

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

Piano Operativo Intercomunale

COMUNE DI LUCIGNANO
COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

A decorative pattern of small, semi-transparent orange dots arranged in a grid-like structure, located in the bottom-left corner of the page.

Doc.01 – Relazione illustrativa



Comune di Lucignano
Roberta CASINI *Sindaco*



Comune di Marciano della Chiana
Maria DE PALMA *Sindaco*

Responsabile del Procedimento
Geom. Dorianò GRAZIANI

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

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

Progetto Urbanistico
arch. Laura TAVANTI

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

Valutazione Ambientale Strategica
geol. Leonardo MORETTI

Contributi specialistici

Aspetti idraulici
Ing. Simone GALARDINI
Ing. Chiara CHIOSTRINI

Aspetti geologici e sismici
geol. Riccardo ANCILLOTTI
geol. Lorenzo SEDDA
geol. Paolo SILVESTRELLI

Rischio archeologico
Lab. Archeologici SAN GALLO

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

Legge Regionale 65/2014

Relazione illustrativa

Dicembre 2023

PREMESSA	6
1. OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE	8
2. IL QUADRO CONOSCITIVO.....	11
2.1 STATO DELLA PIANIFICAZIONE	11
COMUNE DI LUCIGNANO	11
COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA	11
2.2 RICOGNIZIONE VINCOLI SOVRAORDINATI DEL PIT/PPR.....	12
2.3 PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO	13
3 IL QUADRO PROGETTUALE.....	15
3.1 L'IMPOSTAZIONE DEL PROGETTO	15
3.2 GLI INSEDIAMENTI URBANI ESISTENTI	16
3.3 LA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO DI VALORE.....	17
3.3.1 LE FASI DEL CENSIMENTO.....	18
3.4 IL TERRITORIO RURALE	23
3.5 LE AREE DI TRASFORMAZIONE	25
3.6 LA CITTÀ PUBBLICA.....	25
3.7 IL DIMENSIONAMENTO E LA LOCALIZZAZIONE DEI SERVIZI E DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI PUBBLICHE	26
3.8 IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO	29

PREMESSA

In forma associata, con Del.GC n. 36 del 29.11.2014 ed esecutiva, successiva convenzione sottoscritta il 04.12.2014, i due Comuni hanno aderito al "Bando per la concessione dei contributi regionali per la redazione dei Piani Strutturali Intercomunali di cui agli art. 23 e 24 della LR 65/2014" (pubblicato sul BURT n. 32 del 10.08.2016).

Mediante Decreto n. 13423 del 24.11.2016, accogliendo l'istanza prodotta dall'Amministrazione di Lucignano quale Ente capofila, la Regione Toscana ha deliberato l'assegnazione all'Unione dei due Comuni di parte del finanziamento richiesto.

Il Piano Strutturale Intercomunale

L'avvio del procedimento, disposto con Deliberazione n. 167 del 15.12.2016, è stato adottato dalla Giunta del comune di Lucignano, in quanto Ente capofila, e integrato con Del.GC n. 112 del 12.07.2018. I Consigli comunali di Lucignano e Marciano della Chiana, ai sensi dell'art. 23, LR 65/2014, hanno adottato, rispettivamente con Deliberazioni n. 22 del 06.04.2019 e n. 21 del 09.04.2019, ambedue esecutive, il Piano Strutturale Intercomunale PSI.

Con atto di Consiglio Comunale n. 45 del 14.09.2019 il Comune di Lucignano ha deliberato in ordine alle controdeduzioni ricevute; parallelamente, con atto n. 46 del 18.09.2019, il Comune di Marciano della Chiana ha deliberato per i medesimi contenuti di competenza.

In data 06.11.2019 è stata svolta la Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT/PPR, relativa alla conformazione del Piano Strutturale Intercomunale; la Conferenza Paesaggistica ha concluso positivamente la seduta del 06 novembre u.s., evidenziando la generale coerenza e l'assenza di contrasto del Piano Strutturale Intercomunale dei comuni Lucignano e Marciano della Chiana rispetto al PIT/PPR, dando indicazioni volte a modificarne i contenuti di alcuni elaborati che saranno definitivamente approvati nei prossimi Consigli Comunali.

Il Piano Strutturale Intercomunale di Lucignano e di Marciano della Chiana è stato approvato, ai sensi dell'art. 23 LR 65/2014, con Del.CC n. 61 del 21.12.2019 (comune di Lucignano) e Del.CC n. 65 del 19.12.2019 (comune di Marciano della Chiana); dell'approvazione è stato dato avviso in data 18.03.2020 mediante pubblicazione sul BURT n. 12/20.

Dal Piano Strutturale Intercomunale al Piano Operativo Intercomunale

Il Piano Strutturale Intercomunale (PSI) di Lucignano e Marciano della Chiana è stato elaborato in conformità ai principi della Legge Regionale per il Governo del Territorio (LR 65/2014) e alla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Il processo di completa ed esaustiva innovazione degli Strumenti urbanistici comunali, previsto dalla LR 69/2019, attende quindi di essere concluso con la formazione e approvazione del Piano Operativo Intercomunale (POI) che, secondo l'ordinamento regionale, va a sostituire, in entrambi i comuni, il vigente Regolamento Urbanistico (RU).

Il PSI - valido a tempo indeterminato e riconosciuto conforme al Piano Paesaggistico in esito al positivo pronunciamento della relativa Conferenza Paesaggistica Regionale - propone e articola, secondo le disposizioni regionali richiamate, il "disegno" di lunga durata degli assetti territoriali e paesaggistici verso cui tendere, attraverso la definizione dei contenuti strategici nel rispetto dei contenuti statutari; secondo le indicazioni di legge, il "Governo del territorio" è infatti tenuto a "... garantire lo sviluppo sostenibile delle attività rispetto alle trasformazioni territoriali da esse indotte anche evitando il nuovo consumo di suolo, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune e l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento del bene stesso, nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future ...".

Al fine di dare concreta attuazione al principio sopra enunciato occorre quindi procedere nel completamento della strumentazione urbanistica comunale secondo la direzione "disegnata" dal PSI,

conformato al PIT/PPR, procedendo alla sua declinazione ed alla sua traduzione applicativa nel “progetto” del POI.

È con questi presupposti che il presente documento definisce i contenuti di “Avvio del procedimento” per la formazione del Piano Operativo Intercomunale (POI) di Lucignano e di Marciano della Chiana, ai sensi e per gli effetti di cui all’articolo 17 della LR 65/2014.

1. OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

Di seguito si riportano gli obiettivi che il POI intende perseguire, come previsto sin dalla fase di Avvio del procedimento di formazione del POI. Tali obiettivi sono articolati in coerenza con gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale, così da dare concreta attuazione alle strategie e agli indirizzi progettuali dello strumento di pianificazione territoriale dei due Comuni.

