



## Sommario

1. Premessa.....	2
2. Atti formali dell'Amministrazione Comunale .....	4
3. Quadro di riferimento della Variante quinquennale .....	6
4. Monitoraggio degli effetti (art. 55, comma7 della L.R. Toscana n. 1/2005, e ss.mm.ii.) ...	11
5. Contenuti della Variante.....	15
6. Elaborati costitutivi della Variante.....	19
7. Aggiornamento del quadro vincolistico a seguito dell'adozione del PIT implementazione paesaggistica .....	24

## 1. Premessa

L'Amministrazione comunale di Civitella in Val di Chiana, con Deliberazione della Giunta n. 146 del 14/12/2013, nel disporre l'avvio della procedura di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale vigente, definisce lo stato della pianificazione comunale, con particolare riferimento all'iter che ha portato all'adozione della Variante Generale al Piano Strutturale comunale (Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 04/06/2013, pubblicazione nel BURT n.30 del 24/07/2013), nonché le motivazioni e le scelte strategiche che hanno reso necessario, proprio in tale situazione di fervida attività normativa ed urbanistica, l'avvio del procedimento di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico e, dunque, la compressione della tempistica massima (90 gg.) prevista dalla L.R. Toscana n. 10/2010, e sue successive modifiche ed integrazioni, per l'esperimento della fase preliminare di consultazione per la VAS.

In particolare, la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale mette in evidenza che la Regione Toscana ha approvato la proposta n. 282 del 08/10/2013 di modifica alla Legge Regionale n. 1/2005 per il Governo del Territorio, che

- *modifica i principi della pianificazione urbanistica;*
- *differenzia gli adempimenti in funzione della dotazione urbanistica dei singoli comuni;*
- *richiede ai Comuni di adeguarsi in tempi rapidi ai nuovi principi, adeguando gli strumenti comunali già approvati al momento della entrata in vigore della nuova legge regionale;*
- *individua specifiche norme transitorie legate ai termini di validità dell'attuale dotazione strumentale;*
- *prevede l'entrata in vigore di "norme di salvaguardia" legate ai termini di validità anzidetti, che impediscono ai Comuni di autorizzare interventi di trasformazione già programmati;*
- *stabilisce che la decadenza delle anzidette "norme di salvaguardia" coincida con il formale adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai principi della nuova legge regionale.*

Considerato, inoltre, che il mese di agosto ha visto l'esaurirsi della validità quinquennale delle previsioni di Regolamento Urbanistico comunale, di cui al comma 4 dell'art. 55 della L.R. Toscana n. 1/2005, l'Amministrazione ha inteso con la presente Variante generale confermarne le previsioni fondate sul vigente Piano Strutturale, in linea con quello adottato e con i principi generali della nuova legge n. 65 per il Governo del Territorio, pubblicata sul BURT n. 53 del 12.11.2014, al fine di limitare l'applicazione delle salvaguardie conseguenti la scadenza del termine quinquennale del RU stesso, di cui all'articolo 55, commi 5 e 6 della sopracitata legge regionale.

Pertanto, la proposta di Variante quinquennale è stata elaborata già tenendo a riferimento i principi ispiratori dell'allora proposta di legge, con particolare riferimento al recepimento del concetto di "territorio urbanizzato" ed al principio di contenimento di nuovo consumo di suolo al di fuori di esso, conformemente ai contenuti del vigente Piano Strutturale ed in coerenza con l'aggiornamento di quadro conoscitivo connesso alla Variante Generale al sopracitato strumento, ad oggi adottata.

A seguito dell'adozione della presente Variante Generale si sono succedute due importanti novità sotto il profilo normativo e della pianificazione urbanistica, segnate dall'entrata in vigore della nuova Legge regionale per il Governo del Territorio n. 65/2014, nonché dall'approvazione dell'implementazione paesaggistica del PIT Toscana.

Premesso che, come precedentemente esposto, l'adozione della Variante è avvenuta in conformità con i dettami della Legge 1/2005, ai sensi della nuova disposizione normativa il Comune di Civitella rientra nell'ambito di applicazione dell'art. 231 della sopracitata L.R. Toscana n. 65/2014, di seguito riportato:

*Art. 231- Disposizioni transitorie per i comuni dotati di regolamento urbanistico adottato*

**1. Il comune che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risulti dotato di regolamento urbanistico adottato procede alla sua approvazione nel rispetto delle disposizioni di cui alla l.r.1/2005. Nel quinquennio successivo all'approvazione del regolamento urbanistico, il comune può adottare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25, cui partecipano la Regione, la provincia o la città metropolitana e il comune, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 235.**

**2. Entro la scadenza dell'efficacia delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r.1/2005, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale elaborato nel rispetto delle disposizioni di cui alla presente legge. Fino all'adozione del piano strutturale, il comune può adottare e approvare solo varianti semplificate di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35.**

**3. Fino all'adozione del nuovo piano strutturale di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l). Sono ammessi gli interventi previsti dalle varianti approvate ai sensi del comma 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta entro la scadenza delle previsioni di cui all'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005 .**

In virtù di quanto sopra riportato, dunque, si fa presente che la Variante generale non prevede impegno di nuovo suolo al di fuori del territorio urbanizzato, ma costituisce variante manutentiva e di aggiornamento delle previsioni del Regolamento Urbanistico comunale, redatta alla luce delle novità normative intercorse relativamente ai temi in particolare della messa in sicurezza idraulica, della prevenzione del rischio idrogeologico, del paesaggio (adozione del PIT implementazione paesaggistica) e del governo del territorio.

In coerenza con le disposizioni di cui all'art. 231 sopra riportato, la Variante è approvata nel rispetto della Legge Regione Toscana n. 1/2005.

## 2. Atti formali dell'Amministrazione Comunale

Il Comune di Civitella è stato il primo Comune della Provincia di Arezzo a dotarsi di Piano Strutturale. Difatti, la sua approvazione è anteriore anche rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, risultando, dunque pioneristico per la definizione dell'approccio al Territorio. Peraltro, la formazione del suddetto strumento è stata portata avanti utilizzando lo strumento dell'Accordo di Pianificazione, sulla base della precedente Legge per il Governo del Territorio n. 5/1995.

Di seguito si riportano alcune tabelle di sintesi del processo e dei conseguenti atti di formazione di tale strumento della Pianificazione comunale vigente:

Piano Strutturale Comunale vigente		
Data	Tipologia atto	Fase del procedimento
20/11/1996	Accordo di Pianificazione	Adozione
11/12/1996	Pubblicazione BURT n. 59	Adozione
15/04/1997	Accordo di Pianificazione	Approvazione
19/04/1997	Del. n. 20 del Consiglio Comunale	Ratifica Accordo
20/05/1997	Del. n. 154 del Consiglio Regionale	Ratifica Accordo
21/05/1997	Del. n. 70 del Consiglio Provinciale	Ratifica Accordo
04/07/1997	Decreto n.116 del Presidente della Giunta Regionale	Approvazione
28/04/2012	Del. C.C. n.15	Approvazione Variante n.1 al Piano Strutturale

Dal 1997 al giugno 2013, data di adozione della Variante Generale al Piano Strutturale, tale strumento del governo del territorio ha subito un'unica modifica, costituita dalla *Variante per l'inserimento di un nuovo corridoio infrastrutturale relativo alla variante alla Strada Provinciale n. 21 di Viciomaggio e individuazione di una nuova area produttiva*, classificata come Variante n. 1 al PS ed approvata facendo ricorso alla procedura dell'Accordo di Pianificazione, ratificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 15 del 28/04/2012.

