indicazioni per le azioni:

- Il PSI recepisce le indicazioni del PIT-PPR, per fare ciò è opportuno limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire le azioni volte a mantenere "i paesaggi dell'olivicoltura" che prevedano:
 - di 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;
 - la conservazione di oliveti poste a contorno del nucleo storico in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;
 - limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa anche da interventi di recupero e cambio di destinazione;
 - Preservare i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale in termini di sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale;
 - in caso di riorganizzazioni, salvaguardare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica

di cui al punto precedente, in presenza di nuovi percorsi o manufatti questi dovranno preservare la continuità e l'integrità della rete;

- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario, da implementarsi in caso di riorganizzazione agraria.

9. (15) - *Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto*

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 3 La Croce
- U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia
- U.T.O.E. n. 5 il Calcione
- U.T.O.E. n. 8 Badicorte

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- La presenza di questo morfotipo sul territorio del PSI è essenzialmente sporadica e dispersiva, sopravvalutata in sede di analisi del PIT-PPR. Di fatto si registrano alcuni vigneti importanti collegati a cantine vinicole (Villa Fabbriche, il Sosso) o ad aziende agricole presenti sul territorio, ma non si riscontrano le estensioni territoriali presenti in altre realtà della regione. Questo fa sì che la loro presenza è accompagnata da un'alta infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, con una variegata alternanza tra seminativo, vigneti ed oliveti.

▪ Indicazioni per le azioni:

- Considerando l'effettiva consistenza il PSI intende dare disposizioni per un'eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P. prevedendo che in tale condizione si debba:
 - tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
 - limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;
 - l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
 - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica 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.

10. (16) - *Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina*

▪ Localizzazione:

- U.T.O.E. n. 5 il Calcione

▪ Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Il presente morfotipo è riscontrabile solo nell'U.T.O.E. n. 5 il Calcione, ciò per l'ampia infrastrutturazione ecologica riscontrabile in questa parte di territorio, dove la presenza di ampio appezzamento di olivi a coltura tradizionale, si alternano seminativo, vigneti e

boschi.

L'espansione del bosco può minacciare gli oliveti tradizionale, soggetti ad alti costi di gestione e bassa redditività.

La permanenza di questo morfotipo è collegata alla permanenza del presidio umano sul territorio, dovuto principalmente alla diffusa presenza di edifici di valore storico testimoniale e ad alcune aziende agricole.

- Indicazioni per le azioni:
- Data la particolare realtà collegata a tale morfotipo il PSI deve limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. in assenza di P.P.M.A.A., al fine di perseguire azione volte a:
 - limitare e contrastare i fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica;
 - nelle riorganizzazioni del tessuto dei coltivi si mantenga una trama culturale media, e si provvede alla conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica, con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale;
 - la permanenza della diversificazione culturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
 - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
 - la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

Art.15 Disciplina della scheda di ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana

1. In ordine agli indirizzi per le politiche, gli obiettivi di qualità e direttive dettate dalla scheda di Ambito 15 Piana di Arezzo e Val di Chiana, ai sensi dell'art 4 della disciplina di Piano il PSI, la declinazione delle invarianti strutturali recepisce gli indirizzi per le politiche per quanto attiene la salvaguardia del territorio aperto (paragrafo 5 punti 1, 5, 6, 7, 9, 10 e 14).
2. In ordine al paragrafo 5 il PSI declina i contenuti di cui al punto 4, 8 e 10 stabilendo ulteriori contenuti generali di carattere statutario.
3. Nelle aree riferibili ai sistemi della Montagna, Collina, Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine (Tavola QP02):
 - Lucignano:
 - Salvaguardare le pendici olivate circostanti il Centro Storico, le Fortezze, il Convento dei Cappuccini, impedendo interventi edilizi che comportino nuovo consumo di suolo, anche ad Imprenditori Agricoli (IA) ed Imprenditori Agricoli Professionali (IAP). Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non eccedano la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 134 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014;
 - Salvaguardare i con i visivi dal Centro Storico verso la Fortezza Medicea e viceversa, impedendo interventi edilizi che comportino nuovo consumo di suolo, ad eccezione di opere pubbliche o di pubblica utilità. Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non eccedano la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 134 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014;
 - Salvaguardare i con i visivi del Centro Storico, della Fortezza Medicea, e del Convento dei Cappuccini percepibili da via dei Procacci, impedendo ulteriori interventi sul versante

- setteentrionale del crinale di via Repubblica, favorendo interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio. Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non eccedano la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 134 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014;
- Riqualificare i con i visivi del Centro Storico e della Fortezza Medicea provenendo da via Senese/Fonte Lari, attraverso interventi sugli spazi urbani, sull'arredo urbano e sul patrimonio pubblico;
 - Limitare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente individuando le aree pertinentziali ai sensi dell'art. 77 della L.R. 65/2014.
- Marciano della Chiana
 - Salvaguardare le pendici olivate circostanti il Centro Storico ed i crinali, impedendo interventi edilizi nelle aree circostanti che comportino nuovo consumo di suolo, anche ad Imprenditori Agricoli (IA) ed Imprenditori Agricoli Professionali (IAP). Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che non eccedano la ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 134 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014;
 - Salvaguardare i con i visivi del Centro Storico provenendo dalle vie di crinale, via Carraia, Via Castiglioni, Via Culle, Via Molino, favorendo interventi edilizi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso la ristrutturazione urbanistica, la sostituzione edilizia e la ristrutturazione edilizia;
 - Limitare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente individuando le aree pertinentziali ai sensi dell'art. 77 della L.R. 65/2014.
4. Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici):
- Lucignano
 - Limitare l'impermeabilizzazione e consumo di suolo dei processi di urbanizzazione ed infrastrutturazione evitando interventi di frammentazione dell'edificato produttivo esistente in contesti esterni ai tessuti produttivi esistenti riconosciuti dal PSI;
 - Prevedere la riqualificazione delle aree ove insediati gli impianti fotovoltaici di produzione a terra una volta giunti alla loro dismissione ovvero prevedere la loro rinaturalizzazione impedendo il riutilizzo per usi diversi da quelli attuali;
 - Limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. che comportino la dispersione in territorio aperto di interventi edilizi puntuali indirizzando la formazione di centri aziendali. Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi consentiti in assenza di P.P.M.A.A.;
 - Limitare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente individuando le aree pertinentziali ai sensi dell'art. 77 della L.R. 65/2014.
- Marciano della Chiana:
 - Limitare l'impermeabilizzazione e consumo di suolo dei processi di urbanizzazione ed infrastrutturazione presenti nell'estensione della Via Cassia in direzione di Foiano della Chiana, evitando ulteriori saldature dell'edificato sparso e discontinuo, mantenendo i varchi ineditati esistenti e promuovendone la riqualificazione, anche attraverso progetti di ricostituzione degli stessi e il recupero delle relazioni paesaggistiche con i contesti rurali contermini arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli. Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente mirati alla riqualificazione, al riuso ed al recupero;
 - Prevedere la riqualificazione delle aree ove insediati gli impianti fotovoltaici di produzione a terra una volta giunti alla loro dismissione ovvero prevedere la loro rinaturalizzazione impedendo il riutilizzo per usi diversi da quelli attuali;

- Limitare gli interventi a I.A. e I.A.P. che comportino la dispersione in territorio aperto di interventi edilizi puntuali indirizzando la formazione di centri aziendali. Il P.O. dovrà dettagliare gli interventi consentiti in assenza di P.P.M.A.A.;
 - Limitare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente individuando le aree pertinentziali ai sensi dell'art. 77 della L.R. 65/2014.
5. Al fine di perseguire gli obiettivi dati dal paragrafo 6 della scheda di ambito, il PSI si pone il fine di evitare ulteriore impermeabilizzazione, frammentazione e consumo di suolo agricolo delle aree pianeggianti e delle aree pedecollinari connessi alla espansione insediativa e allo sviluppo infrastrutturale. Per fare ciò dispone che siano mantenuti i varchi esistenti e riqualificate le "Direttrici di connettività" presenti (Tavola QP06) provvedendo che:
- Sia definito il perimetro del territorio urbanizzato (PTU) conformemente all'art. 4 della L.R. 65/2014 in maniera tale che siano impediti processi di frammentazione dei margini urbani e ulteriori contaminazione dei margini periurbani, siano salvaguardate le aree di naturalità prospicienti il territorio urbanizzato evitando interventi edilizi anche ad I.A. ed I.A.P., e dettando al P.O. di stabilire interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree pertinentziali inquadrare ai sensi dell'art. 77 della L.R. 65/2014 che non eccedano ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134 c. 1 lett. h) della L.R. 65/2014;
 - gli interventi all'interno del PTU siano coerenti con la tipologia edilizia disponendo al P.O. di dettare norme che assicurino che interventi che comportino nuovo consumo di suolo, siano opportunamente inseriti nel territorio senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
 - Il P.O. aggiorni il censimento degli edifici e gli immobili di valore storico testimoniale esterni ai centri storici di Lucignano e di Marciano della Chiana, dettando norme specifiche alla loro tutela;
 - I.A. e I.A.P. non possano eseguire interventi che possano interferire con i varchi esistenti, con le direttrici di connettività.

CAPO II: TERRITORIO URBANIZZATO CENTRI E NUCLEI STORICIZZATI, RICOGNIZIONE DEI BENI PAESAGGISTICI, RICOGNIZIONE DEL PTCP, DISCIPLINA DEL SISTEMA IDROGRAFICO

Parte 1: Territorio Urbanizzato, centri e nuclei storici

Art. 16 Perimetrazione del territorio urbanizzato e centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza.

1. Il PSI, ai sensi di quanto disposto dall'articolo 92, comma 3, lett. b) della L.R. 65/2014, individua il Perimetro del territorio urbanizzato secondo quanto disposto dall'art. 4 della medesima Legge.
2. Il territorio urbanizzato, ai sensi dell'art. 4 della stessa L.R. 65/2014, è costituito dai centri e dai nuclei storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature ed i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.
3. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
4. Il Perimetro del territorio urbanizzato è altresì individuato in conformazione e adeguamento al PIT/PPR tenendo conto delle specifiche "Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta

alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale” di cui all’Abaco dell’invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”.

5. Il Perimetro del territorio urbanizzato trova identificazione e corrispondenza cartografica negli elaborati progettuali, tav. QP04. In tale Perimetro sono incluse le aree interessate da interventi di trasformazione in corso di attuazione o previsti sulla base di piani ed altri strumenti attuativi convenzionati e tuttora in vigore.
6. Il perimetro del territorio urbanizzato può variare in ordine agli interventi di rigenerazione urbana nei limiti consentiti dalla normativa vigente ovvero può subire delle mere rettifiche materiali in ordine ad aggiornamenti cartografici dovuti al passaggio di scala tra PSI e Piano Operativo.
7. La perimetrazione del territorio urbanizzato non determina l’identificazione di aree potenzialmente edificabili e/o trasformabili ed ogni intervento esterno a tale perimetro è limitato nel rispetto dei dispositivi di cui all’articolo 25 comma 2 della L.R. 65/2014. In tal senso, il PSI recepisce quanto emerso dalla conferenza di Copianificazione, integrativa dell’avvio del procedimento del 23.10.2018, e dispone che tale potenzialità sia da definirsi in continuità alle aree produttive esistenti, demandando al P.O. l’eventuale previsione di nuovo impegno di suolo all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato.
8. Il PTU è il limite entro cui si possono eventualmente e generalmente individuare e localizzare, in sede di Piano Operativo, le principali previsioni e i conseguenti interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione urbanistica ed edilizia comportanti impegno di suolo non edificato.
9. Il PSI demanda al Piano Operativo la possibilità di individuare specifiche dotazioni di standard urbanistici da localizzarsi in aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato qualora esse non risultino altrimenti reperibili al suo interno.
10. La presenza del territorio urbanizzato è riscontrabile in tutte le U.T.O.E. del PSI con esclusione della U.T.O.E. n. 5 il Calcione, l’analisi del territorio urbanizzato è stata concepita in relazione ai tessuti urbani maggioritari riscontrati sul territorio.
11. Il PSI individua con la Tavola QP04 quanto previsto dagli articoli 65 e 66 della L.R. 65/2014, cioè i nuclei rurali e gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici presenti in territorio rurale. Il PSI demanda al P.O. di definire, attraverso specifica schedatura gli interventi attuabili sugli edifici, sulle aree di pertinenza, e nella fascia di tutela.
12. Il PSI individua nella tavola QP06 gli edifici di impianto storico presenti al catasto lorenese in territorio rurale ai sensi dell’articolo 64 della L.R. 65/2014. Il PSI demanda al P.O. di provvedere alla ricognizione e classificazione degli edifici di valore storico-testimoniale presenti sul territorio, nonché di definire la specifica disciplina edilizia a cui sottoporli.

Parte 2: Disciplina paesaggistica, coerenza con il PTC provinciale, disciplina del sistema idrografico

Art.17 Disciplina dei beni paesaggistici

1. Il territorio del Piano Strutturale Intercomunale è interessato da beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali.
2. La ricognizione dei vincoli condotta in fase di approvazione del PIT-PPR ha consentito di avere un quadro aggiornato in ordine ai territori comunali interessati così come riportato nell’elaborato TAV. QC04.
3. Il comune di Lucignano risulta un territorio ampiamente investito da zone soggette a vincolo paesaggistico mentre Marciano della Chiana è minimamente interessata in tal senso.

I vincoli presenti nel territorio di Lucignano ai sensi del Codice, art. 136 c. 1 sono i seguenti:

- D.M. 14.10.1961 Antico abitato comunale di Lucignano e terreni circostanti

Codice Regionale: 9051307

Codice Ministeriale: 90029

Gazzetta Ufficiale: n. 267 del 26 ottobre 1961

- D.M. 19.01.1969 Zone godibili dall'Autostrada del Sole In provincia di Arezzo

Codice Regionale: 9051246

Codice Ministeriale: 90014

Gazzetta Ufficiale: n. 50 del 25 febbraio 1969

- D.M. 06.10.1970 Zona adiacente alla Fortezza Medicea nel comune di Lucignano

Codice Regionale: 9051306

Codice Ministeriale: 90030

Gazzetta Ufficiale: n. 282 del 7 novembre 1970

Oltre a questi sono presenti ampie aree soggette ai seguenti vincoli di cui all'art. 142 c. 1 del Codice ed in particolare:

- b) i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi;
 - c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
 - g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
 - m) le zone di interesse archeologico.
4. I vincoli presenti nel territorio di Marciano della Chiana ai sensi del Codice, art. 136 c. 1 sono i seguenti:
- D.M. 19.01.1969 Zone godibili dall'Autostrada del Sole In provincia di Arezzo
- Codice Regionale: 9051246
- Codice Ministeriale: 90014
- Gazzetta Ufficiale: n. 50 del 25 febbraio 1969

Oltre a detto vincolo, che tra l'altro attraversa il territorio di Marciano in una zona agricola e scarsamente edificata, sono presenti modeste aree boschive, vincolate ai sensi dell'art. 142 c. 1 del Codice come:

- g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;
5. I beni paesaggistici sono disciplinati sulla base dei contenuti dell'elaborato 8b del PIT "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice " e per quanto attiene i beni di cui all'articolo 136.
6. Il PSI dispone al P.O. ed agli strumenti urbanistici di dettaglio di perseguire gli obiettivi, applicare le direttive, ed attuare le prescrizioni d'uso, contenuti nelle specifiche schede di vincolo.

Il P.O. in area vincolata dovrà:

- tutelare il Centro Storico attraverso una dettagliata schedatura del patrimonio edilizio esistente che detterà i gradi di intervento edilizio ammissibile su ogni singolo edificio, individuando eventuali comparti da assoggettare ad interventi di dettaglio attraverso specifici strumenti urbanistici;
- tutelare l'area della Fortezza Medicea dettando specifiche limitazioni agli interventi nelle aree pertinenziali degli edifici ivi ricadenti;
- tutelare le aree non edificate esterne al centro storico e circostanti la Fortezza Medicea,

- consentendo interventi sul patrimonio pubblico volti alla riqualificazione degli impianti comunali esistenti, alla loro riconversione in chiave di pubblica utilità (campo sportivo di Lucignano), all'implementazione degli standard a servizio della comunità quali parcheggi, aree a verde attrezzato, mobilità pedonale;
- impedire interventi di nuova edificazione che comportino nuovo consumo di suolo non urbanizzato o che riducano la naturalità dei suoli (è impedito l'espianto di olivi, la riduzione dei terrazzamenti e ciglioni), dettando modalità di intervento nelle aree pertinenziali degli edifici esistenti;
- consentire interventi sul patrimonio edilizio privato che prevedano la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente anche attraverso la ristrutturazione urbanistica, la sostituzione edilizia e la ristrutturazione edilizia.

Art.18 La Coerenza con il P.T.C.P.