Gli obiettivi del POI sono suddivisi in macro-tematiche:

- A. Sviluppo turistico
- B. Valorizzazione del patrimonio territoriale
- C. Sistema integrato dei servizi
- D. Mobilità e accessibilità
- E. Valorizzazione delle aree specialistiche a destinazione non residenziale
- F. Previsioni che comportano impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 25 LR 65/2014)

A. Sviluppo turistico

Il POI, in coerenza con quanto previsto dal PSI vuole potenziare l'offerta 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 più specializzate e qualificate;
- favorire lo sviluppo dell'albergo diffuso nei centri storici e recuperare immobili altrimenti destinati al sottoutilizzo, attivando un processo virtuoso con le attività commerciali;
- favorire l'implementazione delle residenze d'epoca.

Il POI, inoltre, individua nei percorsi ciclo-pedonali e nella mobilità dolce gli elementi di raccordo tra le due realtà comunali.

B. Valorizzazione del patrimonio territoriale

Il POI disciplina il patrimonio territoriale e le sue componenti tenendo conto dei seguenti indirizzi:

- tutelare le emergenze vegetazionali;
- disciplinare i tessuti storici;
- aggiornare la classificazione di valore di edifici, complessi edilizi e relative pertinenze, disciplinando gli interventi ammissibili;
- aggiornare la classificazione di architetture rurali d'interesse, disciplinando gli interventi ammissibili;
- precisare il perimetro di ville, parchi, giardini storici e di aree storicamente e funzionalmente connesse a tali emergenze;
- precisare la localizzazione e definire le modalità di intervento sui manufatti e sugli immobili di valore identitario;
- definire la localizzazione e le modalità degli interventi sulla rete infrastrutturale;
- disciplinare la realizzazione degli interventi edilizi riguardanti le aree a rischio archeologico e i beni immobili di epoca medioevale esistenti, al fine di tutelare eventuali ritrovamenti archeologici;
- tutelare e valorizzare gli elementi di valore paesaggistico percettivo, in particolare i punti di vista panoramici, i percorsi caratterizzati da una forte intervisibilità, le linee di crinale;
- tutelare le tipiche sistemazioni idraulico-agrarie del paesaggio rurale.

C. Sistema integrato dei servizi

Il POI potenzia il sistema integrato dei servizi attraverso politiche mirate a:

- incentivare l'ampliamento e la riqualificazione delle strutture scolastiche;
- incentivare il potenziamento di attrezzature aggregative di contorno al sistema scolastico, quali palestre, impianti sportivi, centri sociali, giardini pubblici attrezzati da collocare in aree preferibilmente prossime a tali impianti;
- incentivare il ricorso a nuove forme abitative - come il co-housing o le senior community – in modo da garantire, in alternative alle Residenze Sanitarie Assistenziali, l'autonomia dei nuclei familiari anziani. Al POI è demandato il compito localizzare aree, su cui individuare specifici interventi di edilizia residenziale pubblica o di recupero del patrimonio edilizio esistente (edilizia convenzionata);
- gestire in forma unitaria gli immobili ERPT presenti nei due comuni, in modo da consentire la massima rispondenza alle richieste espresse dalla cittadinanza.

D. Mobilità e accessibilità

Il POI prevede l'implementazione la mobilità e l'accessibilità tengono conto dei seguenti indirizzi:

- adeguare e superare i nodi collegati al passaggio dei mezzi pesanti;
- incrementare le intersezioni e gli accessi tra la viabilità provinciale e le aree produttive 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 del percorso intercomunale ciclabile che, sfruttando anche i percorsi esistenti sugli argini, in collina e in pianura, colleghi il Calcione con il percorso della bonifica al Canale Maestro della Chiana, passando per Le Fortezze, il Centro Storico di Lucignano, il Centro Storico di Marciano della Chiana;
- promuovere percorsi ciclabili collegati ad eventi della promozione turistica, quali la ciclo-storica "la Chianina".

E. Valorizzazione delle aree specialistiche a destinazione non residenziale

Il POI potenzia le aree specialistiche a destinazione non residenziale attraverso politiche mirate a:

- 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 presenti sul territorio in modo da promuovere un'immagine unitaria che coniughi la sostenibilità ambientale dello sviluppo produttivo con la possibilità di migliorare la competitività delle imprese riqualificando le aree esistenti;
- integrare e potenziare la rete dei sottoservizi, con particolare attenzione al sistema di smaltimento delle acque reflue ed al sistema di adduzione idrica;
- attivare processi di gestione dell'energia attraverso l'implementazione di impianti di autoproduzione 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 perimetro del territorio urbanizzato inserendo interventi di completamento e di recupero, con incentivi per il patrimonio edilizio esistente, che attivino processi virtuosi di conversione e riqualificazione delle aree esistenti verso Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate.

F. Previsioni che comportano impegno di suolo non edificato esterno al perimetro del territorio urbanizzato (art. 25 LR 65/2014)

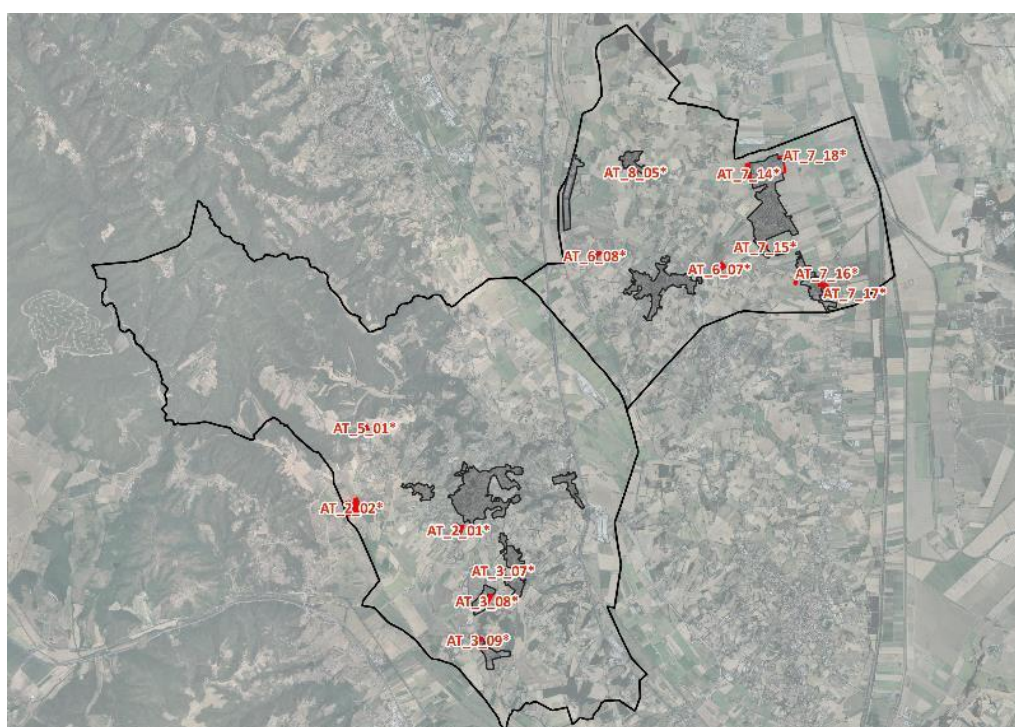
Nel POI sono stati individuati 14 interventi di trasformazione che comportano impegno di nuovo suolo esterno al Perimetro del Territorio Urbanizzato. Ciascuna di queste previsioni è localizzata all'interno degli elaborati cartografici del POI ed è oggetto di specifica scheda norma all'interno dell'All.01 - *Schede norma delle aree di trasformazione*. Di seguito si riporta un elenco delle suddette aree:

Comune di Lucignano

<i>Id Copianificazione</i>	<i>Id PO</i>	<i>Descrizione intervento</i>
CL03	AT_2_01*	Attività turistico-ricettiva in località Il Villino
CL04	AT_2_02*	Attività sportive e ricreative in località L'Orso
CL01	AT_3_07*	Distributore carburanti in località La Croce
CL05	AT_3_08*	Ampliamento area produttiva in località Padule
CL06	AT_3_09*	Ampliamento area produttiva in località Il Pianello
CL02	AT_5_01*	Attività turistico-ricettiva in località Campoleone

Comune di Marciano della Chiana

<i>Id Copianificazione</i>	<i>Id PO</i>	<i>Descrizione intervento</i>
CM01	AT_6_07*	Casa della salute e RSA in località Vignacce – Caggiolo
CM06	AT_6_08*	Area per attività turistico-ricettiva in località Barbuti
CM03	AT_7_14*	Ampliamento area produttiva in località Cesa
CM02	AT_7_15*	Area sosta camper in località Cesa
CM05	AT_7_16*	Area industriale artigianale Via Chiana
CM04	AT_7_17*	Ampliamento area Consorzio Agrario Via Cassia
CM07	AT_7_18*	Nuova viabilità area produttiva esistente in località Cesa
CM08	AT_8_05*	Nuova RSA in località Badicorte



2. IL QUADRO CONOSCITIVO

2.1 Stato della pianificazione

In data 18.03.2020 è avvenuta la pubblicazione sul BURT n. 12/20 dell'avviso di Approvazione del Piano Strutturale Intercomunale di Lucignano e Marciano della Chiana, ai sensi dell'art. 23 della LR 10 novembre 2014, n. 65 di cui alle Delibere di Consiglio Comunale n. 61 del 21.12.2019 di Lucignano e n. 65 del 19.12.2019 di Marciano della Chiana.

Il Piano Strutturale Intercomunale, come indicato all'art.23 comma 10 della LR 65/2014, è diventato efficace da tale data.

Lo stato della pianificazione ed il monitoraggio degli strumenti operativi sono illustrati nei paragrafi che seguono.

Comune di Lucignano

Piano Strutturale	Data	Pubblicazione BURT
Adozione	Del.CC n. 02 del 01.02.2005	n. 8 del 23.02.2005
Approvazione	Del.CC n. 69 del 10.12.2005	n. 3 del 18.01.2006
<i>I Variante Generale 2010</i>		
Adozione	Del.CC n. 37 del 08.11.2010	n. 46 del 17.11.2010
Approvazione	Del.CC n. 06 del 21.03.2011	n. 16 del 20.04.2011
<i>II Variante Generale 2013</i>		
Adozione	Del.CC n. 10 del 08.06.2013	n. 27 del 03.07.2013
Approvazione	Del.CC n. 30 del 21.12.2013	n. 8 del 26.02.2014
Regolamento Urbanistico		
Data		
Pubblicazione BURT		
Adozione	Del.CC n. 36 del 04.11.2006	n. 48 del 29.11.2006
Approvazione	Del.CC n. 07 del 12.05.2007	n. 25 del 20.06.2007
<i>I Variante Generale 2010</i>		
Adozione	Del.CC n. 37 del 08.11.2010	n. 46 del 17.11.2010
Approvazione	Del.CC n. 06 del 21.03.2011	n. 16 del 20.04.2011
<i>II Variante Generale 2013</i>		
Adozione	Del.CC n. 10 del 08.06.2013	n. 27 del 03.07.2013
Approvazione	Del.CC n. 30 del 21.12.2013	n. 8 del 26.02.2014

Comune di Marciano della Chiana

Piano Strutturale	Data	Pubblicazione BURT
Adozione	Del.CC n. 79 del 10.11.2004	n. 49 del 07.12.2004
Approvazione	Del.CC n. 18 del 22.04.2009	n. 21 del 23.07.2007
<i>I Variante Generale</i>		
Adozione	Del.CC n. 15 del 20.05.2016	
Approvazione	Del.CC n. 17 del 29.04.2017	
Regolamento Urbanistico		
Data		
Pubblicazione BURT		
Adozione	Del.CC n. 18 del 12.12.2008	n. 49 del 07.12.2004
Approvazione	Del.CC n. 18 del 22.04.2009	n. 21 del 23.05.2007
<i>I Variante Generale</i>		
Approvazione	Del.CC n. 17 del 29.04.2017	n. 38 del 20.09.2017

2.2 Ricognizione vincoli sovraordinati del PIT/PPR

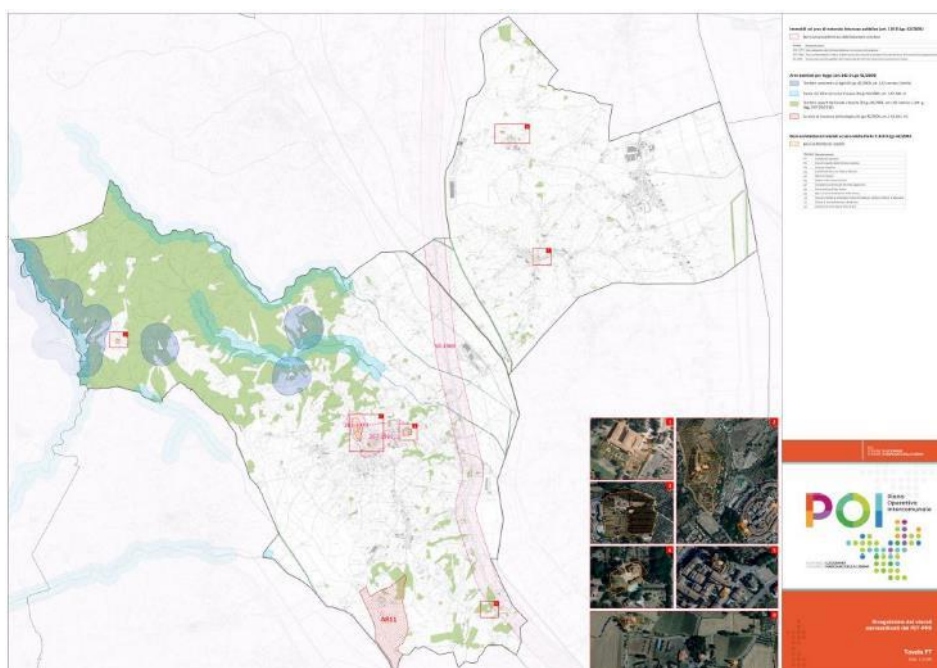
Quanto riportato all'interno dell'elaborato *Tav. PT Ricognizione vincoli sovraordinati del PIT/PPR - scala 1:15.000* è una ricognizione della vincolistica sovraordinata contenuta nel Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale.