Per quanto concerne il Regolamento Urbanistico comunale, l'approvazione risale all'anno 1999 (Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 30/01/1999), tuttavia, con successive Varianti Generali, l'ultima delle quali, la n. 8, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 27/03/2009 ed approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27/07/2009 e pubblicata sul BURT n. 34 del 26/08/2009. Per eventuali approfondimenti si rimanda alla Sezione n. 2 del presente documento denominata "La Fotografia della Realtà", con particolare riferimento ai paragrafi 2.2 e 2.3, che illustrano in linea generale i contenuti del Regolamento Urbanistico vigente ed il relativo stato di attuazione al Gennaio 2014.

Ad oggi, scaduto il quinquennio di validità della Variante Generale al Regolamento Urbanistico vigente, lo scenario urbanistico comunale e sovracomunale risultano profondamente modificati sia dall'adozione della Variante Generale al Piano Strutturale comunale, sia dall'intervenuta approvazione, da parte della Regione Toscana, della modifica alla Legge regionale per il Governo del Territorio (Legge n. 65/2014), che entrerà in vigore a tutti gli effetti il giorno 27.11.2014.

Pertanto, l'Amministrazione comunale, con Deliberazione della Giunta n. 146 del 14/12/2013, allegata alla presente, ha inteso avviare il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica per la redazione della nuova Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico "...per confermare le previsioni fondate sul vigente Piano Strutturale, tenendo conto dei limiti e dei principi del Piano Strutturale adottato".

Con tale Atto l'Amministrazione ha, inoltre, chiarito le motivazioni per cui l'avvio del procedimento di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale viene effettuata prima della Deliberazione sulle osservazioni pervenute e, dunque, dell'Approvazione della Variante Generale al Piano Strutturale adottata con Delibera del Consiglio Comunale n° 24 del 04/06/2013, il cui avviso è stato pubblicato nel BURT n.30 del 24/07/2013. Difatti, è stato valutato che *l'approvazione della Variante al Piano Strutturale, prima della entrata in vigore della nuova normativa regionale, metterebbe il Comune nella condizione di disporre di una strumentazione urbanistica passibile di adeguamento*. Inoltre, considerato che *le norme transitorie della nuova legge regionale (art. 206) applicate alla condizione della strumentazione urbanistica del Comune di Civitella individuano nell'Agosto 2014 il termine per l'entrata in vigore delle norme di salvaguardia e dell'obbligo di adozione del Piano Strutturale rispetto ai nuovi principi*. A tal proposito, l'Amministrazione ha ritenuto *praticabile il percorso procedurale previsto all'art. 205 della proposta di legge, che consente la approvazione della variante a seguito di una conferenza di copianificazione, a cui dovrebbero partecipare la Regione Toscana, la Provincia di Arezzo ed il Comune di Civitella, che dovrebbe consentire di allineare la Variante al Piano Strutturale ai nuovi principi pianificatori*, chiarendo, altresì, che, *nella denegata ipotesi di applicazione del predetto art. 205, sarebbe comunque più conveniente riprendere il percorso della variante al Piano Strutturale con una nuova adozione da parte del Consiglio Comunale, anziché approvare il progetto già adottato ed incardinare, ex novo, una ulteriore procedura di variante*.

Dunque, l'iter intrapreso dall'Amministrazione, all'alba dell'entrata in vigore della nuova Legge regionale per il Governo del Territorio, ha consentito di dar risposta ai cittadini ed agli imprenditori in tempi certi, nonché di evitare una situazione di *impasse*, legata alla scadenza quinquennale delle previsioni del RU vigente (agosto 2014), di cui al comma 4 dell'art. 55 della L.R. Toscana n. 1/2005, e ss.mm.ii., alla coesistenza di un Piano Strutturale vigente e di una Variante Generale che modifica alcune impostazioni e visioni del Piano, ma che non ha completato l'iter di approvazione per le ragioni di opportunità sopradescritte, nonché all'adozione del nuovo Piano paesaggistico e della modifica alla legge 1/2005.

### 3. Quadro di riferimento della Variante quinquennale

L'assetto pianificatorio del Comune di Civitella, all'alba dell'entrata in vigore della nuova Legge regionale n. 65/2014, di modifica della Legge Regionale per il Governo del Territorio n. 1/2005, rappresenta, almeno a scala provinciale, un *unicum* rispetto ad altri comuni. Difatti, come già precedentemente esposto, il Comune è dotato di un Piano Strutturale vigente, approvato con la procedura dell'Accordo di Pianificazione, già nell'anno 1997, ai sensi della Legge Regionale n. 5/1995, dunque prima dell'entrata in vigore della norma vigente. Il pionieristico quadro conoscitivo di Piano Strutturale è antesignano persino del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Arezzo, approvato ormai nell'anno 2000. Le strategie e gli obiettivi, nonché la lettura del Territorio per "Luoghi", sono stati recepiti nell'ambito del primo Regolamento Urbanistico, approvato, come si è detto, nel lontano 1999 con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 30 gennaio.

Prima della scadenza del quinquennio di validità del sopracitato atto di Governo del Territorio, l'Amministrazione ha provveduto con due successive Varianti Generali, la prima approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 14/11/2003, ancora una volta ai sensi della Legge Regionale n. 5/2005, l'ultima, invece, approvata nell'anno 2009, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 27 luglio, ai sensi della norma vigente per il Governo del Territorio, a rivedere ed aggiornare le previsioni in esso contenute.

Così facendo, si è evitata l'applicazione delle norme di salvaguardia di cui al comma 5 dell'art. 55 della Legge Regionale n. 1/2005, che prevede la perdita di validità, allo scadere del quinquennio, della disciplina del Regolamento Urbanistico e dei conseguenti vincoli preordinati all'esproprio in merito alla definizione de

- a) *gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;*
- b) *gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;*
- c) *gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani di cui al presente titolo, capo IV, sezione I (Piani attuativi, piani per gli insediamenti produttivi, ecc.);*
- d) *le aree destinate all'attuazione delle politiche di settore del comune;*
- e) *le infrastrutture da realizzare e le relative aree;*
- f) *il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito del tessuto urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;*
- g) *la individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);*
- h) *la disciplina della perequazione di cui all' articolo 60,*

nel caso in cui non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi ovvero, nei casi di piani attuativi di iniziativa privata, *...non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune.*

La decisione dell'Amministrazione di provvedere all'approvazione delle Varianti Generali al Regolamento sempre prima della scadenza del quinquennio di validità ha permesso di evitare situazioni di stallo burocratico e di garantire agli operatori tempi certi per il rilascio dei titoli abilitativi. Inoltre, altro effetto importante di tali provvedimenti è stato quello di evitare che si presentasse la problematica delle cosiddette "aree non pianificate", di cui all'art. 63 della Legge regionale n. 1/2005, e sue successive modifiche ed integrazioni, ovvero *... aree per le quali sia intervenuta la*