1. Il PSI tiene conto dei contenuti del P.T.C.P. approvato deliberazione di Giunta Provinciale di Arezzo n. 72 del 16.05.2000 ed attiva una ricognizione dei suoi contenuti in ordine ai dispositivi del PIT-PPR. L'art. 12 delle Norme del dispositivo provinciale detta direttive per l'individuazione delle invarianti strutturali così come classificabili sulla base dell'art. 5 c. 6 della L.R. 5/95. Il P.T.C.P. sulla scorta del superamento della normativa regionale a cui fa riferimento comporta, nella sede istituzionale appropriata, il suo adeguamento al PIT-PPR. Il PSI nel rispetto dell'articolo 92 c. 3 lett. d) si limita ad una ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.P. rispetto a quanto già acquisito dai rispettivi Piani Strutturali ed individua le invarianti presenti nel territorio interessato.
2. Con apposito elaborato (Tav. QP03) si individuano le invarianti strutturali. Il PSI sulla base dei contenuti cartografici e normativi del P.T.C.P. declina gli obiettivi e le strategie all'interno di ogni singola U.T.O.E..
3. Le invarianti strutturali del P.T.C.P. vengono di seguito elencate:
 - I tipi e le varianti di paesaggio agrario articolate in :
 - Fondovalle stretti e fondovalle più ampi (tipo di paesaggio 1);
 - Fondovalle largo (tipo di paesaggio 2);
 - Fattorie granducali (tipo di paesaggio 3)
 - Colline a struttura mista (tipo di paesaggio 6);
 - Oliveto terrazzato (tipo di paesaggio 7);
 - Aree con sistemazioni a terrazze e ciglionamenti;
 - Tessitura agraria a maglia fitta;
 - Geotopo di valore rilevante
 - Area di tutela paesistica delle ville;
 - Area di tutela paesistica degli aggregati;
 - Area di tutela paesistica delle strutture urbane;
 - Tratti stradali di interesse paesistico rilevante;
 - Tratti stradali di interesse paesistico eccezionale;
4. Parte delle invarianti strutturali in elenco risultano assorbite dalle invarianti II e IV del PIT-PPR per quanto attiene i dispositivi di tutela attivati. Ciononostante appare coerente assumere le seguenti direttive:
 - Fondovalle stretti e fondovalle più ampi:
 - prevedere il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni di bonifica, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue, delle alberature a filare, della vegetazione ripariale;

- mantenere e migliorare la rete scolante;
- non consentire la conversione a colture da legno per superfici contigue superiori ad 1 ettaro nei fondovalle molto stretti e per superfici contigue superiori a 2 ettari nei fondovalle più ampi;
- dettare al P.O. di prevedere la possibilità di costruzione di annessi agricoli solo in prossimità dei centri aziendali esistenti, ponendo regole in merito a morfologia del costruito e materiali da costruzione e nel caso di fondovalle molto stretti l'annesso non dovrà essere localizzato ad una distanza inferiore a ml 50.
- **Fondovalle largo:**
 - tutelare le piantate residue, la vegetazione arborea e arbustiva, la rete scolante, la vegetazione ripariale, la viabilità;
 - non consentire la conversione a colture di legno per superfici contigue superiori a 2 ettari;
 - dettare al P.O. di consentire la costruzione di nuovi edifici rurali solo in condizioni di alto morfologico ed in franco da esondazione.
- **Fattorie Granducali della Valdichiana**
 - garantire il mantenimento delle residue alberature, piantate, rete scolante, viabilità poderale ed il restauro e la manutenzione dei manufatti della bonifica e delle case rurali, comprese le aie e le pertinenze da recuperare o ricostituire;
 - evitare l'ulteriore accorpamento dei campi;
 - dettare al P.O. di consentire di 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.
- **Collina a struttura mista:**
 - prevedere il mantenimento della forma dei campi e degli uliveti, delle piantate residue, delle siepi alberate;
 - tutelare i sistemi arborei lineari, i fossi e i canali esistenti.
- **Oliveto terrazzato:**
 - Mantenerne la presenza in quanto identità dei luoghi e del valore paesaggistico;
 - Mantenerne la presenza in quanto elemento attivo per la difesa del suolo, per la regimazione delle acque, per le specificità areali e del valore economico del prodotto olivicolo;
 - Mantenerne la presenza in quanto al fine di consolidare la funzione di "green belt" rispetto al centro urbano;
 - Disincentivare l'impianto di specie arboree non autoctone;
 - dettare al P.O. di vietare in presenza di oliveto terrazzato nuove costruzioni rurali anche attraverso P.P.M.A.A.;
 - dettare al P.O. di consentire interventi sul patrimonio edilizio esistente che non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa.
- **Aree con sistemazioni a terrazze e ciglionamenti.**
 - prevedere il divieto di nuova edificazione;
 - disporre la loro conservazione integrale;
 - prevedere nel caso di crolli totali, la possibilità di ricostruzione mediante soluzioni diverse che comunque siano compatibili sotto il profilo ambientale rispetto alle tecniche costruttive e i materiali utilizzati e che siano funzionali alla difesa del suolo e alla regimazione delle acque.
- **Tessitura agraria a maglia fitta.**
 - tutelare le sistemazioni idraulico-agrarie, la viabilità campestre, la vegetazione non colturale;

- evitare rimodellamenti del suolo che possono ridurre la capacità di invaso della rete scolante;
 - impedire la eliminazione delle piantate lungo la viabilità campestre e al bordo dei campi;
5. Per le restanti invarianti si assumono le seguenti direttive:
- Area di tutela delle ville:
 - Il PSI individua gli ambiti ad esso referenti nella cartografia di progetto tavola QP03 e fornisce le seguenti prescrizioni da attuarsi in sede di P.O.:
 - in tali aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione;
 - la realizzazione di annessi agricoli è ammessa qualora la villa svolga anche la funzione di fattoria, ovvero di I.A.P.;
 - è prevista la conservazione degli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti, il PO dovrà, attraverso apposita schedatura, dettare norme sulle modalità di intervento in dette aree.

Sono fatte salve delle presenti direttive le sottozone individuate nella tavola QP03 per le quali il P.O. potrà consentire interventi di trasformazione.
 - Area di tutela degli aggregati e delle strutture urbane:
 - Il PSI individua gli ambiti ad esso referenti nella cartografia di progetto tavola QP03 e fornisce le seguenti prescrizioni da attuarsi in sede di P.O.:
 - predisporre norme in relazione al recupero dei manufatti di valore architettonico documentario;
 - disciplinare gli interventi sul territorio agricolo finalizzati al mantenimento e al ripristino delle colture tradizionali e della vegetazione non colturale;
 - consentire, in caso di aziende agricole esistenti, la realizzazione, in contiguità a centro aziendale, di annessi pertinenziali qualora non sia possibile una diversa localizzazione.

Sono fatte salve delle presenti direttive le sottozone individuate nella tavola QP03 per le quali il P.O. potrà consentire interventi di trasformazione.
 - Tratti stradali di interesse paesistico rilevante ed eccezionale
 - Il PSI individua gli ambiti ad esso referenti nella cartografia di progetto tavola QP03 e fornisce le seguenti prescrizioni da attuarsi in sede di P.O.:
 - Sia predisposta una normativa di tutela e valorizzazione che disciplini tutti i manufatti relazionati alla strada;
 - Ai sensi del D.Lgs. 15 novembre 1993 n. 507 e s.m.i., sia definito il piano degli impianti pubblicitari tale da tutelare con tipologie unitarie i tratti di strada di competenza comunale.
 - Edilizia rurale di pregio ed altri edifici di antica formazione
 - Il PSI prende atto della vigente normativa inerente gli immobili di valore rimanda a quanto già disposto con l'art. 17 c. 12 delle presenti norme.
6. Il PSI, con apposita appendice e relativa cartografia allegata alla relazione tecnico illustrativa dispone documentata motivazione agli scostamenti cartografici che emergono tra gli elaborati del PSI e gli elaborati del P.T.C.P. in relazione ad alcune delle invarianti strutturali sopra enunciate.

Art.19 Disciplina del sistema idrografico

1. Il PSI recepisce la cartografia del Reticolo Idrografico regionale, di cui alla L.R. 79/2012 così come aggiornato con D.G.R.T. N. 899/2018 e D.G.R.T. 899/2018.
Aggiornamenti del quadro conoscitivo della cartografia inerente il reticolo idrografico sono inclusi nello studio idraulico allegato al PSI e secondo la normativa vigente.
2. Il PSI persegue gli obiettivi indicati alla Disciplina di Piano del PIT, Art. 16 comma 2 dell'art.16 del

PIT e prevede di:

- tutelare i caratteri morfologici e figurativi dei corsi d'acqua e gli aspetti storico culturali del paesaggio fluviale;
 - evitare processi di artificializzazione dei corsi d'acqua e di urbanizzazione delle aree adiacenti;
 - salvaguardare l'identità dei paesaggi fluviali e la qualità ecosistemica.
3. La tutela dei corsi di acqua e dei loro alvei avviene ai sensi della L.R. 41/2018, i corsi d'acqua definiti ai sensi della Legge Galasso sono tutelati nella fascia di 150 metri. Il PSI demanda al P.O. gli interventi edilizi attuabili in area Galasso nel rispetto del punto 2.

Parte 3: Prevenzione del rischio Geologico, Idraulico e Sismico

Art. 20 Finalità ed ambito di applicazione

1. In ordine alla prevenzione del rischio Geologico, Idraulico e Sismico il PSI è corredato degli elaborati fondamentali ad individuare e definire le classi di pericolosità nel rispetto della normativa vigente di settore.
2. Gli elaborati costitutivi gli studi specialistici sono il quadro conoscitivo alla base della quale si dovrà procedere in sede di P.O. e di strumenti urbanistici di dettaglio per definire la fattibilità degli interventi sul territorio nel rispetto del vigente regolamento di attuazione della normativa di settore.
3. La relazione Geologica e la relazione Idrologico-Idraulica contengono le definizioni inerenti i gradi di pericolosità in ordine al primo punto, e stabiliscono norme comportamentali da attuarsi in sede di P.O.
4. Le salvaguardie specifiche alla prevenzione del rischio Geologico, Idraulico e Sismico sono riportate nella Relazione Geologico-Tecnica di fattibilità e nella Relazione Idrologico-Idraulica parte integrante
5. Ai fini della mitigazione del rischio idraulico, il PSI demanda al P.O. di definire le azioni da attuare nel rispetto della normativa vigente anche attivando lo strumento della perequazione urbanistica.

TITOLO III: LA STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

CAPO I: IL QUADRO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO PER UNO SVILUPPO SOSTENIBILE ED INTEGRATO A LIVELLO INTERCOMUNALE

Art. 21 Articolazione della strategia

1. I territori dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana rappresentano una realtà caratterizzata da relazioni ormai decennali che affacciano su due parti distinte dei territori facenti parte la scheda di Ambito 15 del PIT-PPR, elemento di unione di due realtà, Lucignano al confine con la provincia di Siena e Marciano della Chiana immersa nel cuore della Valdichiana Aretina. Da anni le due amministrazioni svolgono in forma associata le funzioni e i servizi di cui all'articolo 19 della legge 07.08.2012 n. 135, in un ottica sinergica finalizzata ad una corretta amministrazione del territorio.
2. Il PSI assume tale ambito territoriale come quadro di riferimento per le politiche e le strategie di livello sovracomunale mirate alla valorizzazione delle sue produzioni agricole, del turismo e dell'accoglienza, delle industrie e degli artigiani presenti;
3. Il PSI in coerenza con il suo Statuto, di cui alla Parte II delle presenti indirizzi, vuole definire una strategia di sviluppo sostenibile da declinarsi attraverso strategie generali a livello sovracomunale e strategie specifiche per le singole U.T.O.E.
4. Gli Indirizzi per le politiche territoriali, relativi alle strategie generali a livello sovracomunale sono mirate a non disperdere energie e risorse, e come tali possono interessare livelli di pianificazione da attuarsi anche attraverso specifici piani e programmi di settore o atti di programmazione da redigersi in coerenza con i presenti indirizzi.
5. La Disciplina delle U.T.O.E., definisce gli obiettivi specifici dello sviluppo sostenibile per il territorio comunale, che dovranno essere recepiti da specifici atti di governo del territorio quali il Piano Operativo.

Art. 22 Strategie di livello sovracomunale

1. Le strategie di livello sovracomunale definita dal PSI, come indicato al precedente articolo sono finalizzate a dare risposte adeguate ed efficaci, a temi che travalicano i confini comunali, come lo sviluppo economico e quello turistico, la valorizzazione del sistema dei servizi e del patrimonio culturale e architettonico, la mobilità.
2. Tali tematiche, che si configurano come piani strategici nel quadro di riferimento di area vasta, sono le seguenti:
 - le strategie per la mobilità;
 - la valorizzazione per la valorizzazione delle aree specialistiche a destinazione non residenziale;
 - lo sviluppo turistico e la valorizzazione del patrimonio territoriale;
 - le strategie per un sistema integrato di servizi.

Art. 23 Le strategie per la mobilità

1. In ordine alle strategie collegate alla mobilità è necessario dividere i livelli con cui essa interessa il territorio intercomunale sulla base dell'art. 2 del Decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285
 - A: Autostrade;
 - B: Strade extraurbane principali;
 - C: Strade extraurbane secondarie;
 - D: Strade urbane di scorrimento;

- E: Strade urbane di quartiere;
- F: Strade locali.
- F-bis: Itinerari ciclopeditoni.

A queste va aggiunto la presenza di una infrastruttura ferroviaria, il tratto Arezzo-Sinalunga.

2. Le strade provinciali sono le vere arterie che consentono la mobilità sul territorio:
 - la S.P. 327 Cassia, che attraversa l'abitato di Cesa, volano economico del suo sviluppo sull'asse Arezzo-Bettolle e pertanto Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli;
 - la S.P. 25 della Misericordia attraversa tutto il territorio di Marciano della Chiana e lo collega, attraverso lo svincolo di Monte San Savino, con l'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli;
 - la S.P. 28 Siena-Cortona si collega alla S.P. 25 in Loc. Pieve Vecchia e ricollega tutto il territorio di Lucignano, con Siena e Sinalunga incrociandosi con la S.P. 19 Procacci che attraversa in senso longitudinale il territorio comunale;
 - la S.P. 19 procacci intercetta a nord di Lucignano, la Strada di Grande Comunicazione (SGC) "Due Mari", il cui attraversamento areale sul territorio comunale, confermato dal PIT-PPR, appare elemento alieno ed invasivo. La sua realizzazione comporterebbe un by-pass su Lucignano contestualmente ad un potenziale isolamento di entrambi i comuni sulla viabilità est-ovest.

Le strade provinciali appaiono pertanto realmente strategiche per la mobilità intercomunale anche se vi sono alcuni nodi da risolvere:

- il passaggio dei mezzi pesanti circostante il capoluogo di Lucignano attraverso una viabilità più a valle;
 - la permeabilità dei mezzi pesanti in direzione Sinalunga, strozzata da un sottopasso ferroviario;
 - il by-pass dei mezzi pesanti su Cesa tale da avere un collegamento tra la S.P. 25 e la parte artigianale-produttiva-servizi, mantenendo la centralità data dalla SP 327 (via Cassia).
3. Il ruolo della infrastruttura ferroviaria presente risulta negli ultimi anni è accresciuto grazie all'insediamento di un attività produttiva specialistica, SVI S.p.a., attestatasi proprio presso la stazione ferroviaria di Lucignano-Marciano della Chiana.
La viabilità di collegamento a tale impianto è stata completata con la conclusione dei lavori del superamento ferroviario della S.P. 25 e la realizzazione di una rotatoria di accesso all'impianto produttivo SVI, che ha di fatto ha evitato il traffico sulla strada di accesso alla stazione definita di valore paesistico rilevante dal P.T.C. Provinciale. La linea gestita da TFT, però risulta sempre poco appetibile per il traffico pendolare a causa della dislocazione rispetto agli abitati principali del PSI.
 4. Gli itinerari ciclo-pedonali esistenti si limitano ad alcuni percorsi del Club Alpino Italiano (CAI) che dipartendo dal centro storico di Lucignano si articolano nell'area inclusa dalla U.T.O.E. n. 5- Il Calcione, ed il "percorso della bonifica" che scorre sui margini del Canale Maestro della Chiana, secante l'U.T.O.E. n. 7- Cesa. Così posti risultano episodi di fatto marginali da ricontestualizzare in un percorso virtuoso.
 5. In ordine alle tipologie di mobilità prevalenti sul territorio Il PSI deve perseguire obiettivi finalizzati a:
 - adeguare e superare i nodi collegati al passaggio dei mezzi pesanti sul territorio risolvendo le problematiche espresse al punto 2;
 - incrementare e intersezioni e gli accessi tra la viabilità provinciale e le aree produttive esistenti favorendo la realizzazione di rotatorie o di svincoli stradali con corsie di inserimento, anche attraverso l'utilizzo di fondi regionali;

- favorire la realizzazione di percorsi di mobilità dolce facendo riferimento alla stazione ferroviaria di Lucignano-Marciano della Chiana;
- promuovere la realizzazione di un percorso intercomunale ciclabile in conformità alle indicazioni della LR 27/2012, tramite la realizzazione di specifici tracciati ed il recupero e la riqualificazione dei tracciati storici e la valorizzazione della rete esistente, attraverso la formazione di itinerari e circuiti per la fruizione turistica ed ambientale e per il tempo libero, con prioritaria attenzione ai percorsi sugli argini dei fiumi, alla connessione fra le aree di pianura e quelle collinari. Il percorso ciclo-pedonale dovrà unire i due territori, dal Calcione, passando per Le Fortezze, il Centro Storico di Lucignano , il Centro Storico di Marciano della Chiana, fino a ricollegarsi al percorso della bonifica al Canale Maestro della Chiana;
- promuovere percorsi ciclabili collegati ad eventi della promozione turistica (ciclo-storica "la chianina").

Art. 24 Le strategie per la valorizzazione delle aree specialistiche a destinazione non residenziale

1. In ordine alle strategie collegate alla valorizzazione delle aree a destinazione non residenziale esse sono il luogo ove si trovano insediate attività di tipo produttivo, artigianale, commerciale e di servizio. Queste si articolano nel territorio del PSI in maniera frammentata, conseguente a scelte temporali tra loro molto distanti che hanno comportato la costituzione di 6 diversi siti di dimensioni, territoriali, 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
2. La zona di Soriella e della Stazione non sono inserite nel PTU in quanto assenti dei parametri minimi di riferimento declinabili dagli abachi regionali, e come tali sono riconducibili alla tipologia di aree presenti nel territorio rurale che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato (art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014).
3. Gli impianti del Pianello e del Padule, entrambi attestati lungo la S.P. 19, non hanno possibilità di relazione con Cesa e Badicorte, mentre queste ultime restano 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 idonei tra le varie aree dislocate nel territorio del PSI.
4. Il PSI prende atto di una situazione irreversibile, e non appare economicamente sostenibile prevedere lo sviluppo di una zona a scapito di un'altra o puntare all'individuazione di una nuova area di espansione che raccolga gli impianti esistenti sul territorio, comportando un aumento di consumo di suolo sconsiderato. Al tempo stesso ciascuna area esprime in se proprie attitudini che necessariamente meritano di essere consolidate perseguendo una serie di obiettivi comuni, che sono:
 - migliorare gli innesti con le infrastrutture viarie esistenti;
 - favorire il riutilizzo ed il recupero di contenitori dismessi consentendo frazionamenti e riutilizzi compatibili con le attività insediate;
 - creare un network tra le varie realtà produttive/artigianali, commerciali e di servizio presente nel territorio in maniera tale da promuovere una immagine unitaria che coniughi la sostenibilità ambientale dello sviluppo produttivo con la possibilità di migliorare la

competitività delle imprese riqualificando le aree esistenti agli obiettivi del D.P.G.R. 74/R/2009;

- integrare e potenziare le reti dei sottoservizi in particolare i sistemi di smaltimento delle acque reflue, di adduzione idrica;
- 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;
- consolidare il PTU inserendo interventi di completamento e di recupero con incentivi del patrimonio edilizio esistente che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione delle aree esistenti verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate;

Art. 25 Lo sviluppo turistico e la valorizzazione del patrimonio territoriale

1. In ordine alle strategie collegate allo sviluppo del settore turistico del territorio del PSI, è opportuno premettere la necessità di formare un network dell'accoglienza che coinvolga quanto meno tutti i comuni della Valdichiana Aretina. Il PSI prende atto della presenza di strutture di tipo alberghiero (art. 18 L.R. 86/2016), RTA (art. 19 L.R. 86/2016), oltre ad una ampia disposizione di camere in B&B, agriturismo e disponibilità di case vacanze.
2. Il PSI intende potenziare l'offerta dell'accoglienza turistica attraverso politiche mirate a:
 - tutelare il patrimonio storico-culturale;
 - tutelare il patrimonio architettonico;
 - tutelare le risorse paesaggistiche ed ambientali;
 - promuovere i prodotti tipici del territorio;
 - promuovere l'accoglienza valorizzando le strutture maggiormente specializzate e qualificate;
 - favorire lo sviluppo della forma di albergo diffuso nei centri storici al fine di recuperare immobili altrimenti destinati al sotto-utilizzo ed innestare un processo virtuoso con le attività commerciali insediate e/o da sviluppare;
 - favorire l'implementazione di "residenze d'epoca".
3. L'accoglienza turistica è elemento di raccordo per i percorsi ciclo-pedonali e mobilità dolce da instaurare tra i due comuni;
4. Il PSI riconosce i centri storici di Lucignano e di Marciano della Chiana come *core* dell'accoglienza turistica, per questo oltre alla tutela del patrimonio architettonico gli obiettivi strategici da perseguire sono:
 - Realizzare un sistema integrato tra strutture di accoglienza, attività ristorative, trasporti pubblici ed itinerari turistici;
 - Recuperare le Fortezze di Lucignano;
 - Aprire al pubblico La Torre della Rocca di Lucignano, oggi edificio privato;
 - Individuare nella Torre di Marciano il luogo per attività collegate alla ricezione diffusa nel territorio;
 - Disporre al PO di prevedere un Piano delle Funzioni, che faciliti l'insediamento di attività all'interno dei centri storici per promuovere la commercializzazione dei prodotti tipici del territorio.