I vincoli presenti nell'ambito intercomunale sono:

- **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs 42/2004):**
 - DM 14/10/1961 GU 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).
- **Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1, D.Lgs 42/2004)**
 - b) Territori contermini ai laghi
 - c) Fascia di 150 metri dai corsi d'acqua
 - g) I territori coperti da foreste e boschi
 - m) Le zone di interesse archeologico
- **Beni architettonici tutelati (Parte II)**

Numero	Denominazione
01	Castello del Calcione
02	Area di rispetto della Fortezza medicea
03	Fortezza medicea
04	Castello Grifone, ora Palazzo Moriani
05	Rocca o Cassero
06	Oratorio del Corpus Domini
07	Complesso conventuale dei frati cappuccini
08	Casa colonica di San Savino
09	Rocca e Torre di Marciano della Chiana
10	Area di rispetto al complesso Chiesa SS Andrea e Stefano e Rocca di Marciano
11	Chiesa di San Bartolomeo a Badicorte
12	Oratorio di Santa Maria delle Grazie

Si riporta di seguito l'elaborato cartografico.



2.3 Programmazione degli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in ambito urbano

La vigente normativa regionale prevede che all'interno degli elaborati del Piano Operativo sia contenuto PEBA - Programmazione per l'Eliminazione delle Barriere Architettoniche (art. 95, comma 6 della LR 65/2014).

Il PEBA rappresenta lo strumento per guidare e programmare gli investimenti comunali in materia di abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi e negli edifici esistenti di proprietà pubblica o, comunque, di uso pubblico.

Le considerazioni in questa sede effettuate, relative alla valutazione del grado di accessibilità, alla fattibilità dell'eventuale intervento di adeguamento ed alla sua priorità, sono di supporto alle due Amministrazioni Comunali per programmare, più efficacemente, la dislocazione e l'entità degli investimenti atti a conseguire l'abbattimento di tali barriere.

Gli elaborati costituenti il PEBA sono:

- **Doc.P** - Relazione illustrativa
- **All.A** Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano – Schede di rilievo
- **All.B** Tavole di sintesi del grado di accessibilità

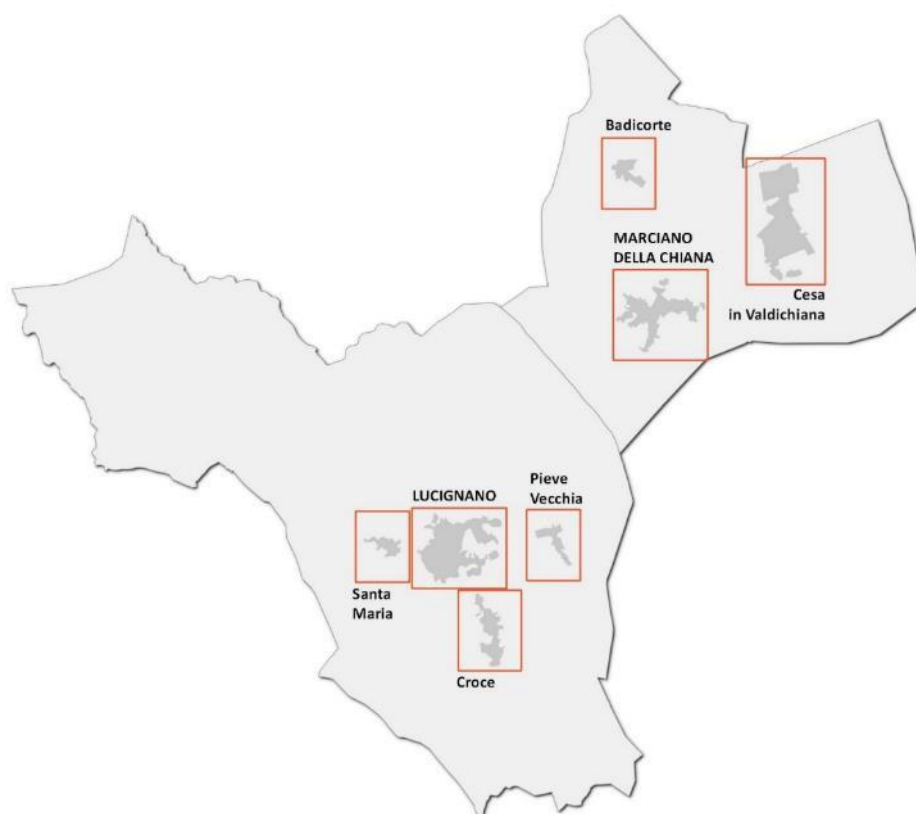
Il censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano è stato condotto nei due Capoluoghi e nelle loro frazioni più popolate, di seguito indicate:

Centri abitati del comune di Lucignano

- Lucignano (Capoluogo)
- Pieve Vecchia
- Santa Maria
- Croce

Centri abitati del comune di Marciano della Chiana

- Marciano della Chiana (Capoluogo)
- Cesa in Valdichiana
- Badicorte



A supporto della fase di censimento/valutazione sono stati creati due geodatabase (uno per gli edifici ed uno per gli spazi). All'interno di ogni geodatabase ad ogni elemento è associato un record; ogni record è contraddistinto mediante un codice identificativo univoco convenzionale, determinato a partire dall'area urbana e dalla tipologia di appartenenza (E=Edificio, S=Spazio) secondo la codifica di seguito indicata:

Comune di Lucignano: Toponimo	ID Sigla	ID Edificio	ID Spazio
LUCIGNANO	LU	NNE-LU	XXS-LU
PIEVE VECCHIA	PV	NNE-PV	XXS-PV
SANTA MARIA	SM	NNE-SM	XXS-SM
CROCE	CR	NNE-CR	XXS-CR
Comune di Marciano della Chiana: Toponimo	ID Sigla	ID Edificio	ID Spazio
MARCIANO DELLA CHIANA	MC	NNE-MC	XXS-MC
CESA IN VALDICHIANA	CE	NNE-CE	XXS-CE
BADICORTE	BA	NNE-BA	XXS-BA

essendo:

“NN” il numero progressivo assegnato, nella stessa area urbana, al singolo edificio

“XX” il numero progressivo assegnato, nella stessa area urbana, al singolo spazio.

Per ogni tipologia di elemento (edificio, spazio) le informazioni desunte dal sopralluogo, utili alla valutazione della possibilità o dell'impossibilità di accesso per un soggetto avente ridotta o impedita capacità motoria, sono confluite in apposita scheda.

Nel seguito la Scheda tipo per l'elemento SPAZIO.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

INQUADRAMENTO ORTOFOTO (ANNO 2019)

SCHEDA 02S-MC

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

Area rilevata

P Posto auto riservato ai soggetti diversamente abili

■ Attraversamento pedonale regolato con semaforo

● Attraversamento pedonale rialzato

● Attraversamento pedonale a raso

NOTE
 L'utente può usufruire degli spazi interni in autonomia (panchine però non adeguate e non sempre raggiungibili). Su via Veneto e sulla zona di sosta insistono gli ingressi con percorrenza più adeguata.