*decadenza della disciplina pianificatoria.* In tali aree, la legge regionale differenzia le tipologie di intervento sulla base della loro localizzazione all'esterno o all'interno del perimetro dei "centri abitati", stabilendo che, nel primo caso ...*nelle aree non pianificate sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalla presente legge per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola. Nelle aree non pianificate interne al perimetro di cui al comma 2, invece, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.* Ad oggi, dunque, il Comune di Civitella è dotato dello strumento della pianificazione territoriale comunale, il Piano Strutturale, approvato nel 1997 e, a tutti gli effetti vigente, anche in considerazione del fatto che la Legge Regionale n. 1/2005 non prevede limitazioni temporali alla validità di tale tipologia di strumento. Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 04 Giugno 2013, inoltre, l'Amministrazione ha provveduto ad adottare e a sottoporre alla fase di osservazione pubblica una Variante Generale a tale strumento, ad oggi non ancora approvata. Dunque, sino all'approvazione della suddetta Variante Generale si farà riferimento ai contenuti dello Strumento di Governo del Territorio ad oggi vigente.

Per quanto concerne lo stato degli atti di governo del Territorio, invece, come precedentemente esposto, il Comune di Civitella è dotato di Regolamento Urbanistico comunale approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.1 del 30/01/1999, aggiornato dalle Varianti Generali approvate con Deliberazione del Consiglio Comunale rispettivamente n. 74, del 14/11/2003 e n. 48 del 27/07/2009, pubblicata quest'ultima sul BURT n. 34 del 26/08/2009. A partire da tale data viene calcolato il quinquennio di validità delle previsioni sopra menzionate. Considerato, inoltre, che con Deliberazione n. 146 del 14/12/2013, la Giunta Comunale ha stabilito che, in attesa dell'approvazione della proposta di modifica alla Legge regionale di Governo del Territorio ovvero fino alla definizione di un assetto urbanistico dai contorni meno sfumati, *siano avviate le procedure di variante al Regolamento Urbanistico per confermarne le previsioni fondate sul vigente Piano Strutturale, tenendo conto dei limiti e dei principi del Piano Strutturale adottato.* I contenuti di tale proposta di Variante, dunque, sono stati tenuti in considerazione a livello di indirizzi e direttive per l'elaborazione della proposta di Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico, ma non come disposizioni cogenti rispetto alle quali valutare coerenza e conformità.

#### **Strumento della Pianificazione: Piano Strutturale comunale**

	<b>Adozione</b>	<b>Approvazione</b>
<b>Piano Strutturale</b>	<i>Accordo di Pianificazione del 20/11/1996</i>	<i>Del.C.C.n.20 del 19/04/1997 ratifica Accordo di Pianificazione</i>
<b>Variante Generale</b>	<i>Del.C.C. n. 24 del 04/06/2013</i>	

#### **Atti di Governo del Territorio: Regolamento Urbanistico**

	<b>Adozione</b>	<b>Approvazione</b>
<b>Regolamento Urbanistico</b>	<i>Del.C.C. n.50 del 01/08/1998</i>	<i>Del.C.C. n.1 del 30/01/1999</i>
<b>I Variante Generale quinquennale (n. 48/03)</b>	<i>Del.C.C. n.48 del 21/07/2003</i>	<i>Del.C.C. n.74 del 14/11/2003</i>
<b>II Variante Generale quinquennale (n. 13/09)</b>	<i>Del.C.C. n.13 del 27/03/2009</i>	<i>Del.C.C. n.48 del 27/07/2009</i>

**Quadro sinottico delle varianti al Regolamento Urbanistico**

N	Oggetto	Delibera CC di adozione		Delibera CC di approvazione		Estremi BURT delibera di appr.		La variante incide su	
		n.	del	n.	del	n.	del	Nta	Tav
1	Aggiornamento cartografico a seguito dell'acquisizione della CTR 1.10000 estesa a tutto il territorio	53	03/07/2000	69	02/10/2000	62	21/11/2000	*	*
2	Revisione delle NTA in attuazione del DPCM 5/11/1999 e modifica di alcuni comparti	2	13/01/2001	11	20/03/2001	21	23/05/2001	*	*
3	Revisione delle NTA in attuazione della LR 28/99 e del successivo atto CR 233/99 per la dotazione di standard urbanistici per gli insediamenti commerciali	104	14/12/2001	21	21/07/2003	33	13/08/2003	*	*
4	Variante generale con nuova conferma ai sensi dell'art.28 L.R.5/95 di tutte le previsioni in scadenza quinquennale	48	21/07/2003	74	14/11/2003	52	24/12/2003	*	*
5	Adeguamento ai sensi della L.R. Forestale n.39/2000 con la realizzazione di nuove carte di pericolosità e fattibilità geologica e idraulica, modifica ai perimetri dei centri abitati	46	04/09/2004	7	07/04/2005	20	18/05/2005	*	*
6	Individuazione di una zona per attrezzature ed impianti di depurazione e trattamento delle acque a Civitella	34	08/06/2007	55	28/9/2007	45	07/11/2007		*
7	Realizzazione viabilità collaterale alla rampa di accesso alla SS.N.680/S.G.S. ai	67	22/11/2007	51	27/9/2008	03	21/01/2009		*

	sensi dell'art.55 L.R.1/05								
8	Variante generale con nuova conferma di tutte le previsioni in scadenza quinquennale art.55 della L.R.1/05	13	27/03/2009	48	27/07/2009	34	26/08/2009	*	*
9	Adeguamenti cartografici e alle NTA	71	29/12/2010	2	24/03/2011	17	27/04/2011	*	*
10	Piano delle dismissioni di alcuni immobili di proprietà comunale	5	24/03/2011	57	29/07/2011	47	23/11/2011		*
11	Integrazione art. 8 NTA relativamente alle opere di urbanizzazione con riferimento all'obbligo dell'autosufficienza energetica mediante impianti fotovoltaici.	52	29/07/2011	22	04/07/2012	44	31/10/2012	*	
12	Modifiche di modesta entità agli elaborati grafici e normativi	41	01/10/2012	05	06/02/2013	13	20/03/2013	*	*

### **Variante 1**

- Acquisizione della cartografia in formato numerico estesa al territorio comunale;
- Risposta a richieste puntali manifestate dai cittadini;
- Modifica di norme procedurali in materia edilizia ( LR 52/99);
- Modesti problemi riscontrati in sede di interpretazione dello strumento urbanistico.

### **Variante 2**

- Inserimento nelle NTA di una norma in attuazione al DPCM 5/11/99 Piano di Bacino del fiume Arno;
- Inserimento nelle NTA di una norma per i piano attuativi variati o approvati che consenta il riferimento alle proprie norme;
- Riequilibrio della SUL all'interno di alcune unità insediative della frazione Pieve al Toppo a seguito della ridefinizione dei confini del PIP e delle riorganizzazione dell'adiacente zona residenziale: rielaborazione delle schede 1R, 3Ra, 3Rb, 3Rc e 5P;
- Esatta rappresentazione con riferimento all'originaria divisione in due interventi della Lottizzazione Case Grandi ad Oliveto, uno attuato l'altro da attuare con l'inserimento di un parcheggio e la modifica contestuale del perimetro.