Art. 26 Le strategie per un sistema integrato dei servizi

1. In ordine alle strategie collegate allo sviluppo di un sistema integrato di servizi esso 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.
2. Per quanto attiene al sistema scolastico, entrambi i comuni del PSI fanno riferimento ad un

unico istituto comprensivo con sedi distribuite sul territorio in forma tale da consentire un'accessibilità ormai collaudata alla cittadinanza. Ma mentre da un lato Marciano della Chiana ha inteso mantenere due sedi per la scuola di 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 alla 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.

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 PO.

3. Il PSI incentiva l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture scolastiche esistenti e delle attrezzature aggregative di contorno al sistema scolastico, quali palestre, impianti sportivi, centri sociali, giardini pubblici attrezzati che dovranno preferibilmente localizzarsi in aree prossime a tali impianti.
4. Il PSI intende incentivare nuove forme abitative che garantiscano il più a lungo possibile l'autonomia dei nuclei familiari anziani, alternative alle residenze sanitarie assistenziali, come il co-housing o le senior community, e detta al P.O. di localizzare aree anche esterne al PTU per localizzare specifici interventi di edilizia residenziale pubblica ovvero tramite il recupero del patrimonio edilizio esistente (edilizia convenzionata). Il PSI prevede che la gestione degli immobili ERPT presenti nei due comuni avvenga in forma unitaria al fine di consentire la massima rispondenza alle richieste espresse dalla cittadinanza.

CAPO II: INDIVIDUAZIONE DELLE U.T.O.E., IL TERRITORIO RURALE, U.T.O.E. PTU, DIMENSIONAMENTO E STANDARD

Parte 1: Individuazione delle U.T.O.E.

Art. 27 L'individuazione delle U.T.O.E. del PSI

1. Ai sensi dell'art. 92, comma 4, lettera a), della L.R. 65/2014, il PSI individua le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), sulla base dei caratteri ambientali, morfologici, orografici e dei processi storici, culturali e sociali che hanno contribuito alla formazione del territorio. Esse articolano gli obiettivi specifici e le strategie da perseguire ed attuare attraverso gli atti di governo del territorio, di cui all'articolo 10 della L.R. 65/2014.
2. Il PSI definisce il quadro di riferimento per l'attuazione nel PO degli obiettivi contenuti nella Parte III dei dispositivi del PSI, relativa alla strategia dello sviluppo sostenibile e finalizzata a perseguire il miglioramento delle condizioni complessive di qualità della vita della comunità e dei rispettivi territori di appartenenza.
3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari del PSI di Lucignano e Marciano della Chiana, sono:
 - 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.
4. Le U.T.O.E. sono rappresentate in tav.QP05 e ciascuna U.T.O.E. distingue il PTU ed il territorio rurale.
5. Per ogni U.T.O.E. , il PSI declina:
 - le strategie dello sviluppo sostenibile distinte fra il territorio rurale ed il territorio urbanizzato;
 - le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del territorio urbanizzato;
 - le dimensioni massime ammissibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'esterno del territorio urbanizzato anche attraverso copianificazione;
 - la verifica degli standard urbanistici rispetto alla popolazione residente al 31.12.2016 ed i conseguenti fabbisogni per soddisfare le dotazioni minime richieste dal Piano all'art. 34 e dal DM 1444/1968;
 - le salvaguardie.

Art. 28 Criteri per il dimensionamento

1. In attuazione delle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della L.R. 65/2014, vengono definite le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana, previsti all'interno del PTU così come individuato dal PSI.
2. Il dimensionamento di cui al punto 1 non comprende:

- previsioni, concernenti la localizzazione di nuovi impegni di suolo e di nuove funzioni oggetto di Conferenza di copianificazione di cui alla vigente normativa regionale che vengono conteggiati separatamente;
 - tutti gli interventi che non sono ricompresi nel comma 1 e 2 del presente articolo.
3. Il dimensionamento è espresso dal PSI in metri quadrati (mq) di “Superficie utile lorda” (SUL), facendo riferimento ai parametri della vigente normativa regionale (DPGR n. 32 del 5/7/2017), la cui applicazione operativa è demandata al PO ed al Regolamento Edilizio Comunale.
 4. Il PSI nel rispetto dell'articolo 99 della L.R. 65/2014 è articolato secondo le seguenti categorie funzionali:
 - a) residenziale (pubblica e privata);
 - b) industriale e artigianale;
 - c) commerciale al dettaglio;
 - d) turistico- ricettiva;
 - e) direzionale e di servizio;
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi
 5. Il PSI non prevede nuovo consumo di suolo per grandi strutture di vendita, il dimensionamento è definito per strutture di vicinato e medie strutture di vendita.
 6. Il dimensionamento dell'edilizia residenziale sociale di cui all'articolo 63 della L.R. 65/2014 è ricompreso nel dimensionamento della funzione residenziale.
 7. Secondo le categorie funzionali sopra indicate, il dimensionamento del PSI è articolato separatamente con riferimento alla tabella di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 682 del 26-06-2017-Allegato-2°.
 8. Nel dimensionamento del PSI, non sono computati le previsioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ovvero concernenti la “Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti” di cui all'articolo 95, comma 2, della L.R. 65/2014. Tali interventi, anche laddove comportino il cambio di destinazione d'uso, il frazionamento delle unità immobiliari e/o l'ampliamento degli edifici esistenti (comprese le addizioni degli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali), sono da attribuire alle dinamiche evolutive della popolazione residente e delle imprese presenti e non influiscono sul dimensionamento del Piano, fino a che esso sarà basato sulla nuova popolazione residente, per la quale hanno carattere strategico e strutturale i numeri previsti per le nuove trasformazioni.
 9. Non concorrono al dimensionamento gli interventi di deruralizzazione in zona agricola o ad essa assimilata.
 10. I limiti dimensionali fissati dal PS sono valutati in relazione alla sostenibilità degli interventi di trasformazione per un orizzonte temporale di 20 anni, e costituiscono un riferimento vincolante per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore e sulla base dei criteri e delle condizioni indicati nel presente articolo. A fronte di un orizzonte ventennale ne consegue un dimensionamento all'interno del PTU tale da poter essere impegnato anche in più strumenti urbanistici operativi. Il PSI tiene conto della presenza di comparti edilizi provenienti da previgenti strumenti urbanistici (PdF, PRG, RU), parzialmente attuati, in salvaguardia fintanto che risultano in corso di validità, e per i quali il Piano Operativo, sarà chiamato a dare risposte, anche offrendo, all'interno dei medesimi comparti, una miscelanea di destinazioni d'uso mirate a superare una diffusa mono-funzionalità del tessuto edilizio di recente costruzione. Per quanto attiene il "riuso" ovvero tutti gli interventi che prevedono di inserire nuove funzioni attraverso interventi soggetti a piano attuativo piuttosto che a progetti di rigenerazione urbana, il dimensionamento si fonda su un conteggio degli edifici che potenzialmente potranno essere assoggettati a tale tipologia di strumento attuativo.

11. Il dimensionamento all'esterno del PTU non soggetto a copianificazione è calcolato sulla base delle attività ad oggi esistenti, valutando, nell'arco della durata del PSI potenziali ampliamenti, nell'ordine del 40% medio. La riconversione per riuso del patrimonio edilizio ai sensi dell'art. 64 c. 8 della L.R. 65/2014, fissa una potenzialità di default per singola U.T.O.E. stimata in 500mq di SUL. Il riuso di edifici che pur non avendo la funzione agricola, presenti sul territorio aperto, da assoggettare a piano attuativo o rigenerazione urbana non viene stimata, il PSI demanda al PO di dettare le regole per accompagnare l'eventuale cambio di destinazione d'uso di questi immobili.
12. Il dimensionamento delle aree copianificate tiene conto di un potenziale indice territoriale pari allo 0,40mq/mq.
13. Il PSI demanda al Piano Operativo l'attuazione del suo dimensionamento. Il dimensionamento del primo Piano Operativo e di quelli successivi dovrà essere valutato, per le aree di trasformazione insediativa, in relazione al fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili, nonché alle opere da esso previste e programmate da realizzare. Per questo dovrà essere effettuato un monitoraggio che verifichi l'effettiva attuazione di ciascun PO alla fine dei cinque anni di applicazione.

Art. 29 Servizi, dotazioni territoriali e verifica del dimensionamento degli standard

1. In ordine alla verifica degli standard il PSI fa riferimento ai quantitativi definiti dal D.M. 1444/68, in tal senso il PSI recepisce il parametro di abitante insediato pari a 25,00mq di SUL realizzabile.
2. Gli standard insediabili sono calcolati a livello di U.T.O.E., valgono comunque le strategie per le strutture scolastiche previste al Capo I del TITOLO III.
3. Il PSI demanda al P.O. di:
 - definire contesti tali che realizzazione degli standard possa essere sopperita attraverso la monetizzazione dei medesimi;
 - localizzare e disciplinare i servizi e le attrezzature sulla base delle strategie dettate per singola U.T.O.E.;
 - stabilire regole per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili in ordine alle strategie previste al Capo I del TITOLO III.

Parte 2: Il Territorio Rurale

Art. 30 Finalità ed ambito di applicazione

1. La definizione unitaria dei territori agricoli è redatta ai sensi dell'art. 92 c. 3 lett. e) della L.R. 65/2014 e ciascun sottosistema ambientale è frutto da un lato della declinazione delle invarianti strutturali I, II e IV, del PIT-PPR quale analisi della raccolta e della varietà di espressioni idromorfologiche, ambientali ed ecosistemiche, dall'altro chiama a riferimento i tipi e varianti di paesaggio agrario del P.T.C.P. ed è sintesi delle disposizioni e delle tutele in coerenza con tali strumenti sovra-ordinati ed i dispositivi normativi di cui Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014;
2. Il territorio rurale del PSI esclude la parte di territorio non ricompresa nel territorio urbanizzato ovvero non riconosciuta come tessuto urbano ai sensi dell'articolo 13 delle presenti norme.
3. Il territorio rurale si articola in 4 sottozone agricole
 - Sottosistema ambientale della piana agricola E.1
 - Sottosistema ambientale della collina E.2
 - Sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3
 - Sottosistema ambientale dell'area boschiva E.4

Art. 31 - Il sottosistema ambientale della Pianura E.1

1. Il sottosistema ambientale della Pianura ricomprende tutti i territori pianeggianti e le prime pendici pedecollinari presenti nel territorio del PSI. Include le grandi estensioni della bonifica leopoldina a est dell'abitato di Cesa, la pianura posta tra Marciano e Lucignano, solcata dall'Autostrada del Sole e dalla linea ferroviaria Sinalunga-Arezzo, e le pianure delimitate ad ovest dal torrente Foenna.
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione
2. I riferimenti al PIT/PPR sono:
 - Invariante I
 - Le Pianure Bonificate per Deviazione e Colmata (PBC)
 - Fondovalle (FON)
 - Invariante II
 - Matrice agroecosistemica di pianura
 - Invariante IV
 - i morfotipi rurali n. 6 - 7 - 8
3. I riferimenti del PTCP sono
 - Tipo di paesaggio 2
 - Fondovalle larghi
 - Tipo di paesaggio 3
 - Pianura delle fattorie granducali della Valdichiana
4. Obiettivi Specifici e Strategie:
 - Il sottosistema ambientale della pianura E.1 si estende in vaste aree in tutto il territorio del PSI, con distinguo dovuti a peculiarità insediative o infrastrutturali. In particolare l'abitato di Cesa necessita di stabilire un preciso rapporto in ordine al PTU ed alle sue espansioni. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla Parte II del presente dispositivo e prevedono di:
 - mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica, difendere una efficace regimazione delle acque e la conservazione di una 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;
 - perseguire il mantenimento dell'attività agricola e il conseguente mantenimento dei sistemi di bonifica idraulica dovute al fitto reticolo idraulico-agricolo;
 - limitare il consumo di suolo per salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
 - riqualificare il margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato.
 - 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;
 - preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati 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;
 - evitare la frammentazione delle superfici agricole a 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;
- 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 (D.P.G.R. 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A. in prossimità dei centri aziendali già consolidati;
 - favorire il mantenimento del reticolo idraulico ed il rispetto dei corridoi ecologici presenti;
 - 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;
 - evitare l'ulteriore accorpamento dei campi;
 - in sede di redazione del P.O. 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.

Art. 32 Il sottosistema ambientale della Collina E.2

1. Il sottosistema ambientale della Collina include le colline dolci che si estendono a sud dell'abitato di Lucignano, che delimitano la pianura intercomunale in entrambi i suoi versanti e le aree collinari che longitudinalmente attraversano il territorio di Marciano della Chiana. Sono escluse le aree circostanti l'abitato di Marciano della Chiana.
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione
2. I riferimenti al PIT/PPR sono:
 - Invariante I
 - Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti (CBSa)
 - Margine inferiore (MARi)
 - Invariante II
 - Matrice agroecosistemica collinare
 - Agrosistema intensivo
 - Invariante IV
 - i morfotipi rurali n. 7 - 10 - 15
3. I riferimenti del PTCP sono
 - Tipo di paesaggio 6
 - Pedecolle di Monte San Savino e Lucignano
 - Colline a struttura mista, sistema della Valdichiana occidentale e colline di Brolio
4. Obiettivi Specifici e Strategie:
 - Il sottosistema ambientale della collina E.2 è un territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti, di oliveti associati al seminativo. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e prevedono di:
 - tutelare il mantenimento e ripristino di terrazzamenti naturali nelle colline, e provvedere alla salvaguardia dei corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati presenti;

- tutelare il mantenimento delle siepi e degli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia agraria chiusa;
- tutelare le aree boscate (Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati);
- 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;
- demandare al P.O. norme per 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;
- demandare al P.O. norme per favorire un eventuale espansione dei vigneti, favorendo l'azione di I.A. e I.A.P. prevedendo che in tale condizione si debba:
 - tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
 - limitare le azioni sulla morfologia naturale del terreno;
 - l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
 - nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica 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.
- tutelare il reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee e le resilienze provenienti dall'agricoltura intensiva;
- ridurre i processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari delineando il Perimetro del Territorio Urbanizzato e definendo le linee per la definizione dei margini urbani;
- 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, demandando al P.O. la strategia per il completamento di interventi edilizi inconclusi.

Art. 33 - Il sottosistema ambientale della Collina a corona del centro storico E.3

1. Il sottosistema ambientale E.3 interessa porzioni collinari di alto valore ecosistemico e paesaggistico, a corona del centro storico di Lucignano e di Marciano della Chiana, per la presenza di oliveti anche in disposizione su terrazzamenti e ciglioni. La classificazione fa riferimento alle invarianti del PIT ed ai dispositivi del P.T.C.P. quali ambiti di tutela del sistema insediativo
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione
2. I riferimenti al PIT/PPR sono:
 - Invariante I
 - Collina a versanti dolci sulle unità Toscane (CTVd)

- Collina dei bacini neo-quadernari, sabbie dominanti (CBSa)
 - Invariante II
 - La matrice agroecosistemica collinare
 - Nodo degli agroecosistemi
 - Invariante IV
 - I morfotipi rurali n. 10 - 12
3. I riferimenti del PTCP sono
- Tipo di paesaggio 7
 - Oliveto terrazzato a corona dei centri storici
 - Colline a struttura mista, sistema della Valdichiana occidentale e colline di Brolio
 - Ambiti di tutela
 - Tutela delle strutture urbane
4. Obiettivi Specifici e Strategie:
- Il sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3 interpreta le aree più sensibili rispetto al PTU ad esso prossimo e segna un perimetro la cui permeabilità con l'espansione urbanizzata deve essere attentamente tutelata. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e prevedono di:
 - Provvedere alla tutela integrale e conservazione degli oliveti posti a contorno del nucleo storico di Lucignano e di Marciano della Chiana in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture;
 - Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, individuando specifiche aree di pertinenza degli edifici esistenti;
 - limitare la riduzione delle aree boscate con trasformazioni agricole, recuperandone i margini per la riqualificazione di aree da dedicare alle attività agricole di pregio in particolari olivi ripristinando i terrazzamenti naturali e ampliando i terrazzamenti artificiali;
 - limitare opere infrastrutturali e favorire il recupero dei percorsi vicinali e consorziali;
 - 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;
 - salvaguardare i corridoi ecologici di connettività presenti e delle aree ad alto valore ecosistemico quali gli elementi forestali isolati che ivi si trovano;
 - ridurre i processi di consumo di suolo agricolo ad opera di interventi edilizi e trasformazione delle pertinenze;
 - 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 (D.P.G.R. 63/R/2016) in assenza di P.P.M.A.A.. Esse poi dovranno essere individuate solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;
 - ogni intervento in aree pertinenziali di edifici esistenti di qualsiasi destinazione d'uso non potrà interferire con i terrazzamenti e i ciglionamenti esistenti;
 - limitare e contrastare i processi di consumo di suolo per tutelare i sistemi insediativi storici;
 - 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 e di Marciano della Chiana nelle aree inedificate ad esso circostanti.

Art. 34 Il sottosistema ambientale boschivo E.4

1. Il sottosistema ambientale boschivo E.4 si concentra nel solo territorio comunale di Lucignano e rispecchia il perimetro della U.T.O.E. n. 5 Il Calcione, un territorio unico nel PSI che esprime alti valori in termini di biodiversità e di varietà ecosistemica.
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione
2. I riferimenti al PIT/PPR sono:
 - Invariante I
 - Collina a versanti ripidi sulle unità Toscane (CTVr)
 - Collina a versanti dolci sulle unità Toscane (CTVd)
 - Margine Inferiore (MARi)
 - Invariante II
 - Matrice forestale di connettività
 - Nodo degli agroecosistemi
 - Agroecosistema intensivo
 - Agroecosistema frammentato attivo/in abbandono
 - Zone umide
 - Invariante IV
 - I morfotipi rurali n. 10 - 12 - 16
3. I riferimenti del PTCP sono
 - Tipo di paesaggio 7
 - Oliveto terrazzato a corona dei centri storici
 - Oliveto terrazzato per isole interne al bosco tra Ambra e Chiana
 - Ambiti di tutela
 - Area di tutela paesistica delle Ville
4. Obiettivi Specifici e Strategie:
 - Il sottosistema ambientale boschivo E.4 è assente di nuclei o frazioni tali da essere ricompresi nel PTU, allo stesso tempo il territorio è ricco di edifici di valore storico testimoniale spesso sede di imprenditori agricoli, che riescono a coniugare l'attività agricola di alta qualità, vigneti e oliveti, con il mantenimento delle aree boschive. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e prevedono di:
 - 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;
 - nelle riorganizzazioni del tessuto dei coltivi si mantenere una trama colturale media e 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;
 - Conservare e riqualificare i nuclei forestali e boschivi;
 - Ridurre il carico di ungulati;
 - Mantenere gli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
 - Vietare insediamenti ad uso camping o attività turistico ricettive similari;
 - 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 (D.P.G.R. 63/R/2016) in

assenza di P.P.M.A.A.. Esse poi dovranno essere individuate solo in prossimità dei centri aziendali già consolidati;

- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, dettando al P.O. la necessità di individuare 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;
- dettare al P.O. di redigere una schedatura aggiornata degli edifici di valore storico testimoniale e loro pertinenze al fine di definire categorie di intervento coerenti con il territorio.