RIEVILO SPAZIO

Comune:
MARCIANO DELLA CHIANA

Centro abitato:
Marciano della Chiana

Denominazione:
Giardino pubblico

Ubicazione:
via Vittorio Veneto

Rilievo:
21 Settembre 2022

Informazioni da sopralluogo

1	Barriere fisiche fisse	presenti
2	Barriere fisiche mobili	presenti
3	Segnaletica	presente
4	Parcheggio riservato	presente
5	Attraversamento pedonale	presente
6	Marcia piede adiacente	presente
7	Attrezzature urbane	presenti

Valutazione Complessiva

ACCESSIBILE NON A NORMA

Fattibilità Intervento di adeguamento

FACILE

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE DI LUCIGNANO E MARCIANO DELLA CHIANA – P.E.B.A. Allegato A “Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano - Schede di rilievo”

3 IL QUADRO PROGETTUALE

3.1 L'impostazione del progetto

Il Piano Operativo Intercomunale, così come previsto dalla normativa regionale vigente (art.95 della LR 65/2014), disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

1. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, riguardante:
 - le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
 - la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni del titolo IV, capo III, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale (comprensiva della specifica disciplina di cui all'articolo 4 della LR 3/2017 - Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale);
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli concernenti la disciplina delle trasformazioni;
 - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, ove inserita come parte integrante dello stesso PO;
 - le zone connotate da condizioni di degrado.
2. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, riguardante:
 - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi (disciplinati al titolo V capo II della LR 65/2014 e del relativo regolamento attuativo di cui alla DPGR n. 63R/2016);
 - gli interventi di rigenerazione urbana (disciplinati all'articolo 125 della legge);
 - i progetti unitari convenzionati (disciplinati all'articolo 121 della legge);
 - gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle precedenti lettere a), b) e c);
 - le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale (disciplinati all'articolo 63 della legge) individuati nell'ambito degli interventi di cui alle lettere a), b) e c);
 - l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica (ai sensi della LR 27/2012 (interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica));
 - l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del DPR n. 327/2001 (disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica e la perequazione territoriale (disciplinate dagli articoli 100, 101 e 102 della legge) e il piano comunale di protezione civile di cui all'articolo 104, c. 4 della legge e le relative discipline.

3.2 Gli insediamenti urbani esistenti

Il Piano Operativo Intercomunale classifica gli insediamenti urbani esistenti suddividendoli in sistemi funzionali, la redazione di tale articolazione è stata elaborata tenendo conto dei precedenti strumenti urbanistici adeguandoli al combinato disposto di LR 65/2014 e PIT/PPR.

Il sistema insediativo del POI è così articolato:

- **Sistema della Residenza**, cioè dai luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, i servizi e attrezzature di quartiere correlati all'insediamento residenziale;

R1.1 – Città antica, corrisponde alle parti riconoscibili come nucleo storico di antico impianto di Lucignano e di Marciano della Chiana che rivestono carattere storico artistico e di particolare pregio ambientale. Tali zone sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storici e consolidati per i quali si prevede il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

R1.2 – Ambiti storicizzati, è costituito da cortine edilizie e porzioni di aree urbane, in cui prevale un'edificazione risalente ad epoca antecedente al catasto di impianto cresciute in continuità con il nucleo antico, mantengono tuttora la riconoscibilità della struttura originaria, anche se in parte alterati dallo sviluppo urbano circostante. Si tratta di edifici e complessi con principi insediativi e caratteristiche tipologiche ed architettoniche generalmente di carattere storico o storicizzato, pertanto meritevoli di salvaguardia. Esprimono qualità storico testimoniali, seppure parzialmente alterate da successive addizioni e ristrutturazioni, caratterizzate da un valore "corale" e dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

R2 – Espansioni recenti, è costituito da brani di territorio urbanizzato, caratterizzati da tipologie edilizie diversificate, sviluppatasi a partire dalla metà del secolo scorso che costituiscono parte della città consolidata.

R3 – Città pianificata, è costituito da tessuti edilizi di recente formazione scaturiti dall'attuazione di piani attuativi o di progetti unitari, che hanno comportato la realizzazione di aree morfologicamente ordinate e generalmente caratterizzate da una sufficiente dotazione di standard urbanistici.

- **Sistema dei Luoghi Centrali**, cioè dai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo anche commerciali e direzionali. I luoghi centrali assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività e comprendono piazze strade pedonali e/o commerciali, edifici di interesse pubblico e giardini.

L1 – Città pubblica, corrispondente alle aree standard, ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale.

L2 – Attrezzature e impianti tecnologici, corrispondenti a parchi aree verdi di valenza urbana pubbliche e/o private le grandi attrezzature, gli impianti e le attrezzature tecnologiche.

- **Sistema della Produzione**, cioè dai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

P1 – Caposaldo della produzione, costituito da una vasta piattaforma produttiva caratterizzata da una maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti che

ospita al suo interno attività produttive artigianali commerciali con la presenza di terziario e direzionale. Tale area costituisce il caposaldo della produzione del territorio intercomunale.

P2 – Ambito produttivo artigianale e commerciale, identifica gli insediamenti a prevalente destinazione produttiva, industriale e artigianale, risultanti da processi di edificazione per progressive aggregazioni sviluppatasi ai margini delle maggiori infrastrutture stradali di collegamento. Il Piano Operativo per tali aree persegue il completamento delle espansioni, la ricostruzione di relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche che fra gli insediamenti produttivi ed il territorio aperto mediante interventi di riqualificazione dei fronti stradali, di riordino urbanistico ed edilizio, di riordino delle aree pertinentziali e di sistemazione dei fronti verso il territorio rurale, di adeguamento della viabilità, delle dotazioni di aree di sosta e di servizi.

P3 – Ambito misto, costituito da un tessuto misto caratterizzato dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata ed è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di media qualità con un margine non chiaramente definito, rappresentato nella maggioranza dei casi da strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

3.3 La schedatura del patrimonio edilizio storico di valore

Il censimento e la schedatura del patrimonio edilizio storico extraurbano presente sul territorio comunale, rientra all'interno dei contenuti del Piano Operativo Intercomunale, come previsto dalla LR 65/2014.

L'individuazione e la catalogazione dell'edilizia rurale sparsa fa parte di un complesso processo che in questi anni sta assumendo sempre più peso nella redazione degli atti di governo del territorio grazie anche all'attenzione che le amministrazioni stanno dedicando all'aspetto normativo finalizzato alla tutela e alla conservazione del proprio paesaggio.

Il percorso intrapreso è volto alla riacquisizione, e dove è ancora possibile, alla conservazione di quei valori e di quelle tradizioni legate al territorio che nel tempo sono stati perduti, ma che ne rappresentano le qualità fondanti.

Una conoscenza approfondita dell'edilizia rurale comune rappresenta oggi un dato molto importante per la conoscenza della realtà e della storia di un luogo; tali opere rappresentano la norma ad edificare, in esse si riversano tutte le conoscenze e le tradizioni delle persone che le hanno abitate; dalla tipologia dell'aggregazione, complesso abitativo o casa singola, alla tipologia architettonica, che non è comunque mai stata fissa e ben definita, ma sempre in mutamento, in conseguenza delle necessità della famiglia che l'abitava e dei materiali con cui erano realizzate, abbiamo oggi importanti informazioni circa la strutturazione economica – societaria del periodo di tempo in cui hanno vissuto; tutto questo a differenza delle emergenze sparse, importanti testimonianze anch'esse, ma che hanno sempre riprodotto un'eccezione data la loro permanente immobilità, dei casi rari di tipologie progettate e ben classificabili in categorie di stili.