### **Variante 3**

- Modifica delle NTA in riferimento alla LR 28/99 e al successivo atto CR 233/99 riguardo alla dotazione di standard urbanistici per gli insediamenti commerciali;
- Modifica agli articoli che prevedevano la quantificazione degli standard dei parcheggi ;

- Aggiunta di n.3 articoli alle NTA al fine di definire l'ambito di applicazione, i criteri di realizzazione, la dotazione e le caratteristiche dei parcheggi.

#### **Variante 4**

- Conferma delle previsioni del Regolamento Approvato ancora non approvate in scadenza quinquennale;
- Allineamento di tutta la cartografia utilizzando sistemi digitali (nuova ctr e sistemi GIS);
- Adattamento del RU alle nuove esigenze procedurali imposte dalla LR 52/99;
- Risposta a esigenze manifestate dai cittadini;
- Risoluzione di problemi di interpretazione dello strumento urbanistico.

#### **Variante 5**

- In riferimento alla Legge Forestale n. 39 del 2000 e alle direttive impartite in merito dal Regolamento Regionale n. 48 del 2003 sono state adeguate le carte delle pericolosità e fattibilità geologica e idraulica con le elaborazioni in GIS dagli uffici comunali;
- Approvazione del Regolamento Forestale comunale;
- Modifica perimetri Centri Abitati.

#### **Variante 6**

- Individuazione di una zona per attrezzature ed impianti di depurazione e trattamento delle acque.

#### **Variante 7**

- Realizzazione della viabilità collaterale alla rampa di accesso alla SS.N.680/S.G.C. Grosseto Fano a Tegoletto Direzione Siena;
- Trasformazione di un percorso in strada pubblica aperta al transito;
- La variante al Regolamento Urbanistico prevede il consolidamento del percorso carrabile passando da una larghezza di mt. 3,00 ad una larghezza di 5,50 mt per una lunghezza di poco superiore a 120 mt.

#### **Variante 8**

Conferma delle previsioni del Regolamento Approvato ancora non approvate in scadenza quinquennale;

- Inserimento di modeste modifiche conseguenti ad una serie di esigenze e segnalazioni manifestate dai cittadini e condivise dalla Amministrazione;
- Correzioni alle norme tecniche di attuazione allineandole alle modifiche apportate da norme sovraordinate.

#### **Variante 9**

- Modesti aggiustamenti cartografici;
- Adeguamenti normativi conseguenti l'interpretazione della disciplina delle attività nel territorio rurale.

#### **Variante 10**

- Piano delle dismissioni dei seguenti immobili di proprietà comunale: ex sede scuola elementare di Badia al Pino, ex sede dei bagni pubblici di Ciggiano, ex sede del centro turistico a Civitella.

#### **Variante 11**

- Integrazione art. 8 NTA relativamente alle opere di urbanizzazione con riferimento all'obbligo dell'autosufficienza energetica mediante impianti fotovoltaici.

#### **Variante 12**

- Modesti aggiustamenti cartografici;
- Adeguamenti e correzioni per una migliore formulazione di norme di carattere generale.

#### 4. Monitoraggio degli effetti (art. 55, comma7 della L.R. Toscana n. 1/2005, e ss.mm.ii.)

LUOGO 1	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	31.900	39.670	34.670	9.230	25.440	8.655
PRODUTTIVO	3.000	5.450	5.450	910	4.540	1.300
ATTREZZATURE	1.000	1.000	1.450	450	1.000	0

LUOGO 2	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	0	0	0	0	0	0
PRODUTTIVO	0	0	0	0	0	0
ATTREZZATURE	2.000	2.000	2.000	0	2.000	2.000

LUOGO_3	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	5.600	5.670	5.670	0	5.670	248
PRODUTTIVO	10.000	17.670	75.670	68.600	7.070	16.462
ATTREZZATURE	5.000	6.000	6.000	5.000	1.000	5.675

LUOGO_4	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	2.000	2.000	2.000	0	2.000	767
PRODUTTIVO	0	0	0	0	0	0
ATTREZZATURE	160	160	160	160	0	160

LUOGO_5	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	9.950	15.680	13.180	12.380	800	0
PRODUTTIVO	3.000	3.000	3.000	3.000	0	0
ATTREZZATURE	3.470	3.470	170	170	0	0
MISTO (PROD- RES)	4.000	4.000	0	4.000	0	0

LUOGO_6	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
MISTO (ATTR- RES)	650	650	650	0	650	310

LUOGO_7	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	1.300	1.300	0	0	0	0
ATTREZZATURE	650	650	650	650	0	650

TOTALE LUOGHI	I REGOLAMENTO	PREVISIONE VIGENTI	PREVISIONI VARIANTE GENERALE 2014	RESIDUO DA ATTUARE	PREVISIONI APPROVATE	PREVISIONI ATTUATE
RESIDENZA	50.750	64.320	56.170	22.260	34.560	9.670
PRODUTTIVO	16.000	26.120	84.120	72.510	11.610	17.762
ATTREZZATURE	12.280	13.280	10.430	6.430	4.000	8.485
MISTO (ATTR- RES)	650	650	650	0	650	310

Le indicazioni riportate si riferiscono alle previsioni delle unità di intervento indicate nelle singole schede di comparto in mq di S.I.p

### I Regolamento: previsioni del I Regolamento Urbanistico

**Previsioni vigenti:** previsioni vigenti che corrispondono a tutte le modifiche apportate fino alla variante 12.

**Previsioni Variante Generale 2014:** previsioni confermate con la Variante Generale

**Residuo da attuare:** previsioni non attuate.

**Previsioni approvate:** previsioni attuate con Piano Attuativo approvate e/o convenzionate.

**Previsioni attuate:** previsioni effettivamente attuate o in corso di attuazione con titolo abilitativo.

NUM	SPECIFICA	LUOGO	OGGETTO	MQ SUL
1	U.I.1P	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	3000
2	U.I.1R	luogo 1 Tegoleto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2400
3	U.I.1R	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2300
4	U.I.2A	luogo 4 Pieve a Maiano	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	160
5	U.I.2P	luogo 6 Spoiانو	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	ESISTENTE
6	U.I.2R	luogo 1 Tegoleto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1280
7	U.I.2R	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1000
8	U.I.3A	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	170
9	U.I.3Pa	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	5300
10	U.I.3Pb	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	5300
11	U.I.3R	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	5000
12	U.I.3R	luogo 6 Spoiانو	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	ESISTENTE
13	U.I.4A	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	INDICE
14	U.I.4R	luogo 1 Tegoleto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	550
15	U.I.4R	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1650
16	U.I.5A	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	6208
17	U.I.5P	luogo 1 Pieve al Toppo	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	910
18	U.I.5P	luogo 3 Viciomaggio Tuori	UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA	58000
19	U.I.5R	luogo 1 Tegoleto	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	ESISTENTE
20	U.I.5R	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	2500
21	U.I.6A	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	ESISTENTE
22	U.I.6A	luogo 1 Pieve al Toppo	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	ESISTENTE
23	U.I.7A	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE E SERVIZI	ESISTENTE
24	U.I.7R	luogo 1 Badia al Pino	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	1220
25	U.I.8A	luogo 1 Pieve al Toppo	UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE	450
26	U.I.8R	luogo 5 Albergo	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	4930
27	U.I.9R	luogo 5 Ciggiano	UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE	800