Parte 3: U.T.O.E. obiettivi e strategie, dimensionamento e standard

Art. 35 U.T.O.E. n. 1 - Lucignano

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 1 Lucignano comprende il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento al centro storicizzato, la sua espansione extra moenia, ed il sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3. Per quanto attiene l'espansione extra moenia questa si è sviluppata inizialmente lungo le vie di comunicazione che dipartono intorno a Lucignano verso i 4 punti cardinali, successivamente con espansioni, che seppur pianificate tramite un primo Regolamento Edilizio dei primi anni '70 e poi con un Piano di Fabbricazione, hanno espresso un edilizia spesso disomogenea e con esempi drammatici, anche in tempi relativamente recenti, incongrui rispetto al valore intrinseco del suo centro storico. Conformemente all'analisi del PIT-PPR, le aree esterne al centro storico sono state assimilate alla presenza di due tessuti urbani maggioritari, il T.R.2 ed il T.R.7.
2. Centro e nucleo storicizzato:
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il nucleo storico di Lucignano oltre ad essere méta turistica è anche centro delle attività principali della comunità, data la presenza degli uffici comunali, scuole secondarie, banche, farmacia, uffici, ma negli ultimi anni sta soffrendo la perdita di residenti ed attività commerciali. Nel primo caso, le motivazioni sono collegate alla necessità di abitazioni con caratteristiche che altrimenti non sono riscontrabili in edifici di origine medioevale, nel secondo caso la presenza di concentrate attività commerciali in comuni limitrofi, fa sì che talune tipologie di negozi, perdano ragione di esistere all'interno di piccole comunità, senza però poi essere rimpiazzate da tipologie collegate al turismo, quali ad esempio i negozi di prodotti tipici del territorio.
 - Obiettivi Specifici e Strategie per il centro storicizzato di Lucignano:
 - tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale del centro storico disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili dettando al P.O. il compito di:
 - provvedere a dotarsi della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni;
 - provvedere ad revisionare la schedatura degli edifici inclusi nel centro storico e revisionare la disciplina degli interventi edilizi in ordine ai dispositivi del PIT-PPR;
 - 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.
3. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.2. *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto.*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il T.R.2 si riscontra nell'espansione extra moenia di Lucignano avvenuto in più epoche del secolo scorso e per taluni versi confermata anche in interventi più recenti, frutto comunque di lottizzazioni programmate con il Piano di Fabbricazione del 1996. E' del primo dopo guerra la costruzione di una serie di edifici con tipologia mono-familiare tra la Fortezza Medicea e via Procacci, ad ovest del nucleo storico e con esso in contrapposizione altimetrica. A partire dagli anni '60 del secolo scorso iniziarono gli interventi simili lungo via Repubblica, espandendosi da lì fino ai giorni nostri lungo la sua pendice meridionale, in via Rigutini. A partire dagli anni '70 e fino alla fine del secolo scorso, tra via San Rocco e via Bonastro sono stati costruiti numerosi condomini, trovando spazio anche interventi di edilizia convenzionata (PEEP).
 - La crescita del tessuto edilizio è avvenuta sempre con scarsa considerazione della dotazione minima di spazi pubblici e spazi di relazione tra il privato ed il pubblico, con assenza di marciapiedi, disomogeneità dei fronti strada con tipologie di recinzioni variegata a mancanza di allineamento dei fronti. Le aree a parcheggio risultano spesso assenti o relegati ai minimi termini così pure il verde, spesso ridotto a pendici ove resistono, stoiche, isolate piante di olivo.
 - Le dotazioni a standard non mancano però a corona del centro storico, ma necessitano di essere riqualificate per uso dei materiali, per tipologia di pubblica illuminazione, per uniformità di disegno degli interventi.
 - Oltre questa area di separazione, tra il centro storico e la sua espansione, è necessario che siano programmati interventi di riordino e manutenzione del filtro privato/pubblico favorendo una riqualificazione del margine tra le due realtà.
4. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. *Tessuto sfrangiato di margine.*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione, Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Le vie di comunicazioni che in maniera tentacolare dipartono dalla sommità della pendice di Lucignano hanno da sempre favorito la realizzazione di interventi edilizi disomogenei riconducibili al tessuto T.R.7 ovvero al Tessuto sfrangiato di margine. Ciò è ben leggibile lungo via dei Procacci in direzione La Croce, percorrendo via Senese e salendo da Siena verso Lucignano per via Fonte Lari si trovano interventi susseguiti in una linea temporale praticamente continua dal dopoguerra fino ai primi anni di questo secolo con tipologie edilizie fortemente disomogenee e scarsa presenza di spazi pubblici o di elementi di filtro tra lo spazio privato e la viabilità pubblica, quali marciapiedi ma anche fasce pedonali a margine della carreggiata. Gli spazi a standard provenienti da interventi di lottizzazione sono quantitativamente essenziali ed il verde pubblico ridotto ad elementi marginali e non usufruibili in forma di verde attrezzato. Il margine urbano risulta scarsamente definito con contaminazioni sulle aree agricole adiacenti con valore paesaggistico elevato (oliveti, terrazzamenti e ciglioni).
5. Obiettivi Specifici e Strategie per il territorio urbanizzato extra moenia della U.T.O.E. n. 1 Lucignano:

- Investendo un'area relativamente ridotta, gli obiettivi specifici esprimono interessi e condizioni da applicare per entrambi le tipologie di tessuto riscontrate e devono rispondere a richieste mirate per tutelare le aree inedificate intercluse di pregio (oliveti terrazzati) e riqualificare il tessuto extra moenia in ordine alla dotazione ed alla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici attraverso interventi mirati e di interesse pubblico tali da:
 - 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;
 - 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;
 - riqualificare gli elementi di arredo urbano in ordine ad una maggior omogeneità con il centro storico;
 - riqualificare la viabilità urbana.
 - Il PSI individua i limiti del margine urbano-rurale dettando al P.O. il compito di 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;
 - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
 - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade;
 - inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (via Cannelli, Via Fonte Manna);
 - completamento degli interventi collegati a piani attuativi parzialmente realizzati (Via Fonte Lari, il Gorgo, via Fonte Becci, Via Rigutini);
 - incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;
 - dettare regole volte alla conservazione dell'area pertinenziale alla villa di San Rocco;
 - dettare regole volte alla conservazione dell'area pertinenziale al convento dei Cappuccini.
 - Il PSI prevede di incrementare gli standard a parcheggio per il centro storico attraverso il recupero e la riqualificazione della zona adiacente alle rimesse comunali, tra via Circonvallazione e via dei Procacci.
6. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 1:
- la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 1. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 1, e per gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO V della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.
- Per le aree esterne al PTU la tabella non dispone dimensionamenti da subordinare a conferenza di copianificazione, ma individua solo quantitativi non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio.

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
U.T.O.E. n. 1 Lucignano							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014							
	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	5000	300	5300		0	0	
b) industriale-artigianale	500	300	800	0	0	0	200
c) Commerciale al dettaglio	1600	1500	3100	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	1500	0	1500	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	1500	300	1800	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	900	0	900	0	0	0	0
Totale	11000	2400	13400	0	0	0	200
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

7. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7 definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in relazione a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al P.O. di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 1 Lucignano			
standard urbanistici			
Abitante residenti= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	4.072 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	87.270 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	14.979 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	10.190 mq
SUL 13400	Abitante insediato= 25mq di SUL		parametro 536
Standard aggiuntivi Valori minimi	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	2.412 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	1.072 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	4.824 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	1.340 mq

8. Il territorio rurale: obiettivi specifici e strategie:

- L'U.T.O.E. n. 1 è caratterizzata principalmente dal sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3 e marginalmente dal sottosistema della collina E.2. Il sottosistema E.3 rappresenta una delle aree più sensibili rispetto al PTU e segna un

perimetro la cui permeabilità con l'espansione urbanizzata deve essere attentamente tutelata. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e degli articoli 32 e 33. Si prevede inoltre di:

- riqualificare l'area sede dell'attuale "sosta camper" attraverso la realizzazione di una struttura di pubblico interesse per l'accoglienza e di percorsi idonei di collegamento al centro storico;
- realizzare una viabilità di collegamento tra il Lavatoio e via Rigutini;
- riqualificare l'impianto di depurazione di Fonte Pozzuolo;
- 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);
- Il P.O. attraverso apposite schede normative dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.
- Agli I.A. ed I.A.P. non sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A., e comunque interventi che contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale. Il PO dovrà dettare regole in ordine al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 evitando comunque nuove costruzioni rurali, compreso le abitazioni.

9. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 1:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti;
- Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo;
 - La formazione di medie strutture anche con cambio di destinazione del patrimonio edilizio esistente, in assenza di P.A.
- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale non sono consentiti:
 - interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa;
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 36 U.T.O.E. n. 2 - Santa Maria

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 2 Santa Maria comprende il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento alla frazione di Santa Maria ed aree incluse nel sottosistema ambientale della pianura E.1 ed nel sottosistema ambientale della collina E.2.
2. Il PTU della U.T.O.E. n. 2 Santa Maria è un perimetro sostanzialmente di ridotte dimensioni formatosi in epoca relativamente recente. Interventi maggiormente significativi si hanno tra la fine degli anni '90 del secolo scorso e la prima decade di questo secolo, attraverso una piccola lottizzazione ed interventi diretti che non hanno concretizzato la realizzazione di aree e spazi pubblici significativi. Questi sono comunque presenti grazie ad un verde pubblico attrezzato e una struttura polifunzionale, ma assente di valenza aggregativa per la comunità. Conformemente all'analisi del PIT-PPR la frazione è connotata dalla presenza del tessuto T.R.8.
3. Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa T.R.8. *Tessuto lineare*
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - L'abitato di Santa Maria si è sviluppato ai margini della S.P. 28 Siena-Cortona lungo la via del Calcione. Il tessuto edilizio è composto da una disomogenea tipologia di edifici, tra quelli di

più recente costruzione si ha una predominanza di tipologia mono-bi familiare, anche se si ha una considerevole presenza della cosiddetta tipologia "a schiera". Gli edifici storicizzati sono edifici ex-rurali frutto di continue superfetazioni, assenti di un valore tipologico preciso, nel tempo le continue frammentazioni hanno comportato un incremento di unità abitative che ne rendono impossibile il recupero unitario. Il tessuto edilizio appare saturo con sporadici elementi aperti predisposti al completamento. Si registra la quasi totale assenza di attività commerciali e servizi per la comunità, disincentivando la richiesta di immobili.

Gli spazi pubblici sono rappresentati da un verde attrezzato con adiacente campo da calcio ed un edificio polivalente a servizio delle attrezzature. Sono assenti elementi di filtro tra lo spazio privato e la viabilità pubblica, quali marciapiedi, e le fasce pedonali appaiono ridotte a margine della carreggiata. Altri standard provenienti da un intervento di lottizzazione mai esaurito sono quantitativamente essenziali ed il verde pubblico ridotto ad elementi marginali e non usufruibili in forma di verde attrezzato. Il margine urbano risulta però vagamente definito pur necessitando di precise disposizioni per interventi di riqualificazione.

▪ **Obiettivi Specifici e Strategie:**

- L'abitato di Santa Maria ha frenato la sua espansione residenziale nell'ultimo decennio dopo l'esecuzione di parte delle previsioni provenienti dal previgente Piano di Fabbricazione. Il Regolamento Urbanistico del 2007 e le successive varianti hanno aggiunto pochi interventi di completamento e riqualificazione dell'edificato esistente. Gli obiettivi specifici per il territorio urbanizzato devono mirare a riqualificare gli spazi pubblici e di interesse pubblico in ordine a:
 - 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 al funzione di costituire una polarizzazione lineare policentrica;
 - Implementare la possibilità di insediamento di servizi e dotazioni per la comunità insediata anche attraverso il recupero dell'edificato esistente ed incentivi edilizi.
- Il PSI individua i limiti del margine urbano-rurale dettando al P.O. il compito di 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;
 - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
 - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade;
 - Saturare il tessuto edilizio con tipologie edilizie coerenti con il contesto quali edifici mono/bi-familiari.

4. **Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 2:**

la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 2. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 2, e per gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO V della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.

Per le aree esterne al PTU la tabella non dispone dimensionamenti da subordinare a conferenza di copianificazione, ma individua solo quantitativi non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio.

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
U.T.O.E. n. 2 Santa Maria							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	1500	500	2000		500	500	
b) industriale-artigianale	600	0	600	0	0	0	300
c) Commerciale al dettaglio	600	300	900	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	300
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2700	800	3500	0	500	500	600
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

5. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7 definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in relazione a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al PO di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 2 Santa Maria			
standard urbanistici			
Abitante residenti= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	0 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	0 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	6.133 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	201 mq
SUL 3500		Abitante insediato= 25mq di SUL	parametro 140
Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68)	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	630 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	280 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	1.260 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	350 mq

6. Il territorio Rurale: obiettivi specifici e strategie:

- Il sottosistema ambientale della pianura E.1 si estende in vaste aree in tutto il territorio del PSI, con distinguo dovuti a peculiarità insediative o infrastrutturali. Il territorio ricompreso dentro la U.T.O.E. n. 2 è caratterizzato da ampio appezzamento di seminativo, con presenza sporadica di aree a frutteto intensivo, vigneti, bosco, oliveti. La presenza di impianti fotovoltaici da produzione, rappresenta in se problematiche intrinseche connesse alla reversibilità dei suoli ovvero alla permanenza dei medesimi. La viabilità provinciale S.P. 28 Siena-Cortona è un tratto stradale di interesse paesistico rilevante, sul quale si innesta un impianto carburanti, strategico per la mobilità in direzione Siena. Il sottosistema ambientale della collina E.2 è limitato a margini pedecollinari in Loc. Rosario ed è caratterizzato dalla presenza di una tessitura agraria a maglia fitta con una fascia di oliveti che costeggia il lato meridionale di via senese costellato dalla presenza di vigneti e di edifici rurali di pregio.
- Il PTU di Santa Maria necessita di definire un preciso rapporto nei confronti delle aree agricole circostanti. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e degli articoli 31 e 32. Si prevede inoltre di:
 - evitare avanzamenti dell'edificato, anche pertinenziale, verso la S.P. 28;
 - 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;
 - salvaguardare l'area di tutela de "Il Villino" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;
 - Definire le modalità di attuazione volte a consentire la permanenza delle attività insediate nelle aree che ospitano funzioni non agricole all'esterno del PTU.

Il P.O. anche attraverso apposite schede normative, dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.

- Agli I.A. ed I.A.P. sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A. qualora non contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale. Il PO dovrà dettare regole in ordine al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014, limitando la realizzazione di nuove costruzioni rurali, compreso le abitazioni.

7. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 2:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti;
- Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo.
- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale, salvo quanto consentito agli I.A. ed agli I.A.P. al comma precedente, non sono consentiti:
 - interventi che eccedano l'addizione volumetrica (nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica);
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 37 U.T.O.E. n. 3 - La Croce

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 3 La Croce comprende il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento alla frazione de La Croce, ed il sottosistema ambientale della collina E.2.
2. Il PTU della U.T.O.E. n. 3 La Croce si articola in tre diversi perimetri, uno, residenziale, risponde all'abitato de La Croce, la frazione maggiormente abitata del territorio di Lucignano, gli altri, entrambi a carattere predominante produttivo-artigianale rispondono alla località del Padule e del Pianello.

Il territorio urbanizzato si attesta lungo le strade di percorrenza che procedono da Lucignano paese in direzione Sinalunga, lungo la via dei Procacci, e in parte in direzione Foiano-Sinalunga lungo la via delle Persie.

La presenza dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, segna il confine sia del sottosistema ambientale E.2 sia dell'U.T.O.E. includendo però l'AdS Lucignano Ovest dentro la U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia.

Per quanto attiene la frazione de La Croce il tessuto costruito, diparte dall'incrocio del Fisco, e procede lungo via Gramsci articolandosi in una serie di edifici, che salvo rare eccezioni, rispondono alla tipologia di edificio residenziale mono-bifamiliare.

Conformemente all'analisi del PIT-PPR è stata riscontrata la presenza del tessuto T.R.8.

Per quanto attiene l'area del Padule questa si attesta direttamente sulla viabilità provinciale con due innesti che consentono di concretizzare interventi pianificati con il previgente Piano Strutturale, mentre il Pianello l'edificato si struttura intorno ad una lottizzazione prevista negli anni '90, per certe parti ancora inconclusa. Il PSI riscontra in tali zone il tessuto urbanizzato declinato dal T.P.S. 2 di cui all'abaco generale del PIT.

3. Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa T.R.8. *Tessuto lineare*

- Indirizzi per gli interventi sul territorio:

- Riqualificazione, Trasformazione.

- Dinamiche di trasformazione e criticità:

- L'abitato de La Croce è caratterizzato da una evidente discontinuità nel tessuto edilizio, teso ad affacciarsi sulle strade di comunicazione che lo attraversano ma assente degli elementi necessari alla mobilità pedonale e lenta in generale. Il margine urbano della cortina edilizia è comunque vagamente definito e necessita di precise disposizioni per interventi di riqualificazione. Gli spazi aggregativi sono strutturati intorno ai giardini pubblici, posti in posizione baricentrica rispetto allo sviluppo dell'edificato.

- Sul fronte occidentale di via Gramsci sono stati pianificati con il P.d.F. degli anni '90 alcune lottizzazioni e l'implementazione del Polo Sportivo Comunale, in sostituzione dell'attuale campo sportivo più prossimo al centro storico di Lucignano, individuando un'area ove ricollocarvi sede e strutture accessorie per la società Polisportiva Lucignanese.

Questi interventi, attualmente ancora *in fieri*, oltre a riqualificare i margini urbani verso la S.P. dei Procacci, doteranno l'intera comunità, di ulteriori spazi ricreativi e funzionali all'aggregazione sociale.

Questo intervento deve coordinarsi necessariamente con una implementazione sistematica di spazi pubblici per la mobilità e la sosta.