Dunque è necessario riacquisire una conoscenza approfondita delle tipologie abitative, delle tecniche edilizie e dei materiali utilizzati, oltre che per non far dimenticare elementi caratterizzanti la memoria collettiva di un territorio, anche per far riacquisire una certa consapevolezza dell'appartenenza di un territorio per tentare di far indirizzare l'edilizia che ancora dovrà essere realizzata verso delle soluzioni e delle scelte più compatibili con le caratteristiche fisiche e ambientali del territorio su cui queste opere andranno a inserirsi.

3.3.1 Le fasi del censimento

Il lavoro è stato articolato in quattro fasi distinte:

- I FASE: Cartografia
- II FASE: Ricognizione e organizzazione dei dati derivanti da strumenti vigenti
- III FASE: Sopralluogo
- IV FASE: Restituzione dei dati

I FASE: Cartografia

La prima fase di lavoro è stata l'aggiornamento della base cartografica per il Comune di Lucignano e per il Comune di Marciano della Chiana, in base all'ortofoto al 2019 e a Google Maps.

Si è poi proceduto alla sovrapposizione delle mappe provenienti dal Catasto Leopoldino ed al Catasto d'Impianto con le attuali, provenienti dalla CTR aggiornata al 2010.

Questo ha permesso di individuare con esattezza tutti gli edifici, porzioni di essi o gruppi, presenti in data 1835 e al 1930 (si ricorda che il 1835 è la data convenzionale e riferita alla restituzione del Catasto Leopoldino e il 1930 è convenzionale e riferita alla restituzione del Catasto d'Impianto).

Sono stati selezionati soltanto gli edifici che si sovrapponevano con buona fedeltà agli odierni, escludendo la parte non più presente sulle carte attuali. Il dato contiene un margine d'errore dipendente dal fatto che il confronto con l'attualità è stato fatto sulla CTR, carta proveniente da un rilievo fotogrammetrico a cui sfuggono, per ovvietà, tutti gli edifici coperti da vegetazione, che quindi non vengono rilevati.

Terminata questa operazione abbiamo ottenuto un dato abbastanza certo sugli edifici storici presenti sul territorio extraurbano, che in totale risultavano 788.

II FASE: Ricognizione e organizzazione dei dati derivanti da strumenti vigenti

La seconda fase è stata quella del reperimento del materiale cartografico che ha rappresentato la base per il passo successivo, ossia l'individuazione degli edifici da schedare.

La base del lavoro è stato per il Comune di Lucignano la II Variante generale al Regolamento Urbanistico approvato nel 2013 (Del.CC n.30 del 21/12/2013) e con pubblicazione sul BURT n.8 del 26/02/2014; per il Comune di Marciano della Chiana invece la base de lavoro è stata la I Variante generale al Regolamento Urbanistico nel 2017 (Del.CC n.17 del 29/04/2017) e con pubblicazione sul BURT n.38 del 20/09/2017.

Sono state consultate e verificate, tra i dati raccolti, la schedature vigenti, realizzate dai Comuni nel 2005 per Lucignano (Variante allo strumento Urbanistico del Centro Storico, Del.CC 39/2005) e nel 2017 per Marciano della Chiana.

Il numero di edifici da visitare e schedare è stato poi ridotto in seguito a verifiche preventive realizzate nell'archivio pratiche edilizie del comune; questa misura ci ha permesso di eliminare dalla lista gli edifici che avevano subito nel tempo alterazioni o ricostruzioni documentate dalle fotografie, per i quali si rendeva inutile eseguire il sopralluogo; oltre ad essi sono stati scartati gli edifici non presenti al Catasto Leopoldino o al Catasto d'Impianto, quelli realizzati quindi dal 1954 sino all'edificato presente allo stato attuale. Si sono invece mantenuti quelli che non avevano pratica o una documentazione fotografica e quelli per cui non c'erano foto a fine lavori, per i quali invece occorreva effettuare un sopralluogo per verificarne lo stato effettivo.

A conclusione della fase di ricognizione sono stati gli edifici organizzati i sopralluoghi per un totale di n. 437 edifici; si tratta del dato finale, comprendente l'effettivo numero di edifici da sopralluogare.

III FASE: Sopralluogo

Una volta acquisiti i dati, è stato necessario organizzarli nel modo più chiaro possibile per facilitare anche il lavoro che sarebbe seguito, ossia quello dell'indagine diretta e del controllo in loco.

L'intero territorio comunale è stato quindi suddiviso in quadranti in scala 1:5000 formanti un album A3 e A4 di dettaglio in scala 1:2000, in cui si sono evidenziati indistintamente dalla provenienza, tutti gli edifici da schedare; il documento ha rappresentato la base per poter effettuare i sopralluoghi.

Si è provveduto alla realizzazione di una scheda tipo preventiva, per la raccolta sul posto dei dati iniziali che è anche servita per attribuire agli edifici una prima numerazione collegata ai sopralluoghi, in seguito sostituita dalla numerazione definitiva.

Già in sede di rilevamento diretto si è provveduto ad una prima suddivisione tra edifici di valore e di scarso valore, per i quali è stata comunque realizzata una documentazione fotografica, seppur ridotta.

Si è quindi proceduto alla realizzazione dei sopralluoghi che hanno impegnato circa tre mesi.

Dei 437 edifici visitati sono state redatte n. 121 schede di valore (all'interno di una scheda è possibile trovare più edifici).

Gli edifici considerati di scarso valore, a causa di interventi che hanno provocato un'evidente alterazione dei caratteri storici dello stesso, sono 187, per i quali quindi, non è stata redatta alcuna scheda.

Le proprietà in cui non è stato possibile accedere, e per le quali non sono state realizzate schede, sono 120. L'accesso non è stato possibile per due motivi: negazione del permesso da parte dei proprietari dell'abitazione o difficoltà di raggiungimento.

Ai ruderi, risultati pari a 9, è stata attribuita una normativa specifica. Riassumendo quindi:

- 121 edifici di valore;
- 187 edifici di scarso valore;
- 9 ruderi;
- 120 altri edifici censiti.

IV FASE: Restituzione dei dati

Terminati i sopralluoghi siamo passati alla realizzazione informatica della scheda tipo.

È stato realizzato un apposito applicativo web, che ci ha permesso di ottenere un documento su cui è stato possibile inserire dati e informazioni e di poterli individuare graficamente sul report di stampa definitivo.

Questo genere di file ha infatti permesso di poter costruire una complessa banca dati dell'edificio, da cui è possibile, a seconda delle esigenze, evidenziare ed estrapolare di volta in volta le informazioni richieste.