NUM	ATTUAZIONE	OGGETTO	STATO DI ATTUAZIONE	ADOZIONE	APPROVAZIONE
P.A.100	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 39 6/5/2000	CC 59 5/8/2000
P.A.101		DA RU	REALIZZATO	CC 50 21/07/2003	CC 76 14/11/2003
P.A.102		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 36 6/05/2000	CC 57 5/8/2000
P.A.103		DA RU (POLO SCOLASTICO)	REALIZZATO	CC 53 3/7/2000	CC 69 2/10/2000
P.A.104		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 81 30/11/2000	CC 14 14/2/2001
P.A.105	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 84 30/11/2000	CC 16 20/3/2001
P.A.106		PMAA	REALIZZATO	CC 82 30/11/2000	CC 15 20/3/2001
P.A.107		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 22 31/3/2001	CC 77 31/7/2001
P.A.108		PARCO TERRITORIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 24 31/3/2001	CC 76 31/7/2001
P.A.109	UI 4P	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	IN REALIZZAZIONE	CC 10 27/3/2009	
P.A.110		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 42 28/4/2001	CC 88 24/9/2001
P.A.111	UI 6A	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 43 28/4/2001	CC 89 24/9/2001
P.A.113		PIANO PARTICOLAREGGIATO EX PA08	REALIZZATO	CC 20 13/4/2007	CC 44 25/7/2007
P.A.114	UI 4P	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	APPROVATO	CC 46 28/04/2001	CC 92 24/09/2001
P.A.115	UI 5A	PIANO ATT. ATTREZZATURE E SERVIZI	REALIZZATO	CC 47 28/4/2001	CC 93 24/9/2001
P.A.116		DA RU	IN REALIZZAZIONE	CC 48 28/4/2001	CC 6 26/2/2002
P.A.117		DA RU	REALIZZATO	CC 49 28/4/2001	CC 94 24/9/2001
P.A.118		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 50 28/4/2001	CC 95 24/9/2001
P.A.119		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 102 14/12/2001	CC 29 3/6/2002
P.A.120		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 4 26/2/2002	CC 43 16/7/2002
P.A.121	UI 3Rc	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 26 30/3/2006	CC 63 - 20/9/2006
P.A.122		PMAA	REALIZZATO	CC 31 3/6/2002	CC 60 25/10/2002
P.A.123		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 32 3/6/2002	CC 61 25/10/2002
P.A.124		DA RU	REALIZZATO	CC 33 29/6/2002	CC 6 10/01/2003
P.A.125		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 38 29/6/2002	CC 5 10/01/2003
P.A.126		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 20 21/5/2005	CC 43 16/9/2005
P.A.127		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 77 27/11/2002	CC 29 31/3/2003
P.A.128	UI 3Ra	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 9 14/1/2006	CC 47 5/7/2006
P.A.129		PDR TURISTICO RICETTIVO	REALIZZATO	CC 9 10/01/2003	CC 32 30/4/2003
P.A.130		DA RU	REALIZZATO	CC 16 21/02/2003	CC 39 3/06/2003
P.A.131		DA RU	REALIZZATO	CC 37 3/06/2003	CC 79 14/11/2003
P.A.132		PIANO DI RECUPERO RED RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 38 3/06/2003	CC 80 14/11/2003
P.A.133		PEEP CIGGIANO DA VARIANTE	IN REALIZZAZIONE	CC 33 - 8,6,2007	CC 54 - 28,9,2007
P.A.133		PEEP VICIOMAGGIO	REALIZZATO	CC 49 - 21.7.2003	CC 75 - 14.11.2003
P.A.133		PEEP TEGOLETO	REALIZZATA PARTE	CC 45 4/9/2004	CC 7 - 7.4.05
P.A.134	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 51 21/07/2003	CC 77 14/11/2003
P.A.135		DA RU (RIQUALIFICAZIONE LOTTO)	NON REALIZZATO	CC 52 21/7/2003	CC 78 14/11/2003
P.A.136		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 81 14/11/2003	CC 24 7/4/2004
P.A.137		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 13 29/3/2004	CC 42 4/9/2004
P.A.138		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 25 7/4/2004	CC 43 4/9/2004
P.A.139	UI 1R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 20 3/04/2009	CC 40 27/07/2009
P.A.140	UI 1Aa	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	IN REALIZZAZIONE	CC 36 28/6/2004	CC 69 30/11/2004
P.A.141		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 27 02/05/2008	CC 47 31/07/2008
P.A.142	UI 1AR	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 54 30/9/2005	CC 11 14/1/2006
P.A.144		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 8 - 08.04.2005	CC 40 - 16,9,2005
P.A.145	UI 6R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 22 - 21.5.2005	CC 41 - 16,9,2005
P.A.146	UI 3R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 23 21/05/2005	CC 42 16/09/2005

P.A.147		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 28 21/5/2005	CC 51 30/9/2005
P.A.148		DA RU	REALIZZATO	CC 36 28/6/2005	CC 148 5/7/2006
P.A.149	UI 1R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 8 14/1/2006	CC 27 30/3/2006
P.A.150	UI 1Ab	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	IN REALIZZAZIONE	CC 75 19/12/2005	CC 46 5/7/2006
P.A.151		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 65 29/9/2006	CC 7 24/2/2007
P.A.152		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 66 29/9/2006	CC 8 24/2/2007
P.A.153		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 67 29/9/2006	CC 9 24/2/2007
P.A.154		PMAA	REALIZZATO	CC 18 13/4/2007	CC 45 25/7/2007
P.A.155		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 38 29/6/2007	CC 73 22/11/2007
P.A.156		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	REALIZZATO	CC 56 28 9 2007	CC 7 23/1/2008
P.A.157		PIANO DI RECUPERO	NON REALIZZATO	CC 57 28/9/2007	CC 67 29/12/2008
P.A.158	UI 4P	PIANO ATTUATIVO PRODUTTIVO	APPROVATO	CC 73 22/11/2007	CC 28 22/05/2008
P.A.160		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 9 23/1/2008	CC 29 22/05/2008
P.A.161	UI 2R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 36 27/06/2008	CC 50 27/09/2008
P.A.162		DA RU	APPROVATO	CC 74 22/11/2007	CC 19 07/03/2008
P.A.163		DA RU	APPROVATO	CC 79 03/12/2011	CC 8 02/03/2012
P.A.164		PMAA	REALIZZATO	CC 68 29/12/2008	CC 19 23/04/2009
P.A.165		DA RU	NON REALIZZATO	CC 7 27/02/2010	CC 35 16/06/2010
P.A.166		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 11 27/3/2009	CC-33 30 05 2009
P.A.167		PIANO DI RECUPERO	IN REALIZZAZIONE	CC 21 23/04/2009	CC -41 27 09 2009
P.A.168		DA RU	IN REALIZZAZIONE	CC 22 23/04/2009	CC-42-27 09 2009
P.A.169		DA RU	APPROVATO	CC 47 27/07/2009	CC 66 26/11/2009
P.A.170	UI 3Rb	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 89 28/12/2011	CC 7 02/03/2012
P.A.171		PIANO DI RECUPERO RED RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 44 27/09/2009	CC-67-26 11 2009
P.A.174		PIANO DI RECUPERO RED RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC 34 16/06/2010	CC-42 09 09 2010
P.A.175		DA RU	IN REALIZZAZIONE	CC 18 23/04/2010	CC 43 09/09/2010
P.A.176		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC-66 29 12 2010	CC 10 24/03/2011
P.A.177		DA RU	APPROVATO	CC 53 11/11/2010	CC 11 12/04/2011
P.A.178		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	NON REALIZZATO	CC-45 09 09 2010	CC-67-29/12/2010
P.A.179		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC-68 29-12-2010	CC 12 24/03/2011
P.A.180	UI1R	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	IN REALIZZAZIONE	CC-69 29-12-2010	CC 13 12/04/2011
P.A.181		PMAA	REALIZZATO	CC 70 29/12/2010	CC 14 24/03/2011
P.A.182		DA RU	REALIZZATO	CC 15 24/03/2011	CC 53 29/07/2011
P.A.183		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC-32-30-04-2011	CC-54 29-07-2011
P.A.184	UI1Rb	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 33 30/04/2011	CC 55 29/07/2011
P.A.185		AMBITI SOTTOPOSTI A PA PREVENTIVO	APPROVATO	CC 31 30/04/2011	CC 40 01/10/2012
P.A.187		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 71 29/09/2011	CC 9 02/03/2012
P.A.188		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 6 02/03/2012	CC 39 01/10/2012
P.A.189	UI1Ra	PIANO ATTUATIVO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 18 29/04/2014	CC 27 28/06/2014
P.A.190		PMAA	APPROVATO	CC 6 06/02/2013	CC 22 04/06/2013
P.A.191		DA RU	REALIZZATO	CC 42 05/08/2013	CC 8 31/01/2014
P.A.192		DA RU	REALIZZATO	CC 45 25/10/2013	CC 7 31/01/2014
P.A.193		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 7 06/02/2013	CC 23 04/06/2013
P.A.195		PIANO DI RECUPERO RESIDENZIALE	APPROVATO	CC 9 31/01/2014	CC 20 29/04/2014