- Obiettivi Specifici e Strategie:

- L'abitato de La Croce ha al suo interno previsioni attive di espansione e consolidamento del tessuto edilizio provenienti dai previgenti strumenti urbanistici. Il Regolamento Urbanistico ha disposto interventi per 3.260 mq di SUL con finalità prevalentemente residenziali,

rispondendo alle esigenze abitative sollevate dai privati. La mancata realizzazione degli interventi pianificati dai piani attuativi comporta necessariamente di consentire la creazione delle condizioni necessarie al loro completamento, ed allo stesso tempo di promuovere interventi finalizzati a riqualificare gli spazi pubblici e di interesse pubblico in ordine a:

- 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;
 - Implementare la possibilità di insediamento di servizi e dotazioni collegate all'impianto sportivo della Croce, recentemente dotato di tribune per il pubblico, creando anche spazi pubblici ricreativi per la comunità;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente lungo via Procacci.
 - Il PSI individua i limiti del margine urbano-rurale dettando al P.O. il compito di 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;
 - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
 - inserire interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto edilizio anche collegati ad interventi di completamento della rete viaria (Via Gramsci, Via Verdi);
 - completamento degli interventi collegati a piani attuativi parzialmente realizzati (Via Gramsci);
 - prevedere aree per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse in prossimità dell'area sportiva da attuarsi tramite interventi promossi da privati;
 - Il PSI prevede di incrementare gli standard a parcheggio anche in presenza dell'impatto assunto dall'impianto sportivo con relativo campo di calcio e tribune.
4. Tessuti della città produttiva e specialistica T.P.S.2. *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il Pianello nasce come impianto di lottizzazione a fine anni '80 del secolo scorso, con una disposizione di lotti edificabili affacciati un asse stradale perpendicolare alla via dei Procacci. In prossimità ad esso sono stati costruiti altri edifici sempre con destinazioni connesse alla produzione oppure magazzini e commerciali all'ingrosso. La vicinanza con Sinalunga, attestata sul raccordo Bettolle-Siena, non ne ha favorito lo sviluppo ed il completamento, infatti ad oggi sono presenti alcuni lotti non realizzati e gran parte degli edifici appaiono sotto utilizzati oppure non rispondono alle esigenze produttive del mercato. Lo stato delle opere di proprietà pubblica è in avanzato stato di degrado per cui gli interventi di completamento dovrebbero consentire quanto meno la riqualificazione dell'esistente. L'esatta definizione del comparto ne disegna la forma nel contesto con una esatta delineazione rispetto al territorio rurale circostante, ciò vale anche per gli impianti limitrofi. Lungo la via provinciale, in direzione Lucignano è di recente approvazione un piano attuativo previsto dal Regolamento Urbanistico volto a fornire possibilità insediative nel territorio.
 - Considerando che gran parte della zona che gravita intorno al Pianello rientra in area sottoposta a vincolo paesaggistico ex-art. 142 c. 1 lett. m) (vincolo archeologico) l'impatto

visivo appare in generale degradante e necessario di disposizioni in ordine a ricostituire quelle relazioni con la viabilità principale e con l'intorno non costruito. La presenza di un impianto fotovoltaico a terra nella soprastante collina non facilita tale operazione.

- Il Padule si sviluppa secondo le direttive del previgente Piano Strutturale e del relativo Regolamento Urbanistico. Prima dell'attuale espansione collegata al P.A. del Padule (Scheda c.05V del vigente RU), la presenza di alcuni edifici attestati sulla provinciale dei Procacci, anticipavano la vocazione di destinazione d'uso per l'intera area. In attesa che il piano attuativo di cui trattasi trovi completamento, intorno al polo industriale promosso dalla società Diakont S.r.l., si è attivato un processo virtuoso di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. L'area è destinata a saturare e consolidare le proprie prospettive proprio in virtù di tale attività, che è apparsa essere un motore economico per l'intero territorio.

▪ Obiettivi Specifici e Strategie:

- In ordine a quanto sopra riportato è necessario distinguere ciò che è realizzato da ciò che è ancora in fieri, per poter definire obiettivi specifici mirati. Posto questo va riconosciuta la necessità in entrambi i casi di dare disposizioni per la riqualificazione, tanto del margine rurale quanto del fronte con la S.P. dei Procacci, promuovendo interventi finalizzati a:
 - utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
 - 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;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili;
 - 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.

5. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 3:

la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 3. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 3, e gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO IV della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.

Le aree esterne al PTU sono state oggetto di copianificazione con l'obiettivo di creare le condizioni volte ad implementare il tessuto urbanizzato nelle aree circostanti le attuali piattaforme produttivo-artigianali, commerciali e servizi.

Le indicano un quantitativo dimensionale che, pur essendo parte del PSI, potrà essere identificato in specifiche aree solo dal PO, ed a seguito di ulteriore conferenza di copianificazione.

Il dimensionamento si basa su un indice territoriale di 0,40mq/mq e persegue l'obiettivo di mantenere una miscelanea di destinazioni d'uso coerentemente con la tipologia del T.P.S.2.

In tabella è definito anche il quantitativo non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio rurale.

Queste possono essere piccole realtà come impianti già consolidati, sarà compito del PO dettare le regole per le aree, presenti in zona agricola, che ospitano funzioni non agricole.

Comune di Lucignano

Cod. Istat 051021							
U.T.O.E. n. 3 La Croce							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	3600	0	3600		500	500	
b) industriale-artigianale	9100	0	9100	13000	0	13000	2500
c) Commerciale al dettaglio	2100	0	2100	2500	0	2500	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	2100	0	2100	1500	0	1500	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	8100	0	8000	6000	0	6000	0
Totale	25000	0	25000	23000	500	23500	2500
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

6. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7, definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in relazione a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al PO di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 3 La Croce			
standard urbanistici			
Abitante residenti= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	0 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	23.619 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	2.987 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	5.122 mq
SUL	25000	Abitante insediato= 25mq di SUL	parametro 1000
Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68)	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	4.500 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	2.000 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	9.000 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	2.500 mq

7. Territorio Rurale: obiettivi specifici e strategie:

- Il sottosistema ambientale della collina E.2 si estende in vaste aree dentro la U.T.O.E. n. 3 la Croce, ed è un territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi

vigneti, di oliveti associati al seminativo, aree boscate ad elevata connettività, corridoi ecologici. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e dell'articolo 32. Si prevede inoltre di:

- 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;
- salvaguardare l'area di tutela de "La Casalta" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;
- Definire le modalità di attuazione volte a consentire la permanenza delle attività insediate nelle aree che ospitano funzioni non agricole all'esterno del PTU.

Il P.O. anche attraverso apposite schede normative, dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.

- Agli I.A. ed I.A.P. sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A. qualora non contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale.

8. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 3:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti;
- Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo.
- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale, salvo quanto consentito agli I.A. ed agli I.A.P. al comma precedente, non sono consentiti:
 - interventi che eccedano l'addizione volumetrica (nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica);
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 38 - U.T.O.E. n. 4 - Pieve Vecchia

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia comprende il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento alla frazione di Pieve Vecchia, il sottosistema ambientale della pianura E.1 ed il sottosistema ambientale della collina E.2.
2. Il PTU della U.T.O.E. n. 4 - Pieve Vecchia è articolato in tre distinti perimetri, in questo caso la distinzione tra le destinazioni non è così netta come per la U.T.O.E. n. 3.

La frazione di Pieve Vecchia cresce intorno alla Pieve di Lucignano, edificio religioso il cui impianto risale al secolo XVII, con una cortina di edifici di remota costruzione realizzati intorno alla viabilità che lo attraversa, cioè la S.P. 28 Siena-Cortona. Il suo sviluppo negli anni è proceduto lungo l'asse stradale di riferimento, interrotto nel suo proseguire dalla realizzazione dell'autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e conformemente all'analisi del PIT-PPR è stata riscontrata la presenza del tessuto T.R.8.

Detto percorso "espansivo" trova culmine al confine comunale con Foiano della Chiana nell'impianto produttivo realizzato dalla impresa Pizzarotti S.p.a., industria di prefabbricati con più sedi nel territorio italiano, con una imponente struttura in Loc. Corniolo. Il PSI riscontra in tale zona il tessuto urbanizzato declinato dal T.R. 11 di cui all'abaco generale del PIT.

L'impianto produttivo della SVI che caratterizza il tessuto urbanizzato che gravita intorno alla stazione ferroviaria posta lungo la linea Arezzo-Sinalunga, è di recente realizzazione, frutto di una specifica variante generale al Piano Strutturale di Lucignano. L'impianto è ancora in fase

di completamento, in attesa di completare le previsioni urbanistiche dello specifico piano attuativo esso ha consentito la riqualificazione delle infrastrutture viarie di collegamento con la stazione ferroviaria di Lucignano-Marciano della Chiana ed il completamento cavalca-ferrovia, opera rimasta ferma per oltre tre lustri. Il PSI riscontra anche in tale zona il tessuto urbanizzato declinato dal T.R. 11 di cui all'abaco generale del PIT.

- A nord del PTU di Pieve Vecchia ha sede un impianto ormai presente da oltre 30 anni sul territorio per la lavorazione dei marmi e delle pietre dure, le sue dimensioni relativamente ridotte e la puntualità dell'impianto isolato rispetto a qualsiasi contesto produttivo contestualizzano la sua presenza come area ai sensi dell'art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014. Nel territorio rurale esistono altri immobili che accolgono funzioni non agricole ma non costituiscono territorio urbanizzato.
 - Lungo il percorso dell'Autostrada del Sole A1 sono localizzati due aree di servizio, frontistanti l'una all'altra, Area di Servizio Lucignano-EST (direzione Milano), Area di Servizio Lugignano-OVEST (direzione Napoli), provviste di stazioni di rifornimento carburanti ed edifici ristorativo-commerciali. Risultando aree specialistiche ma di ridotte dimensioni non trovano rapporto con la classificazione dei tessuti edilizi riscontrabile nell'abaco delle invarianti strutturali dei PIT-PPR.
3. Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa T.R.8. *Tessuto lineare*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - L'abitato de La Pieve Vecchia è uno dei nuclei più antichi del territorio comunale e risponde alla logica costruttiva propria degli impianti peri-agricoli di costruire gli immobili attestandosi sulla viabilità principale (S.P. 28 Siena-Cortona) in virtù della presenza di un elemento aggregativo, nel qual caso la Pieve di epoca tardo medioevale. L'assenza di una viabilità di scarto, di fatto mai prevista, in parte per problematiche orografiche ed in parte per la realizzazione della cesura territoriale dovuta alla costruzione dell'Autostrade del Sole, ha comportato che anche in epoche recenti si continuasse a realizzare nuove costruzioni, ad ampliare e ristrutturare le esistenti, in continuità all'asse stradale di riferimento. Tale linearità ha di fatto comportato la limitazione nella realizzazione di infrastrutture pubbliche. Ad eccezione della scuola per l'infanzia con annesso verde pubblico attrezzato, e parcheggio non emergono altri elementi aggregativi e la viabilità di scorrimento non è supportata adeguatamente dagli elementi necessari alla mobilità lenta. Il tessuto edilizio non è uniforme e superata la cortina edificata intorno alla chiesa, si distingue un edificato frutto di espansioni dal dopoguerra ad oggi, con tipologie di edificio isolato, mono-bi familiare. Tale interventi disaggregativi del tessuto edilizio comportano una mancata definizione del margine urbano che risulta comunque vagamente definito e necessita di precise disposizioni per interventi di riqualificazione.
 - Obiettivi Specifici e Strategie:
 - L'abitato della Pieve Vecchia appare un territorio in gran parte saturo dove è possibile pianificare interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Contestualmente dovranno essere attivate quegli strumenti finalizzati a creare ed incentivare spazi pubblici e di interesse pubblico in ordine a:
 - 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 al funzione di costituire una polarizzazione lineare policentrica;

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
 - Implementare la possibilità di insediamento di servizi e dotazioni per la comunità insediata anche attraverso il recupero dell'edificato esistente;
 - Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente.
 - Il PSI individua i limiti del margine urbano-rurale dettando al P.O. il compito di 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;
 - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
 - 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.
4. Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.11 *Campagna urbanizzata*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - L'impianto produttivo in Loc. Corniolo della società Pizzarotti S.p.a. si evolve a partire dagli anni '70 del secolo scorso fino a coprire un'area di circa 12ha con un edificio di 20.000 mq circa.
- La localizzazione lungo l'asse autostradale era pensata per fornire una immediata pubblicità all'impianto, che però risulta non adeguatamente supportato da vie di comunicazione idonee alla tipologia produttiva prevista. Ciò, congiuntamente alle crisi che hanno investito ciclicamente il settore della prefabbricazione pesante, non ne pienamente consentito una piena valorizzazione. Circostante ad esso, lungo la S.P. 25 della Misericordia si è assommata una sporadica edilizia residenziale contaminata da impianti collegati ad imprese agricole ed un edificio con finalità turistico-ricettive con grosse carenze dal punto di vista di regolarità edilizia.
- Nell'insieme i limiti dell'espansione edilizia, pur apparendo sufficientemente delineati, risultano urbanisticamente inconcludenti e meritano interventi specifici di demarcazione del margine urbano.
- Il PSI, pure in presenza dell'imponente edificio di Pizzarotti S.p.a., riscontra per questa parte del filamento edificato che prosegue da Pieve Vecchia verso Foiano, il territorio extra-urbano di cui al tessuto T.R. 11 dell'abaco generale del PIT.
- La Stazione di Lucignano-Marciano della Chiana è attestata sulla linea della ferrovia locale Arezzo- Sinalunga che fu inaugurata nel 1930. L'edificio nacque in posizione defilata da entrambi i comuni a cui doveva far riferimento, l'avvento nel dopo-guerra della mobilità su gomma non favorì il trasporto ferroviario ed intorno alla stazione comunale non ebbe sviluppo alcun genere di intervento che venisse a delinearne un nucleo. Sporadici interventi, non solamente residenziali si sono attestati lungo la S.P. 25, ma assenti di riferimenti verso la su detta infrastruttura.
- A seguito dell'interessamento di una consolidata azienda del settore, la SVI S.p.a. di Città di Castello, l'A.C. di Lucignano acconsentì una importante variante al PS comunale che portò l'insediamento dell'impianto ad oggi in piena funzionalità. La realizzazione dell'impianto

dette l'impulso al completamento del cavalca-ferrovia innestato sulla viabilità provinciale che di fatto ha deviato la S.P. 25 della Misericordia, dagli edifici esistenti, ed allo stesso tempo ha salvaguardato il piccolo nucleo abitato dal traffico presente. L'intervento di riqualificazione della viabilità di accesso alla stazione e del piazzale ferroviario hanno, a distanza di quasi un secolo, fornito a questa infrastruttura le condizioni di un uso costante e coerente con la sua presenza. Le espansioni dell'impianto SVI S.p.a. sono condizionate dal piano attuativo vigente e della presenza di vincoli infrastrutturali che ne impediscono l'estensione ad ovest, quale la linea alta pressione della SNAM Rete Gas. Ad esso concorrono le importanti opere per ridurre il rischio idraulico e la medesima ferrovia sulla quale SVI ha realizzato una deviazione rotabile per lo spostamento dei mezzi. Ciò fa sì che il margine urbano della Stazione risulta ben definito e progettato.

Anche in questo caso, pur in presenza di una imponente complesso edilizio quale quello della SVI S.p.a., il P.S.I. riconduce il tessuto esistente quale territorio extra-urbano di cui al T.R. 11 dell'abaco generale del PIT.

■ Obiettivi Specifici e Strategie:

- In ordine a quanto sopra riportato è importante comprendere come da un lato, l'assenza di infrastrutture adeguate stia in parte condizionando la fruttuosa permanenza di un'azienda della portata di Pizzarotti S.p.a., diversamente nell'altro lato, l'insediamento di SVI S.p.a. e la presenza delle infrastrutture possa generare nuove attrattive. In Loc. Corniolo dovranno essere promossi interventi riqualificativi tanto del margine rurale quanto del fronte con la S.P. 28 Siena-Cortona, al fine di:
 - 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;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili.

Il PSI detta al P.O. il compito di definire:

- forme di riconversione degli impianti esistenti anche con incentivi edilizi che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate;
- le modalità di attuazione volte a consentire la permanenza delle attività insediate nelle aree che ospitano funzioni non agricole all'esterno del PTU.

5. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 4:

la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 4. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 4, e per gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO V della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.

Per le aree esterne al PTU la tabella non dispone dimensionamenti da subordinare a conferenza di copianificazione, ma individua solo quantitativi non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio.

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014							
	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	700	600	1100		500	500	
b) industriale-artigianale	500	100	400	0	0	0	3500
c) Commerciale al dettaglio	500	300	600	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	1000
e) Direzionale e di Servizio	300	100	400	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	2000	1100	3100	0	500	500	4500
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

6. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici.

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7, definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in riferimento a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al PO di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia			
standard urbanistici			
Abitante residenti= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	2.978 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	276 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	861 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	6.314 mq
SUL 3100		Abitante insediato= 25mq di SUL	parametro 124
Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68)	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	558 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	248 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	1.116 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	3100 mq

7. Il territorio Rurale: obiettivi specifici e strategie:

- Il sottosistema ambientale della pianura E.1 caratterizza ampia parte della U.T.O.E. n. 4 Pieve Vecchia, risulta attraversato da infrastrutture importanti quali l'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli e dalla linea ferroviaria Arezzo-Sinalunga. Il reticolo idrografico è complesso con numerosi corsi d'acqua di varia dimensione, tra questi emerge il Fiume Esse che

condiziona la pericolosità idraulica di buona parte della pianura. Il sottosistema ambientale della collina E.2 è un territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti, di oliveti associati al seminativo. Le stazioni di servizio autostradale lungo il percorso della Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli necessitano di specifiche disposizioni coerenti con il territorio circostante. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla Parte II dei presenti indirizzi e degli articoli 31 e 32.

- Si prevede inoltre di:
 - 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;
 - salvaguardare l'area di tutela di "Villa Fabbriche" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;
 - consentire il consolidamento e la riqualificazione dell'area di Servizio Lucignano Est ed Ovest.

Il P.O. anche attraverso apposite schede normative, dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.

- Agli I.A. ed I.A.P. sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A. qualora non contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale. Il PO dovrà dettare regole in ordine al Capo III del Titolo IV della L.R. 65/2014 evitando comunque nuove costruzioni rurali di tipo abitativo.
- Il P.O. dovrà definire interventi che consentano il mantenimento delle attività insediate, compreso la nuova edificazione per le aree assimilabili a T.R. 11 e per le aree di cui all'art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.
- Il P.O. dovrà definire interventi che consentano la riconversione delle attività insediate in territorio aperto.

8. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 4:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti.
- Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo.
- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale, salvo quanto consentito agli I.A. ed agli I.A.P. al comma precedente, non sono consentiti:
 - interventi che eccedano l'addizione volumetrica (nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica);
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 39 U.T.O.E. n. 5 - Il Calcione

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 5 Il Calcione rappresenta un territorio privo di PTU ed assorbe parte del sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3 ed interamente il sottosistema ambientale dell'area boschiva E.4.
2. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 5: essendo assente il PTU non si prevede dimensionamento per nuovi insediamenti, ed in questa fase non sono previste previsioni di nuovo consumo di suolo esterne al PTU che interessino la U.T.O.E. n. 5. Data la presenza di sporadiche attività di carattere artigianale il PSI riconosce un quantitativo volto all'ampliamento e consolidamento sul territorio di queste realtà, non

subordinato a conferenza di copianificazione.

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
U.T.O.E. n. 5 Il Calcione							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014							
	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	0	0	0		500	500	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	1000
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	500	500	1000
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

3. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Assente il PTU, il PSI non prevede obiettivi specifici in relazione a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE.