Il lungo lavoro di realizzazione del database e di inserimento delle informazioni raccolte dai sopralluoghi ha portato alla redazione della scheda definitiva che è stata articolata in due pagine:

- la prima dedicata alle informazioni principali dell'edificio

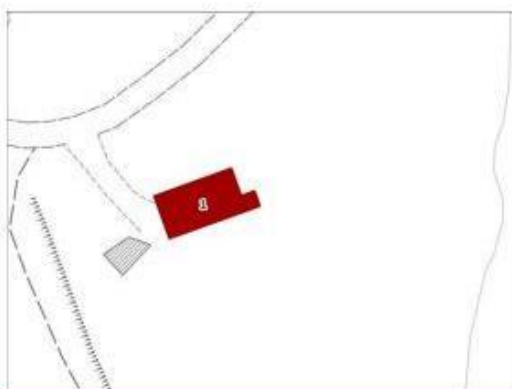
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
 COMUNE DI LUCIGNANO - COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA
SCHEDA n. ARE718001

Comune	LUCIGNANO
Località	San Pietro I
Sopralluogo	Ottobre 2022



Sedimi edilizi

- Edificato presente al Catasto Leopoldino (1835ca.)
- Edificato presente al Catasto d'Impianto (1935ca.)



Disciplina del PIT/PPR - Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004
Art. 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Art. 142 comma 1 - Aree tutelate per legge

- | | | | |
|--|--------------------------|---|--------------------------|
| a) Territori costieri | <input type="checkbox"/> | f) Parchi e riserve nazionali o regionali | <input type="checkbox"/> |
| b) Territori contermini ai laghi | <input type="checkbox"/> | g) Territori coperti da foreste e da boschi | <input type="checkbox"/> |
| c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> | h) Zone gravate da usi civici | <input type="checkbox"/> |
| d) Montagne per parte eccedente i 1200 m sim | <input type="checkbox"/> | i) Zone umide | <input type="checkbox"/> |
| e) Circhi glaciali | <input type="checkbox"/> | m) Zone di interesse archeologico | <input type="checkbox"/> |

Normativa di riferimento **Note**

n°	Fabbricato	Interventi ammessi
1	Edificio 1	rec 1.

Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore

- la seconda destinata alla documentazione fotografica

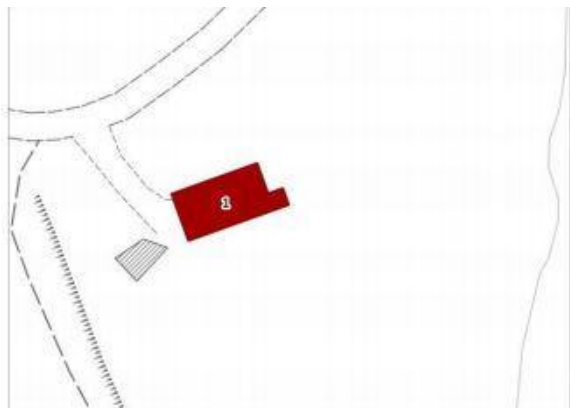
PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE
COMUNE DI LUCIGNANO - COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA

SCHEDA n. ARE718001



Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore

Il contenuto principale della prima pagina è caratterizzato dall'individuazione dell'edificio sulla base di due estratti cartografici, uno attraverso la CTR con la relativa periodizzazione e il secondo sulla base dell'ortofoto più recente, al 2019:



Sono inoltre individuati eventuali Vincoli Paesaggistici D.L.gs. 42/2004 e la normativa di riferimento:

Disciplina del PIT/PPR - Vincoli paesaggistici D.Lgs. 42/2004

Art. 136 Immobili e aree di notevole interesse pubblico

Art. 142 comma 1 - Aree tutelate per legge

- | | | | |
|--|--------------------------|---|--------------------------|
| a) Territori costieri | <input type="checkbox"/> | f) Parchi e riserve nazionali o regionali | <input type="checkbox"/> |
| b) Territori contermini ai laghi | <input type="checkbox"/> | g) Territori coperti da foreste e da boschi | <input type="checkbox"/> |
| c) Fiumi, torrenti, corsi d'acqua | <input type="checkbox"/> | h) Zone gravate da usi civici | <input type="checkbox"/> |
| d) Montagne per parte eccedente i 1200 m slm | <input type="checkbox"/> | i) Zone umide | <input type="checkbox"/> |
| e) Circhi glaciali | <input type="checkbox"/> | m) Zone di interesse archeologico | <input type="checkbox"/> |

Normativa di riferimento

Note

n°	Fabbricato	Interventi ammessi
1	Edificio 1	rec 1

Il contenuto della seconda pagina invece è riservato alla documentazione fotografica in cui, è stata indicata in una mappa contenente i punti di vista fotografici, in modo da agevolare la lettura degli edifici:



Il lavoro è stato restituito graficamente all'interno del Piano Operativo attraverso:

- Tavola 3a/b – Il territorio rurale (Quadrante Est, quadrante Ovest);
- Allegato 02 - Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore (*Volume I Lucignano/ Volume II Marciano della Chiana*).

Nella tavola gli edifici storici sono stati suddivisi in:

- *Edifici soggetti a schedatura*
Comune di Lucignano – ARE718n.
Comune di Marciano della Chiana – ARE933n.
- *Edifici allo stato di rudere*
- *Altri edifici censiti.*

Gli edifici schedati sono stati poi riportati con la numerazione definitiva caratterizzata dalla sigla di provincia (AR), dal codice catastale del comune E718 per Lucignano, E933 per il comune di Marciano della Chiana, ed infine il numero identificativo dell'edificio.

I ruderi e gli altri edifici sono invece stati riportati con una numerazione, utile per contraddistinguere i vari edifici in modo da poter sempre integrare e aggiornare la schedatura del patrimonio edilizio storico.

Gli allegati sono stati strutturati da una prima parte caratterizzata dalla tabella in cui è riportato il numero della scheda, la località, il tipo di edificio, l'intervento e la classe associata; una seconda parte in cui vengono elencate le varie schede; una terza parte in cui viene riportata la tabella con il numero identificativo dell'edificio, la località e il comune, associata ai ruderi ed infine una quarta parte in cui vi è la medesima tabella associata invece agli altri edifici censiti.

Con questo materiale si ottiene un archivio digitale ordinato che mette in relazione l'elemento edificio su cartografia, il data base della sua scheda dati, quello delle cartografie e quello delle foto.

Il lavoro svolto si è posto l'obiettivo di realizzare in modo completo uno studio di rilievo di tutto il patrimonio edilizio rurale di valore del territorio comunale partendo dalla presenza degli edifici al catasto lorenese e al catasto d'impianto. Questi dati, aggiornati al 2023 (data dei sopralluoghi), sono preziosi per avere un quadro del valore e dello stato del patrimonio edilizio extraurbano, e, così impostati, possono essere usati per aggiornare le informazioni e aggiungerne altre.