## 5. Contenuti della Variante

La Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale, come precedentemente esposto, è stata predisposta in conformità con i principi e gli obiettivi espressi per ciascun luogo nell'ambito del Piano Strutturale comunale vigente, recependo, sin da ora, approfondimenti ed aggiornamenti del quadro conoscitivo contenuti nella Variante al Piano Strutturale adottata. Pertanto, la proposta recepisce dal vigente PS l'articolazione del Territorio in Luoghi ed i relativi statuti.

Tuttavia, la lettura del Territorio fornita dal presente documento, come pure l'analisi e l'interpretazione dei dati elaborati all'attualità per avviare l'attività di monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e delle relative Varianti, suggeriscono le "differenze" rispetto alla visione iniziale portata avanti dal Piano Strutturale vigente e accolta nel Regolamento Urbanistico.

In particolare, come si è detto, si prende atto che ad oggi un'attenta lettura del territorio e delle sue dinamiche rende difficile accogliere appieno la suddivisione del territorio in sette luoghi, con vocazioni e caratteristiche alquanto diversificate, soprattutto per il fatto che si registrano problematiche ed opportunità di crescita comuni, che rendono i loro confini più sfumati.

Difatti, nell'ambito del Territorio della naturalità e del paesaggio produttivo agricolo è possibile definire obiettivi generali comuni, sintetizzabili come segue:

- tutela e valorizzazione delle "riserve di naturalità" (area della riserva, ambiti fluviali, ecc.);
- salvaguardia delle testimonianze storico documentali sparse nel territorio aperto (elementi architettonici isolati, edifici di valore, aree archeologiche, nuclei storici);
- rivitalizzazione e promozione del paesaggio agrario, sia mettendo in campo strategie finalizzate alla tutela dei segni strutturanti filari, articolazione dei campi, terrazzamenti, oliveti a macchia di leopardo interni al bosco, sia individuando opportunità per favorire il mantenimento del presidio umano: sostegno ed agevolazione alle aziende agricole operanti sul territorio, promozione dei prodotti tipici, diffusione di nuove forme di accoglienza ed ospitalità, anche per quanto concerne la ristorazione.

Per quanto concerne il sistema insediativo, pare opportuno distinguere i luoghi caratterizzati da dinamiche, criticità ed opportunità diverse. In particolare, sulla base anche dei primi risultati del monitoraggio, che saranno dettagliati all'atto di redazione della proposta di Variante, possiamo individuare quattro ambiti del sistema insediativo:

- la "città dell'abitare", costituita dalle tre frazioni di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Tegoletto, che definiscono il vero e proprio "cuore" del sistema insediativo e produttivo, grazie soprattutto alla prossimità rispetto alle infrastrutture di collegamento con il Capoluogo. Tale ambito, classificato dal Piano Strutturale vigente come "luogo 1" è segnato dalla presenza di importanti poli della produzione e di brani di tessuto agricolo periurbano che, oltre a rappresentare un elemento caratterizzante e qualificante del paesaggio, configurano prima di tutto un paesaggio della produzione, dove si concentra l'attività di diverse aziende agricole;
- il nuovo nucleo di Viciomaggio per il quale il Piano Strutturale vigente ed il Regolamento Urbanistico hanno previsto ed attuato un consistente intervento di espansione residenziale, al fine di configurare tale luogo come un nuovo centro. La prima variante al Piano Strutturale, approvata nel 2012, inoltre, ha previsto uno sviluppo di questo nucleo anche sotto il profilo produttivo, prevedendo un parziale spostamento del corridoio infrastrutturale definito per il tracciato della Variante alla S.P. 21 di Pesciola e l'inserimento di una nuova area produttiva a ridosso della nuova

infrastruttura. In tal senso, il nuovo tracciato stradale definisce un bypass per i mezzi pesanti rispetto al nucleo abitato di Viciomaggio;

- le zone di espansione previste dal Piano strutturale in corrispondenza dei nuclei lungo la strada senese aretina, per le quali l'ipotesi di crescita si è arrestata soprattutto in ragione della maggiore appetibilità degli insediamenti di pianura di Tegoletto, Badia al Pino e Pieve al Toppo. Tali insediamenti, ad oggi, rischiano di configurarsi come più o meno estesi quartieri dormitorio, caratterizzati da contorni sfumati e dalla carenza di infrastrutture e servizi;

- i nuclei storici di valore, primo tra tutti il centro storico di Civitella, per i quali è necessario mettere in campo azioni finalizzate al recupero ed alla rifunzionalizzazione degli immobili e di brani del tessuto, compatibilmente con il rispetto dei valori architettonici e storico-documentali, al fine di limitare il verificarsi di fenomeni di abbandono e degrado.

Come precedentemente esposto, la lettura precedentemente fornita e l'articolazione in due macroambiti è offerta esclusivamente a livello conoscitivo quale interpretazione "sintetica" del territorio. La proposta di Variante Generale assume, in coerenza con il Piano Strutturale vigente, l'articolazione in luoghi.