4. Il territorio rurale: obiettivi specifici e strategie:

- L'U.T.O.E. n. 5 Il Calcione è caratterizzata dalla presenza del sottosistema ambientale dell'area boschiva E.4 mentre il sottosistema ambientale della collina E.2 è marginale e posto ad ovest lungo la S.P. dei Procacci, e ad est nella zona così detta "Valle". Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e dell'articolo 32 e 34. Si prevede inoltre di:
 - 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;
 - riqualificare e potenziare la sede dell'attuale frantoio "cinque colli" posto la via provinciale dei Procacci;
 - salvaguardare l'area di tutela del "Castello del Calcione" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse.
- Il P.O. attraverso apposite schede normative dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.
- Agli I.A. ed I.A.P. non sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A. e che comunque contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale.
- Non possono comunque essere localizzati interventi di carattere edilizio da parte di I.A. e I.A.P. nelle *Zone Umide* così come identificate in cartografia Tav. QP01.

5. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 5:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti.

- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale non sono consentiti:
 - interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa, da attuarsi senza cambio di destinazione d'uso;
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 40 U.T.O.E. n. 6 - Marciano della Chiana

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 6 - Marciano della Chiana comprende il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento al centro storicizzato, la sua espansione extra moenia, il sottosistema ambientale della collina E.2 ed il sottosistema ambientale della collina a corona del centro storico E.3.
2. Il perimetro del territorio urbanizzato relativo la U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana trova il suo nucleo nel centro storico cittadino e si espande extra moenia lungo le vie di comunicazione che dalla sommità orografica dove è insediato, dipartono in più direzioni. Gli interventi sul territorio comunale sono stati pianificati attraverso un primo Regolamento Edilizio dei primi anni '70 e poi con un Piano Regolatore Generale, fino al primo Regolamento Urbanistico (2008).
Sono gli interventi collegati in particolari al PRG ed alle sue varianti che negli anni hanno comportato una significativa espansione dell'abitato, esprimendo un edilizia comunque modesta ed assente di elementi di connettività ed in antitesi con il proprio centro storico. Conformemente all'analisi del PIT-PPR è stata riscontrata la presenza di due tessuti urbani maggioritari, il T.R.7 ed il T.R.8.
3. Centro e nucleo storicizzato:
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Tutela e Valorizzazione
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il centro urbano di Marciano della Chiana si forma attorno ad un nucleo medioevale dal quale emerge la Torre di Marciano, eccellente esempio di architettura militare, oggi riconvertito in spazio culturale polifunzionale con grandi potenzialità che meritano di essere fortemente valorizzate. L'abitato di Marciano della Chiana raccoglie nel suo territorio urbanizzato le funzioni basilari del territorio comunale, quali la sede dell'Amministrazione Comunale, le scuole, una banca, un ufficio postale e una farmacia. Allo stesso tempo appare assente di un elemento che amalgami con uniformità tali funzioni, ciò in parte per la distribuzione del tessuto edilizio dal centro di queste funzioni, ovvero il Centro Storico, che deve riappropriarsi del ruolo di punto aggregativo per la comunità marciinese, magari attraverso un intensa serie di attività che potranno trovare localizzazione appunto nella Torre di Marciano.
 - Obiettivi Specifici e Strategie per il centro storicizzato di Marciano della Chiana:
 - tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale del centro storico disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili;
 - 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;
 - incrementare gli standard a parcheggio e delle reti tecnologiche.
4. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine.
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.

- Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il tessuto edilizio nei tessuti extra moenia circostante al centro storico si delinea con cortine di edificato storicizzato sul lato sud-occidentale per poi articolarsi in un costruito di edifici singoli anche a più piani, piccoli condomini ed edifici con contaminazioni di piccolo artigianato e manifatture dismesse, immobili anche con dimensioni significative, disarticolate ad nord-ovest del centro storico, collocando edifici specialistici, ed anche produttivi per aziende invece ormai consolidate nel territorio. Le espansioni regolate dai previgenti strumenti urbanistici formate da lottizzazioni di dimensioni significative in rapporto all'abitato, hanno poi comportato un'estensione di Marciano in direzione della sua frazione più importante, Cesa, lungo la S.P. 25 della Misericordia (Via Castiglioni), ed ulteriori innesti sulla medesima viabilità in direzione opposta verso Lucignano (Via Carraia). Tale allungamento in asse est-ovest è stato scarsamente accompagnato da un'adeguata realizzazione di infrastrutture per la mobilità lenta, soprattutto in via Carraia. La preponderanza di immobili con destinazione residenziale non è stata accompagnata da una sufficiente presenza di edifici per commercio e servizi, che allo stesso tempo non hanno trovato modo di svilupparsi negli immobili prospicienti al centro storico per assenza di spazi adeguati. La spinta immobiliare che ha spinto ad interventi con tipologie immobiliari ad oggi francamente inadatte sembra essersi del tutto esaurita, lasciando però elementi relittuali che possono vanificare interventi futuri. Il completamento delle opere collegate al P.I.P. ed al P.E.E.P. appare d'altro canto imprescindibile e dovrà essere stimolato attraverso un ridisegno delle potenzialità che esse contengono.
- Obiettivi Specifici e Strategie per il territorio urbanizzato extra moenia della U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana:
 - Per quanto riguarda i tessuti edilizi extra moenia dovranno essere attivate quegli strumenti finalizzati operativi volti a riqualificare in chiave paesaggistica ed edilizia l'insediamento esistente in ordine a:
 - Bloccare i processi di dispersione insediativa;
 - 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;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili;
 - 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.
 - Il PSI individua i limiti del margine urbano-rurale dettando al P.O. il compito di 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;
 - migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
 - contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo le strade;
 - 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);

- prevedere interventi di nuova edificazione anche volti a favorire l'incremento di interventi volti a consolidare la presenza di infrastrutture e sottoservizi e di infrastrutture per la mobilità dolce;
- incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;
- dettare regole volte alla conservazione dell'ambito di tutela di villa Scarletti.

5. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 6:

la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 6. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 6, e per gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO V della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.

Per le aree esterne al PTU la tabella non dispone dimensionamenti da subordinare a conferenza di copianificazione, ma individua solo quantitativi non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio.

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	4200	1500	5700		500	500	
b) industriale-artigianale	1200	0	1200	0	0	0	1500
c) Commerciale al dettaglio	1600	1200	2800	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	900	400	1300	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	600	0	600	0	0	0	0
Totale	8500	3100	11600	0	500	500	1500
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

6. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7, definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in riferimento a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al PO di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana			
standard urbanistici			
Abitante residente= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	3.417 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	29.871 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	14.635 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	6.083 mq
SUL	11600	Abitante insediato= 25mq di SUL	parametro 464
Standard aggiuntivi	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	2.080 mq
Valori minimi	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	928 mq
(art. 3 D.M. 1444/68)	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	4.176 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	1.160 mq

7. Il territorio Rurale: obiettivi specifici e strategie:

- Il PSI introduce il sottosistema ambientale E.3 a corona del Centro Storico quale area ad alta connettività da tutelare in maniera integrale, declinato dall'area di tutela degli aggregati delle Strutture Urbane espressa dal P.T.C.P. nel rispetto dell'art. 18 delle presenti norme. Il sottosistema ambientale della collina E.2 è invece l'ambito dominante all'interno della U.T.O.E. n. 6 Marciano della Chiana, ed è un territorio rurale caratterizzato dalla presenza di oliveti, seminativo e sporadica presenza di vigneti. La presenza di numerosi edifici, sparsi nel territorio, soprattutto lungo le linee di crinale fa sì che vi sia una decisa contaminazione che necessita di precise linee guida. Il sottosistema ambientale della pianura E.1 invece è presente nel territorio a confine con Lucignano ed è lambito dall'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II del presente dispositivo e degli articoli 31, 32 e 33.
- Si prevede inoltre di:
 - 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;
 - 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. Il P.O. anche attraverso apposite schede normative, dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.
- Agli I.A. ed I.A.P. sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A. qualora non contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale.
- Il P.O. dovrà definire interventi che consentano la permanenza sul territorio rurale delle attività insediate in aree di cui all'art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.
- Il P.O. dovrà definire interventi che consentano la riconversione delle attività insediate in territorio aperto.

8. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 6:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti.
- Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo.

- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale, salvo quanto consentito agli I.A. ed agli I.A.P. al comma precedente, non sono consentiti:
 - interventi che eccedano l'addizione volumetrica (nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica);
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 41 U.T.O.E. n. 7 - Cesa

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 7 Cesa, è il più ampio del comune ed include il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento alla frazione di Cesa, il sottosistema ambientale della pianura E.1 ed il sottosistema ambientale della collina E.2.
2. Il perimetro del territorio urbanizzato relativo la U.T.O.E. n. 7 Cesa è un territorio molto articolato e ricco di tipologie di tessuti edilizi che si concentrano in un lembo di territorio ricco di funzioni ed in costante espansione, insediatosi lungo l'antica via Cassia, oggi S.P. 327, in direzione Nord-Sud, e lungo la S.P. 25 della Misericordia in asse est-ovest. La parte nord, in direzione Arezzo, è il luogo dove hanno trovato collocazione gran parte delle attività produttivo-artigianali, di commercio al dettaglio ed all'ingrosso, insediate sul territorio. Tale tessuto è stato riconosciuto dal PSI quale T.P.S. 2 ovvero *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*. Il T.P.S. 2 è nettamente separato rispetto all'espansione residenziale dell'abitato di Cesa che procede linearmente lungo la Cassia e si incrocia con l'espansione assestata su via di Castiglioni. La dilatazione dell'abitato di Cesa, si è trasformata dando luogo ad una espansione a media/alta densità, attraverso un edificato formato anche da condomini medio/piccoli, edifici specialistici, edifici con mixità di funzioni, che appare concludersi con l'ampia zona attrezzata per attività sportive e scolastiche nella parte meridionale del cuore residenziale del territorio urbanizzato fronti stante l'antica Fattoria di Cesa.

Conformemente all'analisi del PIT-PPR è stata riscontrata la presenza di due tessuti urbani maggioritari, il T.R.2 ed il T.R.8.

A questa decisa alternanza tra luogo della produzione e luogo della residenza si aggiungono una serie di propaggini abitative poste lungo via della Pescaia che diparte proprio dall'antica fattoria di Canfoiano, luogo storico e sede della Contea di Cesa, per congiungersi con la via Cassia.

Lungo questa strada si ha la presenza dell'antico zuccherificio, un notevole edificio di fine '800 in attesa di un serio progetto di riqualificazione, edilizia di origine rurale, immobili di più recente realizzazione.

Il PSI ha validato via Pescaia come T.R. 8, in quanto frangia peri-urbana, ed in quanto primitivo nucleo della residenza nell'abitato di Cesa.

L'importanza dell'evoluzione insediativa lungo la via Cassia del territorio urbanizzato facente riferimento a Cesa si riscontra nella maglia sfrangiata che si allunga verso il confine comunale sud, in direzione Foiano della Chiana. Lungo la strada si alternano edifici specialistici, residenziali, agricoli e connessi alla funziona agricola. Il PSI riconosce anche per questa zona il tessuto T.R.8.

3. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.2. *Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto;*
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:

- Parte dell'abitato di Cesa è frutto della evoluzione del tessuto edilizio del nucleo primitivo della comunità cesarina, assestata sull'incrocio della viabilità che connette la Valdichiana in direzione nord-sud ed est-ovest, che negli anni si è consolidata con i connotati del T.R.2. L'edilizia si esprime in edifici per lo più residenziali, con tipologie che variano dai piccoli edifici in linea, a schiera, a monofamiliare assestati su una viabilità gerarchizzata e ben definita. Al suo interno include gli standard territoriali, ovvero la scuola primaria e secondaria, gli impianti sportivi e ricreativi, verde pubblico attrezzato, mentre la presenza di attività commerciali di vicinato è diffusa soprattutto lungo gli assi principali di scorrimento (Via Cassia, Via Castiglioni) collocata al piano terra degli edifici residenziali presenti. La presenza di due lottizzazioni in fase di completamento evidenziano un consolidamento e riproduzione del tessuto edilizio urbano in questione.
4. Tessuti della città produttiva e specialistica T.P.S.2. *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il PTU di Cesa esprime una molteplicità di tessuti inclusi in un territorio urbanizzato variamente articolato. La zona produttiva venne programmata con un P.I.P. avviato negli anni '80 del secolo scorso sul lato est della Cassia. Detto intervento ha dimostrato una decisa resilienza, tanto da consentire nel tempo ulteriori implementazioni e rinnovamento del suo tessuto edilizio, al quale hanno fatto seguito nuovi interventi a larga scala sul lato opposto della viabilità provinciale, con la sede logistica della catena di supermercati Penny Market. Quasi in contemporanea ha avuto seguito una lottizzazione di stampo produttivo/commerciale e ciò ha consentito una organizzazione degli spazi circostanti tale da evitare sfrangiamenti dell'edificato bensì formando cesure nette con l'intorno extra-urbano delimitate dalla viabilità di progetto.
 - Il P.I.P. è stato oggetto di interventi di saturazione dei lotti interclusi inedificati, ed oggi il tessuto produttivo/commerciale di Cesa mostra piena aderenza con i contenuti espressi dal T.P.S. 2.
 - Rispetto alle criticità evidenziate dai contenuti del PIT-PPR è necessario distinguere intanto l'attuale consistenza territoriale del T.P.S. 2 in questione, in quanto si tratta di un'area inferiore a 20ha e ciò rende meno paradigmatiche le valutazioni da esprimere in ordine a problematiche di carattere invasivo sul territorio.
 - Processi virtuosi di riqualificazione dei fronti urbani verso la via Cassia sono già stati avviati con i previgenti strumenti urbanistici, creando presupposti apprezzabili e riproducibili per perseguire su questa linea.
 - Trattandosi di un luogo strategico e virtuoso dal punto di vista occupazionale per il territorio di Marciano, al fine di confermare la solidità acquisita e dare strumenti affinché possano insediarsi ulteriori impianti, il PSI prevede aree di espansione del tessuto T.P.S.2 collegate ad una contestuale realizzazione delle infrastrutture in ordine a determinarne l'esatta estensione ed al contempo di consentire la realizzazione di alternative alla viabilità, che oggi di fatto si assesta solo sulla via Cassia.
 - La separazione tra il tessuto T.P.S.2 ed il tessuto residenziale di Cesa, aderente alla tipologia T.R.8, è netta, distinta dal salto tipologico edilizio, che si ha tra un tessuto e l'altro.
5. Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - Frange periurbane e città diffusa T.R.8. *Tessuto lineare;*
- Indirizzi per gli interventi sul territorio:

- Riqualificazione, Trasformazione.

- Dinamiche di trasformazione e criticità:

Il T.R. 8 è il tessuto matrice di Cesa, caratterizzato da una serie di abitazioni attestanti sulla viabilità provinciale di fatto cresciuta sul margine della S.P. 327, che collega la Val di Chiana meridionale ad Arezzo, e sulla S.P. 25 che collega la Val di Chiana orientale con la parte occidentale ed il senese.

L'evoluzione dell'abitato è avvenuta andando a costruire e saturare i terreni retrostanti a tali strade, non solo attraverso un edificato residenziale, ma costruendo e realizzando quegli spazi aggregativi altrimenti assenti, ed invece oggi consolidati ed in evoluzione, quali la zona sportiva, i giardini pubblici, le scuole primarie e secondarie.

Gli interventi collegati all'ultimo periodo di validità del PRG hanno però favorito una tipologia edilizia non aderente alla scala cittadina, con la realizzazione di condomini caratterizzati da unità immobiliari di piccolo taglio, creando di fatto delle anomalie abitative rispetto alle quali il primo Regolamento Urbanistico ha cercato di porre limitazioni.

Lungo la via Cassia, superato il limite del centro abitato, negli anni si è disposta una sequenza di edifici, parte produttivo/artigianali, parte commerciali e di servizio oltre ad una diffusa presenza di residenza formando così una cortina frammentata al territorio agricolo circostante.

Tale tessuto, ricondotto dal P.S.I. a T.R. 8, all'apparenza richiama il tessuto matrice che ha comportato la formazione di Cesa in realtà, quanto avvenuto, è altamente disgregativo, per questo è necessario attivare quegli interventi riqualificativi del margine con la campagna circostante disponendo regole agli interventi edilizi consentiti in questa parte di tessuto che, altrimenti, andrebbero fuori controllo.

- Obiettivi Specifici e Strategie per il PTU di Cesa:

- Gli obiettivi specifici per il PTU di Cesa si distinguono in virtù delle distinte destinazioni d'uso e dei tessuti edilizi, allo stesso tempo vanno interpretati nella loro unitarietà. Da un lato c'è la volontà di non interrompere il processo di consolidamento ed espansione dell'area produttivo-artigianale, commerciale e servizi presente nel margine settentrionale di Cesa, motore economico e serbatoio occupazionale per la comunità, dall'altro la necessità di riqualificare i margini maggiormente sfrangiati lungo la medesima via Cassia, nel limite meridionale in direzione Foiano della Chiana, evitando ulteriori procedimenti dispersivi. Il centro abitato di Cesa formatosi da un processo insediativo lungo i principali assi viari, amalgama di residenza e di miscelanea di funzioni, ha da tempo avviato un processo di evoluzione in un tessuto a media intensità abitativa, che per quanto limitativo è, a livello territoriale, espressione compiuta della città policentrica toscana, da perseguire anche attraverso ulteriori insediamenti che connettano episodi altrimenti interrotti nell'evoluzione del processo insediativo dell'abitato.

In ordine di intervento, al fine di attivare un processo di riqualificazione insediativa in chiave paesaggistica è necessario dotare i dispositivi operativi, con strumenti finalizzati a:

- Bloccare i processi di dispersione insediativa lungo le principali vie di comunicazione;
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- 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;

- Inserire interventi di completamento finalizzati a compattare la città policentrica espressa dal tessuto T.R. 2 e ricucire alcune maglie frammentate per dare maggiore unitarietà all'edificato;
 - Consolidare il centro ricreativo di Cesa con nuovi impianti ed attrezzature ad uso pubblico, con finalità sportive e ricreative;
 - Formare un disegno dei margini produttivi attraverso interventi di mitigazione paesistica con studiate schermature a verde che richiamino le alberature dei margini agricoli.
 - Il PSI incarica inoltre il P.O. il compito di 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;
 - 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);
 - prevedere interventi di nuova edificazione anche volti a favorire l'incremento di interventi volti a consolidare la presenza di infrastrutture e sottoservizi e di infrastrutture per la mobilità dolce;
 - incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;
 - definire linee guida per il recupero, la riqualificazione e la riconversione de "l'antica Zuccheraia" in Via Pescaia;
 - salvaguardare l'area di tutela di "Villa Canfoiano" in attesa di precise regole volte all'utilizzo delle aree pertinenziali in esso incluse;
 - 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 nel modello proposto dal D.P.G.R. 74/R/2009.
6. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 7:
- la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 7. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 1, e per gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO V della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.
- Le aree esterne al PTU sono state oggetto di copianificazione con l'obiettivo di creare le condizioni volte ad implementare il tessuto urbanizzato nelle aree circostanti le attuali piattaforme produttivo-artigianali, commerciali e servizi.
- La tabella indica un quantitativo dimensionale che, pur essendo parte del PSI, potrà essere identificato in specifiche aree solo dal PO, ed a seguito di ulteriore conferenza di copianificazione.
- Il dimensionamento si basa su un indice territoriale di 0,40mq/mq e persegue l'obiettivo di mantenere una miscelanea di destinazioni d'uso coerentemente con la tipologia del T.P.S.2.
- In tabella è definito anche il quantitativo non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio rurale.
- Queste possono essere piccole realtà come impianti già consolidati, sarà compito del PO dettare

le regole per le aree, presenti in zona agricola, che ospitano funzioni non agricole.