All'interno del Documento Preliminare per la VAS, redatto appunto in fase di avvio del procedimento della Variante, sono stati individuati specifici obiettivi di qualità e azioni prioritarie, che hanno guidato la redazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico comunale. Tali obiettivi sono di seguito riportati:

1. Aggiornamento e implementazione del Quadro Conoscitivo.
2. Monitoraggio dello stato di attuazione delle scelte di Regolamento Urbanistico.

1. In riferimento al primo obiettivo, si fa presente che la Variante ha sviluppato al suo interno specifici studi ed analisi finalizzate alla definizione e all'aggiornamento delle seguenti tematiche:

- Analisi e adeguamento della vincolistica presente nelle tavole di RU alla luce anche dell'aggiornamento dettagliato del quadro conoscitivo elaborato in sede di redazione della Variante Generale al Piano Strutturale adottata e dei contenuti del PIT implementazione paesaggistica;
- Aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica a seguito dell'approvazione delle nuove perimetrazioni contenute nel Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio, Assetto Idrogeologico (PAI);
- Modifica ed aggiornamento del quadro conoscitivo relativamente agli aspetti geologici/sismici/idraulici e ai vincoli morfologici e conformativi del territorio, sulla base dell'evoluzione della normativa regionale di settore;
- Modifica della definizione dei parametri urbanistici, a seguito dell'entrata in vigore del Regolamento n. 64/R del 11 novembre 2013.

Si segnala, inoltre, che l'attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, nonché la verifica delle previsioni urbanistiche vigenti e la redazione delle proposte di modifica alle stesse nell'ambito della Variante Generale, ha avuto come importante presupposto un'azione di implementazione del quadro conoscitivo, effettuata sulla base degli approfondimenti e degli studi richiesti dall'entrata in vigore di specifiche normative di settore, con particolare riferimento agli aspetti idrogeologici e sismici. A titolo di esempio, si faccia riferimento alle carte di micro zonizzazione sismica (MOPS) e di pericolosità e fattibilità sismica, di cui al D.P.G.R. 53/R/2011.

Tale attività di aggiornamento del quadro conoscitivo, dunque, è stata articolata nelle seguenti fasi:

- redazione degli studi idraulici, geologici e sismici per adeguamento al Regolamento n. 53/R;
- aggiornamento dell'assetto vincolistico, in particolare per quanto concerne la tutela dei corsi d'acqua, sulla base dei contenuti dell'implementazione paesaggistica del PIT;
- verifica dello stato di attuazione dei comparti di nuova edificazione previsti nell'ambito del precedente RU e valutazione delle previsioni da confermare e delle eventuali misure di mitigazione e riduzione delle interferenze sulla base degli esiti delle analisi di cui ai punti precedenti;
- verifica ed adeguamento dei parametri edilizi ed urbanistici alle definizioni di cui al Regolamento n. 64/R.

Pertanto, si è provveduto all'implementazione del quadro conoscitivo e degli elaborati di Regolamento Urbanistico relativamente ai seguenti aspetti:

- recepimento vincoli PIT;
- individuazione reticolo dei corsi d'acqua e della relativa fascia di rispetto di 10 m di inedificabilità;
- adeguamento al Regolamento 53R/2012;
- definizione della carta della pericolosità geologica;
- definizione della carta pericolosità idraulica;
- modellazione idraulica dell'area di Viciomaggio;
- redazione delle analisi di fattibilità relative a tutti i comparti di trasformazione;
- redazione della carta della pericolosità sismica;
- aggiornamento delle definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici e conseguente adeguamento al "Regolamento Regionale di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".

2. L'attività di monitoraggio dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, che portata avanti di pari passo con l'elaborazione della proposta di Variante, e confluita in una specifica "relazione di monitoraggio", redatta ai sensi del comma 7 dell'art. 55 della L.R. Toscana n.1/2005, e sue successive modifiche ed integrazioni, restituisce una fotografia della realtà e delle dinamiche territoriali che consente la verifica di dettaglio del rispetto degli obiettivi specifici individuati nell'ambito della Variante Generale al Regolamento urbanistico. Tale verifica ha consentito l'individuazione delle conseguenti azioni prioritarie da mettere in campo per ciascun luogo o ambito territoriale.

Inoltre, l'attività di monitoraggio ha consentito lo svolgimento delle seguenti attività:

- ricognizione puntuale dei piani attuativi vigenti, con particolare attenzione alla verifica dello stato di attuazione delle previsioni insediative in esso contenute e delle opere di urbanizzazione nonché alle caratteristiche, in termini qualitativi e quantitativi degli spazi pubblici e delle dotazioni di standard;
- raccolta di recenti progetti, programmi, studi, ricerche e approfondimenti su particolari aspetti o caratteristiche dei luoghi del territorio comunale;
- individuazione di situazioni in cui è necessaria la modifica o l'adeguamento delle previsioni di Regolamento Urbanistico, a seguito del rilevamento di profili di incompatibilità ed incoerenza rispetto alle esigenze di tutela dei valori paesaggistici ovvero in quanto non più rispondenti alle esigenze del territorio e della collettività o non sostenibili sotto il profilo ambientale;
- riconoscimento di previsioni di Regolamento Urbanistico non ancora attuate, ma relative ad ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale;
- individuazione di aree di frangia o parzialmente urbanizzate dove incentivare interventi di recupero urbanistico ed ambientale ovvero concentrare la realizzazione di nuovi interventi edilizi, in un'ottica di ridefinizione del margine urbano, miglioramento della qualità degli insediamenti e contenimento del consumo di suolo e dei fenomeni di dispersione urbana.

## 6. Elaborati costitutivi della Variante

La presente Variante Generale quinquennale al Regolamento Urbanistico comunale è composta dai seguenti elaborati:

### **Quadro conoscitivo: (Indagini di supporto)**

- **Ind. 1:** Indagine di compatibilità e fattibilità geologica. di cui alla L.R. 21/84 (superata)
- **Ind. 2:** Indagine di compatibilità e fattibilità idraulica di cui alla Delib. C.R. 230/94 (superata)
- **Ind. 3:** Analisi delle strutture urbane: gli Insediamenti di recente formazione
- **Ind. 4:** Analisi degli Aggregati dell'edilizia diffusa (allegata al P.S.)
- **Ind. 5:** Censimento e valutazione del Patrimonio edilizio rurale
- **Ind. 6:** Individuazione luoghi - scala 1:25.000
- **Ind. 7/1-2:** Carta dei vincoli paesaggistici - scala 1:10.000 (superata dalle elaborazioni di Piano Paesaggistico); **Ind. 8/1-2:** Carta dei vincoli idraulici - scala 1:10.000 (sostituita dalle carte "**Ind. 7/1:** Carta dei vincoli idraulici nord - scala 1:10.000" e "**Ind. 7/2:** Carta dei vincoli idraulici sud- scala 1:10.000")
- **Ind. 7/1:** Carta dei vincoli idraulici nord - scala 1:10.000
- **Ind. 7/2:** Carta dei vincoli idraulici sud- scala 1:10.000

### **Quadro Programmatico-normativo**

- **Doc. 1 :** Relazione illustrativa generale
- **Doc. 2 :** Norme tecniche generali di attuazione

### **Luogo n. 1: Badia al Pino, Tegoletto, Pieve al Toppo ed il sistema insediativo agro-urbano:**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2a :** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione : U.T.O.E.U. Badia al Pino - scala 1:2.000
- **Tav. n. 2b:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione : U.T.O.E.U. Tegoletto - scala 1: 2.000
- **Tav. n. 2c :** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Pieve al Toppo - scala 1:2.000
- **Tav. n. 3:** Figurazione dell'assetto programmato per l'U.T.O.E.P. Parco Agro-urbano

### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero della edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) - scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superato)
- **Alleg. 6:** Individuazione delle aree soggette a Regolamento Edilizio prima del 01/09/1967

### **Luogo n. 2: La Fattoria di Dorna e la Valle del Leprone**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000

### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superata)

### **Luogo n. 3 : Viciomaggio, Tuori e la pedecollina aretina**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U Viciomaggio e Tuori - scala 1:2.000

### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero della edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore.
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000

- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superato)

#### **Luogo n. 4 : Pieve a Maiano ed il Fronte sull'Arno**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2a:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Pieve a Maiano - scala 1: 2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero dell'edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superata)

#### **Luogo n. 5 : Ciggiano, Oliveto, Albergo e la collina dei terrazzamenti**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000:
- **Tav. n. 2a:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U Ciggiano – scala 1: 2.000
- **Tav. n. 2b:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Albergo-Oliveto - scala 1: 2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero della edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore.
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superato)
- **Alleg. 6:** Individuazione delle aree soggette a Regolamento Edilizio prima del 01/09/1967

### **Luogo n. 6 : Spoiano e la pianura ondulata degli insediamenti diffusi**

- **Tav. n. 1:** Disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:5.000
- **Tav. n. 2:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Spoiano - scala 1: 2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore.
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 5:** Prescrizioni particolari per la riduzione del rischio idraulico nell'ambito B di cui alla Del. C.R. 230/94 (superata)

### **Luogo n. 7 : Cornia, Civitella e Montarfonì e la dorsale collinare**

- **Tav. n. 1:** Individuazione U.T.O.E.P., disciplina del sistema ambientale, insediativo e delle strutture di relazione e valorizzazione del territorio - scala 1:10.000
- **Tav. n. 2:** Disciplina degli insediamenti esistenti e di previsione: U.T.O.E.U. Civitella - scala 1:2.000

#### **Apparati integrativi delle N.T.A:**

- **Alleg. 1:** Aggiornamento ed adeguamento della disciplina degli interventi di recupero dell'edilizia all'interno dei Centri storici ( Zone "A" della Variante n.8 al P.d.F. ) – scala 1: 1.000
- **Alleg. 2:** Schede di sintesi della disciplina del patrimonio edilizio rurale classificato di valore
- **Alleg. 3:** Schede programmatiche per l'attuazione e gestione delle U.T.O.E.P.
- **Alleg. 4:** Schede norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2.000
- **Alleg. 6:** Individuazione delle aree soggette a Regolamento Edilizio prima del 01/09/1967

Il presente R.U. abroga tutte le disposizioni comunali contrarie, incompatibili o che disciplinano la stessa materia, eccetto quelle espressamente richiamate dallo stesso R.U. per determinati ambiti e problematiche.

#### **Indagini geologiche ed idrauliche di supporto – elaborati grafici scala 1.10000:**

- **Tav. 01 – 1/2** Carta di pericolosità geologica
- **Tav. 02 – 1/2** Carta di pericolosità idraulica
- **Tav. 03 – 1/2** Carta di pericolosità sismica

- **Tav 04 – 1/2** Carta geologica
- **Tav. 05-1/2** - Carta geomorfologica
- **Tav. 06-1/2** –Carta litologico-tecnica
- **Tav. 07-1/2** –Carta idrogeologica
- **Tav. 08-1/2** –Carta delle indagini in ambito MOPS
- **Tav. 09-1/2** –Carta geologico-tecnica
- **Tav. 10-1/2** –Carta delle frequenze fondamentali dei depositi
- **Tav. 11-1/2** –Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica
- **Tav. 12-1/2** –Carta della Fattibilità

**Allegato 1:** Schede di fattibilità

**Allegato 2:** Relazione di fattibilità

**Allegato 3:** Relazione idraulica

**Allegato. 3.1:** Appendice idraulica

**Allegato 4:** Relazione carta indagini

**VAS** – Rapporto Ambientale

**VAS** – Sintesi non tecnica

**VAS** – Dichiarazione di sintesi

## 7. Aggiornamento del quadro vincolistico – adeguamento al PIT implementazione paesaggistica

Un importante elemento di analisi e valutazione, legato al PIT implementazione paesaggistica, è costituito dall'introduzione di un dettagliato quadro dell'assetto vincolistico, con particolare riferimento alle aree di cui alla ex Galasso, delle quali il suddetto Piano fornisce specifica rappresentazione cartografica.

Pertanto, si ritiene opportuno, alla luce di quanto sopra esposto, esaminare il rapporto tra i contenuti del sopracitato Piano paesaggistico ed il quadro conoscitivo comunale in riferimento a tale importante aspetto.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Civitella, nel suo assetto originario riporta in allegato due gruppi di elaborati relativi all'assetto vincolistico:

- Ind. 7/1 e 2 - *Carta dei vincoli paesaggistici*;
- Ind. 8/1 e 2 - *Carta dei vincoli idraulici*.

Ciascun gruppo è articolato in due quadranti in scala 1: 10.000 - Quadrante Nord e Quadrante Sud.

Tali elaborazioni si intendono superate ed aggiornate sulla base delle specifiche riportate nell'ambito del presente capitolo e delle integrazioni/modifiche alla sopraelencata "Carta dei vincoli idraulici", effettuate ad esito dei più approfonditi studi di corredo alla presente Variante.

Relativamente a tale importante aspetto, difatti, occorre far presente che la presente Variante, per la definizione dell'assetto vincolistico, fa riferimento integralmente alla cartografia costitutiva di tale strumento, per quanto concerne i tematismi di cui agli elaborati di PIT individuati nella Disciplina del Piano negli *Allegati all'Elaborato 8B con riferimento ai beni paesaggistici* di cui all'art. 142 del Codice di seguito riportati:

- Allegato A - Cartografia ricognitiva su CTR in scala 1:10.000 delle aree tutelate per legge ex art. 142 del Codice:
  - Elaborato A1 > Territori costieri compresi nella fascia di profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare. (art.142. c.1, lett. a, Codice)
  - Elaborato A2 > 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. (art.142. c.1, lett. b, Codice)
  - Elaborato A3 > 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. ( art.142. c.1, lett. c, Codice)
  - Elaborato A4 > Montagne per la parte eccedente i 1.200 metri sul livello del mare (art.142. c.1, lett. d, Codice)
  - Elaborato A5 > Circhi glaciali ( art.142. c.1, lett. e, Codice)
  - Elaborato A6 > Parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi ( art.142. c.1, lett. f, Codice)
  - Elaborato A7 > 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. (art.142. c.1, lett. g, Codice)
  - Elaborato A8 > Zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 (art.142. c.1, lett. i, Codice)
  - Elaborato A9 > Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).