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
U.T.O.E. n. 7 Cesa							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014							
	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	5000	1300	6300		500	500	
b) industriale-artigianale	18000	0	18000	25000	0	25000	3000
c) Commerciale al dettaglio	1500	1500	3000	5000	0	5000	500
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	1500	1800	3300	5000	0	5000	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5000	0	5000	12000	0	10000	1000
Totale	31000	4600	35600	55000	500	45500	4500
La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017							

7. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7, definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in riferimento a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al PO di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 7 Cesa			
standard urbanistici			
Abitante residenti= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	11.762 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	29.000 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	12.989 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	27.559 mq
SUL 35600	Abitante insediato= 25mq di SUL		parametro 1424
Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68)	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	6.408 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	2.848 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	12.816 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	3.560 mq

8. Il territorio Rurale: obiettivi specifici e strategie:

- Il sottosistema ambientale della pianura E.1 caratterizza ampia parte della U.T.O.E. n. 7 - Cesa, in particolare si tratta di aree che fanno parte della fattorie granducali della Valdichiana, detentrici di patrimonio edilizio agricolo incluso nel progetto di paesaggio "Le

Leopoldine in Val di Chiana". Questa parte di territorio ha un reticolo idrografico complesso, dominato dal Canale Maestro delle Chiana e da numerosi fossi, di varia portata, che condizionano la pericolosità idraulica di buona parte della pianura ad est di Cesa. La presenza di impianti fotovoltaici da produzione, rappresenta in se problematiche intrinseche connesse alla reversibilità dei suoli ovvero alla permanenza dei medesimi. Il sottosistema ambientale della collina E.2 si sviluppa a partire dal crinale dove è sorto il nucleo storico con l'insediamento della "fattoria di Cesa", a Canfoiano, ad ovest della Cassia, ed è un'area con un'ampia varietà di attività culturali insediate, con presenza di vigneti, oliveti, seminativo, colture arboree. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II e degli articoli 31 e 32 del presente dispositivo.

Inoltre:

- Il P.O. dovrà definire interventi che consentano la permanenza sul territorio rurale delle attività insediate in aree di cui all'art. 64 c. 1 lett. d) della L.R. 65/2014.
 - Agli I.A. ed I.A.P. sono consentiti interventi in assenza di P.P.P.M.A.A. qualora non contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale.
9. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 7:
- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti.
 - Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo.
 - Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale, salvo quanto consentito agli I.A. ed agli I.A.P. al comma precedente, non sono consentiti:
 - interventi che eccedano l'addizione volumetrica (nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica);
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

Art. 42 U.T.O.E. n. 8 - Badicorte

1. Il territorio dell'U.T.O.E. n. 8 Badicorte, include il perimetro del territorio urbanizzato che fa riferimento alla frazione di Badicorte, il sottosistema ambientale della pianura E.1 ed il sottosistema ambientale della collina E.2 all'interno del quale si riconosce come nucleo rurale ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 la frazione di San Giovanni dei Mori.
2. Il perimetro del territorio urbanizzato relativo la U.T.O.E. n. 8 Badicorte interessa due ambiti tra loro fortemente distinti, la frazione di Badicorte che si attesta sulla S.P. 25, riconosciuto come T.R. 7 e la sua appendice produttiva a confine con il territorio di Monte San Savino individuato come T.P.S.2.
3. Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista T.R.7. *Tessuto sfrangiato di margine;*
 - Indirizzi per gli interventi sul territorio:
 - Riqualificazione, Trasformazione.
 - Dinamiche di trasformazione e criticità:
 - Il territorio urbanizzato riscontrabile nell'U.T.O.E. n. 8 è frutto di matrici formative tra loro molto diverse. L'abitato di Badicorte si è sviluppato sul versante settentrionale di via Culle, ma gli edifici di più antica formazione, sono tutti distanti dalla viabilità provinciale dove invece è andato ad assestarsi l'edificato più recente sviluppatosi dagli anni '80 in poi. Le tipologie edilizie riscontrabili a seguito dell'ingrandimento della frazione marciatese sono molteplici, dai condomini con fondi commerciali (soprattutto per attività ristorative), agli edifici mono-bi familiari, alla tipologia a schiera, sino ad elementi fuori scala come il

ristorante-albergo Le Caselle, fornito di un enorme parcheggio per i mezzi pesanti. Di fatti il tessuto edilizio appare molto disunito, ed assente di punti di aggregazione urbana (quali piazze, strade commerciali, verde pubblico attrezzato).

4. Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista T.P.S.2. *Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali*

- Indirizzi per gli interventi sul territorio:

- Riqualificazione, Trasformazione.

- Dinamiche di trasformazione e criticità:

La zona produttiva di Badicorte è invece un caso abbastanza emblematico di tentativi di creare attività in prossimità dell'Autostrada del Sole A1 Milano-Napoli, e del confinante casello autostradale di Monte San Savino.

Il primo impianto industriale viene realizzato alla fine degli anni '70, un edificio lineare composto da 5 corpi di fabbrica tra loro comunicanti, sede di una fiorente impresa produttiva nel settore della produzione di cabine-doccia, la Tab.

Quello che abbiamo oggi è un edificio ormai dismesso da tempo, vetusto dal punto di vista sia sismico che di contenimento dei consumi energetici, in attesa di un serio progetto di rilancio e di riuso.

A seguire a metà degli anni '80 venne realizzato l'impianto del "Crocodile", un parco acquatico dotato di piscine, ristorante e discoteca. Oggi, problematiche di carattere sismico, mettono a rischio il proseguo delle attività ludiche all'interno dell'edificio, che in parte risulta sottoutilizzato.

Fronte stante alla struttura del Crocodile, negli anni '90, furono costruiti altri immobili che hanno dato risposta ad esigenze commerciali e produttivo artigianali che necessitassero di visibilità, attestando queste strutture lungo la viabilità. Le potenzialità di ulteriori incrementi nella parte retrostante S.P. 25, sono naufragate di fronte al rischio idraulico che grava sulla zona.

In questo contesto, nella prima decade del 2000, ha preso corpo la possibilità di realizzare un ulteriore contenitore di 22.000mq a mò di ramificazione della struttura dismessa della Tab. L'edificio, attualmente ancora in fase di completamento, ha già concretizzato intorno a se una serie di criticità dovute all'assenza di una viabilità qualificata per la tipologia di trasporto che deve garantire, la mancanza di sottoservizi di base (acquedotto), la penuria di richieste concrete per attivarvi impianti di qualsiasi genere. L'impatto paesaggistico di questi due immensi contenitori, disposti parallelamente al nastro autostradale, è paradigmatico dell'influenza data dall'A1 sul territorio dei comuni da essa attraversati, il loro impatto sul territorio drammatico.

La loro realizzazione ha comportato un significativo consumo di suolo, non coniugato da una reale infrastrutturazione e resilienza delle attività sul luogo.

- Obiettivi Specifici e Strategie per il PTU di Badicorte

- L'U.T.O.E. n. 8 esprime una gamma di tessuto urbanizzato tipico di un insediamento diffuso e scarsamente organizzato, che, per l'abitato di Badicorte necessita di strumenti che ne consentano una evoluzione nelle tipologie proprie della città policentrica. Diversamente per il T.P.S.2, è necessario mettere in atto quei dispositivi riqualificativi che né riducano l'impatto paesaggistico sul territorio e attivino processi virtuosi di riuso e recupero del patrimonio edilizio esistente.

- Bloccare i processi di dispersione insediativa;

- 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;

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
 - 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;
 - Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, rivalutando la presenza di cortine verdi e riducendo o riqualificando le aree permeabili.
 - Il PSI incarica inoltre il P.O. il compito di 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;
 - 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);
 - prevedere interventi di nuova edificazione anche volti a favorire l'incremento di interventi volti a consolidare la presenza di infrastrutture e sottoservizi e di infrastrutture per la mobilità dolce;
 - incentivare il recupero di edifici artigianali con finalità comunque non residenziali;
 - 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 nel modello proposto dal D.P.G.R. 74/R/2009.
5. Destinazioni d'uso ammissibili e dimensionamento all'interno della U.T.O.E. n. 8:
- la tabella allegata esprime il dimensionamento ammissibile per la U.T.O.E. n. 8. Le dimensioni massime sostenibili sono quantificate all'interno del PTU per i nuovi insediamenti (N.E.) cioè gli interventi di nuova edificazione in aree scoperte incluse dentro la U.T.O.E. n. 8, e per gli interventi disciplinati dalla Sezione III Capo II del TITOLO V della L.R. 65/2014 ovvero gli interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente da mettere in atto attraverso piano attuativo o interventi di rigenerazione urbana. I nuovi insediamenti sono valutati su un indice territoriale pari allo 0,40mq/mq, è comunque compito del PO definire la localizzazione e quantificazione del dimensionamento allegato.
- Per le aree esterne al PTU la tabella non dispone dimensionamenti da subordinare a conferenza di copianificazione, ma individua solo quantitativi non assoggettati ai dispositivi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 che interessano aziende già presenti sul territorio.

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
U.T.O.E. n. 8 Badicorte							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SUL			Mq di SUL			Mq di SUL
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	1500	0	1500		500	500	
b) industriale-artigianale	3000	300	3300	0	0	0	500
c) Commerciale al dettaglio	1500	600	2100	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	500	0	500	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	1000	600	1600	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	1500	0	1500	0	0	0	0
Totale	9000	1500	10500	0	500	500	500

6. Servizi, Dotazioni Territoriali e Standard Urbanistici

Il PSI, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 7, definisce i seguenti obiettivi specifici di riferimento in riferimento a servizi e dotazioni territoriali e alla verifica della dotazione procapite di Standard Urbanistici per abitante esistente o da insediare dell' UTOE. In base alla SUL da insediare viene definito il quantitativo di standard minimi aggiuntivi ai quantitativi esistenti. In presenza di valori che superano i dimensionamenti previsti il PSI concede al PO di definire regole per la monetizzazione degli standard.

U.T.O.E. n. 8 Badicorte			
standard urbanistici			
Abitante residenti= 25mq di SUL			
Standard Esistenti	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	5.249 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	20.695 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	400 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	2.049 mq
SUL 10500		Abitante insediato= 25mq di SUL	parametro 420
Standard aggiuntivi Valori minimi (art. 3 D.M. 1444/68)	istruzione	Art. 3 comma a) DM 1444/68	1.890 mq
	attrezzature	Art. 3 comma b) DM 1444/68	840 mq
	verde	Art. 3 comma c) DM 1444/68	3.780 mq
	parcheggi	Art. 3 comma d) DM 1444/68	1.050 mq

7. Il territorio Rurale: obiettivi specifici e strategie:

- Il sottosistema ambientale della pianura E.1 è una parte marginale della U.T.O.E. n. 8 Badicorte, occupate per buona parte dal T.P.S.2 a confine con il comune di Monte San Savino. Il reticolo idrografico si articola in corsi d'acqua di secondaria importanza, ciononostante si registrano problematiche idrauliche nella parte nord ed a ridosso del tessuto T.P.S.2 a causa di opere infrastrutturali pesanti e tombamenti di corpi idrici. Il

sottosistema ambientale della collina E.2 è ampio e predominante all'interno della U.T.O.E., presenta una varietà di attività culturali insediate, con presenza a nord ed est di oliveti e vigneti, associati al seminativo, e dominanza di seminativo a sud. Le strategie e gli obiettivi specifici richiamano i contenuti dello statuto del territorio di cui alla parte Parte II degli articoli 31 e 32 del presente dispositivo.

- Il nucleo rurale di San Giovanni dei Mori è formato da un nucleo storicizzato di case contadine assestate sull'antica viabilità che conduceva alla via Cassia, ove si concentrano alcuni edifici di scarsissimo valore dal punto di vista igienico sanitario. Alcuni di questi sono stati oggetti di riqualificazione, ma i nuclei familiari storici di San Giovanni dei Mori, per rimanere in situ, hanno avuto in passato la possibilità di costruire nuovi edifici, che in termini estensivi oggi rappresentano la maggior copertura della frazione. Date le dimensioni fortemente ridotte dell'abitato si ha totale assenza di spazi pubblici e/o luoghi di aggregazione, risultano altresì assenti fondi commerciali di alcun genere.
- Per il territorio rurale si prevede oltre a quanto previsto di:
 - salvaguardare l'area di tutela di Badicorte esterna al PTU;
 - salvaguardare l'area di tutela di San Giovanni dei Mori;
 - stabilire forme per il completamento degli interventi non terminati in Loc. San Giovanni dei Mori collegate all'implementazione di aree a standard;
 - 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.

Il P.O. anche attraverso apposite schede normative, dovrà definire le modalità operative per l'attuazione di queste strategie.

- Agli I.A. ed I.A.P. sono consentiti interventi in assenza di P.P.M.A.A. qualora non contrastino con gli obiettivi di tutela riferiti al sottosistema ambientale;

8. Salvaguardie specifiche per la U.T.O.E. n. 8:

- Sino all'approvazione del PSI non sono consentiti:
 - interventi che contrastino con gli obiettivi e le strategie elencati ai punti precedenti;
- Sino all'approvazione del PSI nel PTU non sono consentiti:
 - Interventi di ristrutturazione urbanistica in assenza di Piano Attuativo;
- Sino all'approvazione del PSI nel territorio rurale, salvo quanto consentito agli I.A. ed agli I.A.P. al comma precedente, non sono consentiti:
 - interventi che eccedano l'addizione volumetrica (nuova edificazione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica);
 - Interventi che prevedano il cambio di destinazione d'uso di immobili rurali/agricoli in assenza di P.P.M.A.A.

CAPO III: ATTUAZIONE DEL PSI, NORME TRANSITORIE E SALVAGUARDIA

Art. 43 Gli strumenti di pianificazione urbanistica e gli altri atti di governo del territorio

1. La pianificazione e la gestione urbanistica del territorio comunale del PSI è affidata agli strumenti di pianificazione urbanistica (il Piano operativo comunale, i piani attuativi, PUC, interventi di rigenerazione urbana) ed agli altri atti di governo del territorio (piani, programmi di settore ed accordi di programma) previsti dalla legislazione vigente.
2. Concorrono alla corretta attuazione del PSI i piani di settore comunale e gli atti comunali che possono esservi collegati e che producono effetti sul territorio, nonché il programma delle opere pubbliche.

3. Il PSI, individua la scheda normativa come strumento che il Piano Operativo potrà utilizzare, per specificare le indicazioni del PSI.
4. Gli strumenti di pianificazione urbanistica e gli altri atti comunali di governo del territorio devono essere coerenti con la disciplina statutaria e le strategie dello sviluppo sostenibile del PSI.

Art. 44 Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni e monitoraggio

1. Il PSI è assoggettato a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), predisposta ai sensi della LR 10/2010 e finalizzata a valutarne preventivamente gli effetti sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute, e a promuovere uno sviluppo locale sostenibile.
2. Il Rapporto ambientale contiene i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, le eventuali alternative, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio. Il Rapporto ambientale costituisce elemento condizionante e di riferimento per i contenuti del PSI, del PO e degli altri strumenti della pianificazione urbanistica comunale, da declinare anche attraverso i successivi processi di VAS e di VI dei futuri singoli strumenti urbanistici.
3. Il PO deve in ogni caso prevedere che i piani attuativi ed i progetti unitari convenzionati inerenti interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia perseguano logiche mirate alla riduzione dei fattori inquinanti, al contenimento dei consumi idrici ed energetici, al riuso delle acque meteoriche, all'uso integrato di fonti rinnovabili e contenimento energetico anche con incentivi, bonus, edilizi.
4. Il PSI è sottoposto ad attività di monitoraggio che confluiscono nel "Rapporto di monitoraggio del Piano strutturale", predisposto dalla Amministrazione Comunale alla scadenza di ogni quinquennio di validità programmatica del PO. Attraverso il suddetto rapporto, che costituisce riferimento per il successivo quinquennio di validità programmatico del PO, ogni singola Amministrazione Comunale:
 - verifica eventuali modifiche del patrimonio territoriale, di cui all'articolo 9;
 - verifica lo stato di attuazione del PSI, con particolare riferimento all'efficacia e al rispetto delle disposizioni statutarie, all'efficacia della strategia per lo sviluppo sostenibile, alla coerenza statutaria delle azioni operative della strategia, ai prelievi sul dimensionamento del PSI;
 - verifica gli effetti delle previsioni del PSI sulla qualità dell'ambiente, del territorio e del paesaggio, nonché sull'economia, sulla società e sulla salute umana, utilizzando gli indicatori e le modalità individuate dalla VAS attraverso il Rapporto ambientale.

Art. 45 Criteri per l'attuazione del piano

1. Al fine di assicurare un' equilibrata e sostenibile attuazione delle previsioni del piano, di accrescere le dotazioni urbane, la coesione sociale e la qualità dell'ambiente e degli insediamenti, i successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo il PO, dovranno assumere i seguenti criteri operativi :
 - la ricerca di un' equa distribuzione degli oneri e dei vantaggi di natura ambientale e territoriale, fra gli enti locali interessati da scelte previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.
 - la ricerca di un' equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del piano.

- la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione di opere di pubblico interesse mediante la costruzione di un rapporto sinergico e trasparente fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private.
 - la collocazione delle potenzialità edificatorie stabilite dal piano secondo criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie, di restituzione di aree libere nelle parti più dense e degradate degli insediamenti urbani, di realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, di utilizzazione di progetti di trasformazione urbanistica come interventi connessi e finalizzati alla riqualificazione urbana, alla delocalizzazione di volumi impropri, alla realizzazione di interventi pubblici o di interesse pubblico.
2. Sono strumenti per una coerente messa in opera del piano secondo i criteri di cui al comma 1, gli accordi e gli istituti innovativi definiti nei successivi articoli.

Art. 46 Accordi tra i comuni e soggetti pubblici e privati

1. Secondo quanto previsto dalla L. 241/90, le Amministrazioni possono concludere, autonomamente ognuna sul proprio territorio, accordi con soggetti pubblici e/o privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti di iniziative di interesse pubblico e/o per dare attuazione a specifiche previsioni del piano.
2. L'accordo fra singola amministrazione e soggetti pubblici può avvenire tramite protocollo di intesa, convenzione, accordo di programma, accordo di pianificazione.
3. L'accordo fra singola amministrazione e soggetti privati può avvenire tramite atto unilaterale d'obbligo o convenzione.

Art. 47 Istituti innovativi per l'attuazione del piano

1. Ai fini di una efficace pianificazione territoriale ed urbanistica e di una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni degli strumenti di pianificazione fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, i successivi atti possono avvalersi dei seguenti istituti individuati e definiti nel Titolo V Capo 1, della L.R. 65/2014:
 - la perequazione territoriale
 - la perequazione urbanistica
 - la compensazione urbanistica
 - il credito edilizio.
2. Le Amministrazioni Comunali, d'intesa con gli enti locali interessati, definiscono obiettivi, criteri e modalità di applicazione della perequazione territoriale alle scelte ed alle previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale con particolare attenzione agli interventi relativi alle strategie di sviluppo di livello sovracomunale di cui al Titolo IV costituite da: le strategie per la mobilità, la valorizzazione e riqualificazione delle piattaforme specialistiche, il recupero e la riqualificazione dei contenitori industriali, lo sviluppo turistico e la valorizzazione del patrimonio territoriale, la mitigazione del rischio idraulico, le strategie per un sistema integrato di servizi.
3. I successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo il Piano Operativo, definiscono i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica per le finalità indicate al precedente art. 45 Criteri per l'attuazione del Piano, e secondo le disposizioni degli artt. 100 e 101 della L.R. 65/2014.
4. I crediti edilizi, intesi come facoltà edificatorie attribuite per compensazione urbanistica, sono finalizzati a compensare la cessione di aree o di edifici a destinazione pubblica, la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, la demolizione di fabbricati, di manufatti od opere incongrui rispetto al contesto e/o contrastanti con le previsioni degli strumenti urbanistici.

5. Il PO può definire ulteriori fattispecie di formazione dei crediti edilizi ed individua gli ambiti, all'interno del territorio urbanizzato, in cui possono essere esercitati.

Art. 48 Salvaguardie

1. Al presente Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 92 comma 5 lett. e) e comma 6, della L.R. 65/2014 come di seguito specificate.
2. Fino all'approvazione del Piano Operativo e comunque per un periodo massimo di tre anni dalla pubblicazione dell' avviso di approvazione del Piano Strutturale Intercomunale:
 - Sono attive le salvaguardie specifiche per singola U.T.O.E.:
 - nel territorio rurale non sono ammessi gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ad esclusione degli interventi attuati dagli I.A. e dagli I.A.P.
3. Fino all'approvazione del Piano Operativo, l'Amministrazione sospende ogni determinazione sugli atti abilitativi, di qualsiasi natura, che risultino in contrasto con il PSI adottato.
4. Sono fatti salvi:
 - gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi ancora in vigore;
 - gli interventi previsti da piani attuativi adottati che non siano in contrasto con il PSI;
 - gli interventi già consentiti con il rilascio di permessi di costruire o presentazione di comunicazioni o segnalazioni in data antecedente la pubblicazione dell' Atto di Adozione del Piano Strutturale;
 - i procedimenti soggetti a procedura di copianificazione nel rispetto di quanto previsto dal comma 7 del presente articolo.
5. Fino all'adozione del Piano Operativo le condizioni di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica relative a tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno essere definite sulla base della vigente normativa di settore.
6. I dimensionamenti definiti all'interno delle U.T.O.E. non tengono conto dei piani attuativi vigenti posti in salvaguardia sino alla loro scadenza.
7. Le piscine pertinenziali a servizio di edifici di civile abitazione sono sempre consentite.
8. Gli strumenti attuativi già adottati dalle singole amministrazioni comunali e conformi ai vigenti strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ovvero gli strumenti attuativi comunque denominati che abbiano compiuto la conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25 della L.R. 65/2014, sono comunque fatti salvi e possono concludere il loro iter fino all'approvazione definitiva.
9. Valgono comunque le disposizioni del CAPO I del TITOLO IX della L.R. 65/2014 ed in particolare l'articolo 222 c. 2-bis).

ALLEGATO A
Disciplina dei beni paesaggistici

Art. 1 - Finalità

1. In linea con lo Statuto del territorio Il PSI persegue gli obiettivi con valore di indirizzo, attua le direttive e rispetta le prescrizioni d'uso della Disciplina dei Beni paesaggistici individuati in sede di PIT/PPR e nel rispetto dei dispositivi di cui all'elaborato 8B relativo ai beni paesaggistici e vincolati ai sensi degli articoli 136 e 142 del Codice.
2. L'identificazione del vincolo e dei beni vincolati è stata enunciata all'interno dello Statuto del Territorio e fornisce prescrizioni e le prescrizioni d'uso da intendersi parte integrante dell'articolo 17.
3. La presente disciplina è parte integrante dello Statuto del territorio ed assume atto di indirizzo per il PO da declinarsi in specifiche Norme Tecniche di Attuazione che, sulla base di quanto elencato, forniranno condizioni agli interventi su aree vincolate.

Art. 2 - Beni vincolati ai sensi dell'art. 136 del Codice

1. D.M. 14.10.1961: Antico abitato comunale di Lucignano e terreni circostanti

[3-struttura antropica] Obiettivi [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.	
Direttive: in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, 3.b.1 e 3.b2, dell'Elaborato 3B al PIT/PPR con apposito elaborato, Tav. QC10 e Tav. QP04, sono stati individuati il nucleo storico di Lucignano ed il relativo intorno territoriale, strettamente interrelata ad esso dal punto di vista morfologico, percettivo, identitario e funzionale. Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela del Centro Storico e delle aree circostanti, in aggiunta a quanto già stabilito con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo. E' compito del PO declinare tali contenuti in ordine a: - definire l'aggiornamento della specifica disciplina edilizia per il Centro Storico, - disciplinare gli spazi urbani di fruizione collettiva di proprietà pubblica e privata, in coerenza con i presenti indirizzi normativi, - prevedere norme di tutela specifiche per la cinta muraria, - individuare le criticità collegate ad interventi alieni o non coerenti al contesto, interferenti con le visuali, dettando regole al recupero dell'immagine storica, - definire i termini degli interventi ammessi in area TV di cui all'articolo 3 c. 1 dei presenti indirizzi, - fornire il PO di uno strumento di dettaglio che definisca regole per il decoro urbano degli immobili inclusi dentro la cerchia storica e nelle immediate vicinanze.	
Prescrizioni:	
3.c.1 Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:	
1	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;
2	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;
3	si provveda a mantenere la consistenza dei giardini storici e degli spazi verdi pubblici circostanti il nucleo storico, e si definiscano regole per le aree pertinenziali affaccianti sulle mura urbane,
4	siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo;
5	sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico;
6	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;
7	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
8	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;
9	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;
10	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.
[3-struttura antropica] Obiettivi [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.	
Direttive: in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, punto 3.b.3, dell'Elaborato 3B al PIT/PPR si individua il convento dei Cappuccini (Tav. QC10 e QP04), elemento dell'edificato storico e manufatto di edilizia religiosa, esterno al nucleo storico di Lucignano ed incluso dentro il vincolo di cui al DM 14.10.1961. Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela del presente punto, in aggiunta a quanto già stabilito con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo. E' compito del PO declinare i contenuti di tutela definendo una specifica disciplina volta al mantenimento dell'edificio.	
Prescrizioni:	
3.c.2 interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici ed i manufatti di valore storico architettonico e testimoniale sono ammessi a condizione che:	
1	Sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie (anche facendo uso di tecnologie e materiali moderni) coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi, con i caratteri storici, con i caratteri originari
3	Siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico
2	Sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti FV, microeolico) sulla copertura dei fabbricati e sulle aree pertinenziali.
[3-struttura antropica] Obiettivi [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.	
Direttive:	

<p>in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, punti 3.b.4 e 3.b.5, dell'Elaborato 3B al PIT/PPR nel Centro Storico risiedono una serie di immobili, in particolari quelli affacciati le mura esterne, dotati di spazi privati ad uso giardino.</p> <p>Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela del presente punto, in aggiunta a quanto già stabilito precedentemente assunto con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo.</p> <p>E' compito del PO declinare i contenuti di tutela definendo una specifica disciplina volta a definire una schedature con la quale definire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l' ambito di pertinenza paesaggistica da intendersi quali area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale in particolare per quanto attiene gli edifici affacciati le mura urbane; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; 	
Prescrizioni:	
3.c.3 interventi che interessano i giardini esterni al centro storico in particolare le aree pubbliche ed il Bosco Inglese.	
1	siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottotondo, 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
2	Sia garantito 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.
3	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.
4	Sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti FV, microeolico) sulla copertura dei fabbricati e sulle aree pertinenziali.
<p>[3-struttura antropica]</p> <p>Obiettivi [3.a.4]</p> <p>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>Direttive:</p> <p>in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, punti 3.b.6 e 3.b.7, dell'Elaborato 3B al PIT/PPR con appositi elaborati, Tav. QC10 e Tav. QP04 è stato definito il Perimetro del Territorio Urbanizzato ed individuato il Centro Storico e definito i margini degli insediamenti rispetto all'intorno non costruito sulla base delle regole degli abachi del PIT/PPR. Sono stati altresì individuati i coni ed i bersagli visivi con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.</p> <p>Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela del presente punto, in aggiunta a quanto già stabilito precedentemente assunto con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo.</p> <p>E' compito del PO declinare i contenuti di tutela definendo una specifica disciplina volta a definire linee guida sugli immobili esterni al centro storico con la quale definire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i processi di trasformazione incentivando il recupero del patrimonio edilizio esistente; - contrastare le espansioni abitative in discontinuità con l'urbanizzazione di completamento ed evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano, definendo interventi volti a riqualificare i limiti del territorio urbanizzato; - evitare interventi che riducano le aree verdi anche pertinenziali, presenti in area a vincolo; - evitare interventi che compromettano la qualità percettiva delle visuali da e verso il centro storico, salvaguardando e valorizzando gli spazi pubblici, i percorsi pedonali e carrabili di ingresso, ed evitando la realizzazione di interferenze ed ostacoli visivi; - assicurare un linguaggio architettonico ed edilizio coerente con il costruito prevedendo al 	

<p>contempo un corretto dimensionamento degli interventi in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici (interventi fuori-scala), e valutando un corretto rapporto tra costruito e spazio pertinenziale a verde,</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per le aree di sosta pubblica e/o privata 	
Prescrizioni:	
3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione di:	
1	mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale;
2	non compromettere 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);.
3	riqualificare 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,
4	mantenere l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
5	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;
6	realizzare interventi qualitativamente armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
7	le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, senza compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
8	Garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.
3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	
<p>[3-struttura antropica]</p> <p>Obiettivi [3.a.6 e 3.a.7]</p> <p>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>Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinentziali.</p>	
<p>Direttive:</p> <p>in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, punti 3.b.10, 3.b.11, 3.b.12 e 3.b. dell'Elaborato 3B al PIT/PPR nell'elaborazione del quadro conoscitivo è stata individuata l'area vincolata circostante il nucleo storico ed esterna al PTU (Tav. QC04, QC10, QP04). Il PSI include tali aree in zona agricola E.3 a corono del Centro Storico, ed in aggiunta a quanto già stabilito precedentemente assunto con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo definendo una specifica disciplina volta a definire strategie, misure e regole/discipline finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie della collina (terrazzamenti); - gli assetti colturali tradizionali dell'oliveto a maglia media; - promuovere il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente esterno al centro storico; 	
Prescrizioni:	
3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione di:	

1	non alterare la configurazione orografica preesistente mantenendo terrazzamenti e ciglioni;
2	Limitare le trasformazioni delle aree pertinenziali dei fabbricati al fine di non alterare i rapporti tra gli edifici ed il paesaggio agrario circostante;
3	Mantenere l'attuale consistenza della finitura del manto stradale non asfaltato. Eventuali pavimentazioni stradali dovranno essere coerenti con il carattere di ruralità del contesto
4	Installare una cartellonistica ed impianti stradali 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.
3.c.10 interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione di:	
1	Perseguire, nella realizzazione di edifici pertinenziali a servizio degli edifici presenti i caratteri di storicità espressiva, di mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato ed il contesto;
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.	
3.c.12. non sono ammessi nuovi edifici rurali a carattere residenziale	
3.c.13. non sono ammessi nuovi annessi agricoli	
[4-Elementi delle percezioni]	
Obiettivo [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 traggono tale insediamento	
Direttive:	
in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, punti 4.b.1 e 4.b.2 dell'Elaborato 3B al PIT/PPR, sulla tavola QP06 di progetto del PSI, sono stati individuati i tracciati, i principali punti di vista e le visuali panoramiche connotati da un alto valore estetico-percettivo, che include la principale viabilità storica e di crinale all'interno degli insediamenti.	
In tale ottica ed in aggiunta a quanto già assunto con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo definendo una specifica disciplina volta a definire strategie, misure e regole/discipline finalizzate a:	
- salvaguardare l'integrità percettiva del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche ed architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che traggono tale insediamento;	
E' compito del P.O.:	
- 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;	
- stabilire regole per la realizzazione di impianti fotovoltaici e da fonti rinnovabili a servizio degli edifici esterni al centro storico in maniera tale da non interferire con le visuali da e verso il nucleo storico ;	
Prescrizioni:	
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	
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. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

2. D.M. 19.01.1969 Zone godibili dall'Autostrada del Sole In provincia di Arezzo

Obiettivi: Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dal percorso dell'Autostrada del Sole verso le colline [...omissis...] della Val di Chiana su cui emergono numerosi borghi storici visibili lungo tutto il percorso autostrada, formazioni orografiche, agrarie e forestali.	
Direttive: in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4 dell'Elaborato 3B al PIT/PPR con apposito elaborato, Tav. QP06, sono state individuate le visuali panoramiche connotate da un elevato valore storico-percettivo. Al fine di perseguire gli obiettivi di valorizzazione e salvaguardia delle visuali panoramiche viene definito un quadro prescrittivo. Sarà poi compito del PO declinare in ordine alle categorie di intervento edilizio definite dal D.P.R. 380/01, gli ambiti di intervento.	
Prescrizioni:	
4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:	
1	non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
2	recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
3	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 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	
4.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:	
1	Siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)
2	siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali
3	Siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriali
4.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	

3. D.M. 06.10.1970 Zona adiacente alla Fortezza Medicea nel comune di Lucignano

[3-struttura antropica]
Obiettivi [3.a.1]: Tutelare le strutture e i manufatti di valore storico e architettonico che costituiscono la Fortezza medicea di Lucignano (i corredi funzionali e decorativi come ad esempio gli accessi, i sistemi di risalita e sosta) nonché l'intorno territoriale adiacente.

<p>Direttive:</p> <p>in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, 3.b.1 e 3.b.2, dell'Elaborato 3B al PIT/PPR con apposito elaborato, Tav. QC04, è stata individuata la Fortezza Medicea di Lucignano e l'area circostante sottoposta a vincolo da intendersi quale area fortemente interrelata al bene sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale.</p> <p>Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela della Fortezza Medicea e delle aree circostanti, in aggiunta a quanto già stabilito con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo.</p> <p>E' compito del PO Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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.
<p>Prescrizioni:</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>3.c.3. Non è ammessa la modifica degli assetti figurativi dello stato dei luoghi che interessano l'intorno territoriale della fortezza</p>
<p>[3-struttura antropica]</p> <p>Obiettivi [3.a.2]:</p> <p>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.</p>
<p>Direttive:</p> <p>in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, 3.b.3 e 3.b.4, e 3.b.5, dell'Elaborato 3B al PIT/PPR con apposito elaborato, Tav. QC04, è stata individuata l'area vincolata circostante la Fortezza Medicea ed esterna al PTU (Tav. QC04, QC10, QP04). Il PSI include tali aree in zona agricola E.3 a corono del Centro Storico, ed in aggiunta a quanto già stabilito con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo definendo una specifica disciplina volta a definire strategie, misure e regole/discipline finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare le sistemazioni idraulico-agrarie della collina (terrazzamenti); - salvaguardare gli assetti culturali tradizionali dell'oliveto in stretta relazione alla Fortezza Medicea; <p>Al fine di perseguire gli obiettivi di tutela della Fortezza Medicea e delle aree circostanti, in aggiunta a quanto già stabilito con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo.</p> <p>E' compito del PO Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale con il fine di incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto; - 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

<p>attuarsi anche dell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale) evitando comunque la realizzazione di nuovi edifici ad uso rurale di qualsiasi genere;</p> <p>- mantenere in presenza di resedi originari di edifici rurali esistenti, la caratteristica unità tipologica conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico</p>
Prescrizioni:
3.c.4. Sono consentiti limitati interventi sull'assetto idrogeologico originario a condizione che non interferiscano con la viabilità rurale e non comportino rimodellamenti sostanziali della condizione orografica preesistente con livellamenti del terreno, oppure interventi che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
3.c.5. Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio rurale e relative aree pertinenziali qualora esse non modifichino la relazione spaziale funzionale e percettiva tra edifici e paesaggio agrario circostante. Di regola non sono consentiti nuovi annessi rurali e nuovi edifici, anche in presenza di P.P.M.A.A..
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
3.c.8. Non sono consentiti nuovi edifici rurali a carattere residenziale
3.c.9. Non sono consentiti nuovi annessi agricoli
<p>[4-Elementi della percezione]</p> <p>Obiettivo [4.a.1]</p> <p>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>Direttive:</p> <p>in ordine alle direttive di cui alla scheda allegata alla Sezione 4, punti 4.b.1 e 4.b.2 dell'Elaborato 3B al PIT/PPR, sulla tavola QP06 di progetto del PSI, sono stati individuati i tracciati, i principali punti di vista e le visuali panoramiche connotati da un alto valore estetico-percettivo, che si aprono dalla Fortezza medicea verso la cittadina medievale di Lucignano e dalla viabilità verso la Fortezza.</p> <p>In tale ottica ed in aggiunta a quanto già assunto con lo statuto del territorio viene definito un quadro prescrittivo definendo una specifica disciplina volta a definire strategie, misure e regole/discipline finalizzate a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare l'integrità percettiva delle Fortezza Medicea nonché degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale bene; <p>E' compito del P.O.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - stabilire regole per la realizzazione di impianti fotovoltaici e da fonti rinnovabili a servizio degli edifici circostanti in maniera tale da non interferire con le visuali da e verso la Fortezza Medicea e le principali emergenze architettoniche;
Prescrizioni:
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
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
4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Art. 3 - Beni vincolati ai sensi dell'art. 142 del Codice

4. Art.142. c.1, lett. b): i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.

Articolo 7 dell'elaborato 8B.

Prescrizioni	
a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:	
1	non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
2	si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
3	non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo
4	non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5	non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
6	non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.	
c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	
d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.	
e - Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:	
a	attività produttive industriali/artigianali;
b	medie e grandi strutture di vendita;
c	depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
d	discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);
f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree	

interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

5. Art.142. c.1, lett. c): I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Articolo 8 dell'elaborato 8B.

Prescrizioni	
a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:	
1	non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
2	non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
3	non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
4	non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico
b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	
c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:	
1	mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
2	siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
3	non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
4	non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
5	non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	
e- Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.	
f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi	

non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	
g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:	
1	edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
2	depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
3	discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).
Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:	
1	gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
2	impianti per la produzione di energia;
3	gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.	

6. Art.142. c.1, lett. g): I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

Articolo 12 dell'elaborato 8B.

Prescrizioni	
a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:	
1	non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
2	non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
3	garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
b - Non sono ammessi:	
1	nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;
2	l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

7. Art.142. c.1, lett. m): Le zone di interesse archeologico.

Articolo 15 dell'elaborato 8B.

Prescrizioni
a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche
b – Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.
c – Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.

8. Salvaguardie specifiche.

Fino all'approvazione del P.O. sono comunque consentiti interventi in coerenza con i presenti dispositivi e con i dispositivi dello Statuto del Territorio e dell'art. 48.