3.4 Il territorio rurale

Il territorio rurale intercomunale delle due Amministrazioni è individuato all'interno dei seguenti elaborati di piano:

- **Tav. 2** Il territorio rurale intercomunale - scala 1:15.000
- **Tav. 3a** Il territorio rurale (Quadrante Est) - scala 1: 10.000
- **Tav. 3b** Il territorio rurale (Quadrante Ovest) - scala 1: 10.000

Il territorio rurale è identificato e disciplinato sulla base della seguente articolazione:

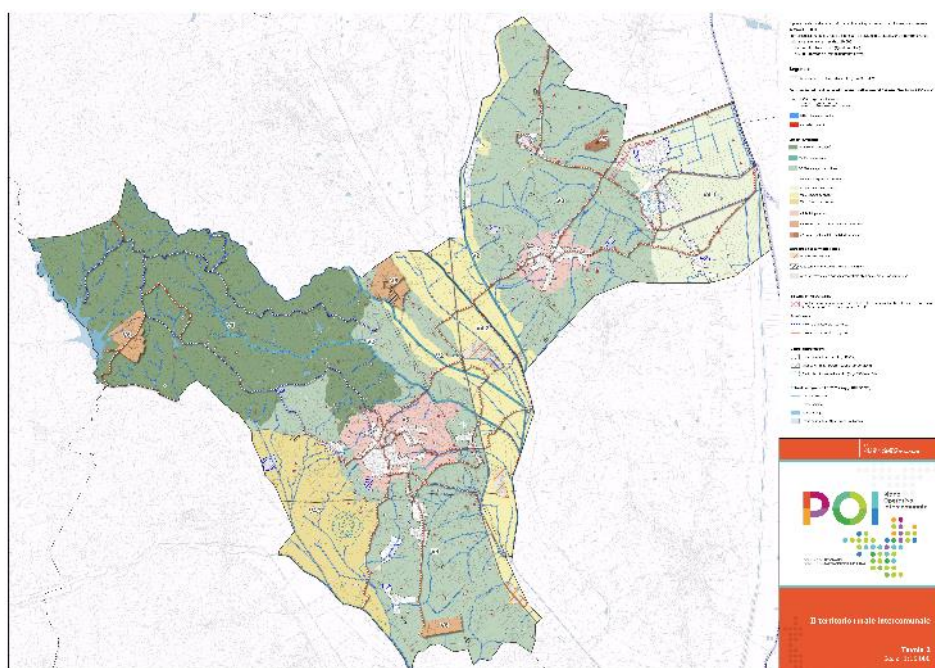
- **V1 Riserva di naturalità**
- **V2 Corridoio ecologici**
- **V3 Matrice agricola collinare**
- **V4 Matrice agricola di pianura**
 - V4.1 Pianura della bonifica
 - V4.2 Pianura dell'Esse
 - V4.3 Pianura del Foenna
- **V5 Ambiti periurbani**
- **V6 Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza**
- **V7 Nuclei rurali e relativo ambito di pertinenza**

- Sottosistema **V1 – Riserva di naturalità**: costituisce l’ossatura della “rete ecologica”. Si tratta di aree naturali di vaste dimensioni, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della biodiversità. Comprende la porzione a nord-est caratterizzata da aree boscate di pregio con radure, da aree coltivate a olivo e a seminativo.
- sottosistema **V2 – Corridoi ecologici**: si configura come componente primaria della rete ecologica del territorio intercomunale sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni che è in grado di stabilire. Esso è costituito dai collegamenti lineari e diffusi fra le riserve di naturalità e gli altri componenti della rete ecologica e rappresenta la struttura lineare di connessione tra aree ad alta naturalità quali, ad esempio, il sistema idrografico e la vegetazione ripariale lungo i corsi d’acqua principali.
- Sottosistema **V3 - Matrice agricola collinare**: è un territorio variegato per attività colturali insediate, con presenza di estesi vigneti, di oliveti associati al seminativo 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.
- Sottosistema **V4 - Matrice agricola di pianura**: è costituito da aree dislocate su differenti partizioni morfologiche, prevalentemente coltivate ad oliveti e vigneti, con impianti di tipo tradizionale o di nuovo impianto prati seminativi asciutti ed irrigui. Nel territorio intercomunale il PO individua, in particolare, le seguenti componenti:
 - *V4.1 Pianura della Bonifica*
 - *V4.2 Pianura dell’Esse*
 - *V4.3 Pianura del Foenna*
- Sottosistema **V5 – Ambiti periurbani**: è composto dalle aree ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati e comprende situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico e ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell’adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato. Sono le aree di limitata estensione adiacenti al territorio urbanizzato del capoluogo e delle principali frazioni che, per la loro posizione, costituiscono importanti elementi per realizzare un corretto rapporto di integrazione ecologica, funzionale e paesaggistico ambientale fra gli insediamenti urbani e il territorio agricolo della pianura.
- Sottosistema **V6 - Nuclei storici e relativo ambito di pertinenza**: comprende i centri e i nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza che corrispondono alle aree di tutela delle ville così come individuate dal PTCP di Arezzo. Tale ambiti, individuati con apposito segno grafico nella cartografia di POi, includono oltre i nuclei storici le aree libere che determinano tra loro una forte interrelazione sotto il profilo morfologico, percettivo, identitario.
- Sottosistema **V7 - Nuclei rurali e relativo ambito di pertinenza**: comprende il nucleo di San Giovanni dei Mori, ubicato nel territorio di Marciano della Chiana

All’interno del territorio rurale sono presenti anche altre aree, quali:

- **le n.** – Insediamenti esistenti
- **N n.** – Aree con piani e progetti in corso di attuazione
- **AT n.*** - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione
- Sistema infrastrutturale:
 - Corridoio infrastrutturale di salvaguardia
 - Mobilità lenta, percorso ciclopedonale esistente e/o di progetto

Si riporta di seguito l’elaborato cartografico.



3.5 Le aree di trasformazione

Le aree di trasformazione sono interventi di trasformazione urbana, così articolati:

- **AC n. – interventi di completamento del tessuto urbano.** Sono aree per interventi di completamento a destinazione residenziale e produttiva artigianale, lotti liberi interclusi nel tessuto esistente. Sono interventi per lo più soggetti a intervento diretto, intervento diretto convenzionato o per le aree più articolate un progetto unitario convenzionato.
- **AT n. – interventi di trasformazione.** Sono aree per interventi di espansione interni al perimetro del territorio urbanizzato più articolati e complessi, per i quali sono necessari dei piani attuativi e la definizione di uno schema progettuale per la configurazione interna dell'intervento.
- **AT n.* - aree interessate da previsioni assogettate alla Conferenza di Copianificazione.** Sono aree per interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato che sono stati assoggettati alla procedura della conferenza di copianificazione.

Le singole schede delle aree di trasformazione sono riportate all'interno dell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*.

3.6 La città pubblica

L'elaborato della città pubblica è inteso come la rappresentazione della città dei cittadini e delle comunità che vivono Lucignano e Marciano della Chiana. Raffigura un elaborato strategico e non conformativo, un atto ricognitivo da sottoporre all'attenzione del piano e della città, rappresentando un punto di forza rispetto al progetto della città da qui a 5 anni, attraverso l'individuazione dello spazio pubblico secondo uno schema grafico-illustrativo, mostrando nel modo più diretto e semplice possibile cosa è presente in termini spazio pubblico nel senso più ampio possibile.

Il disegno della città pubblica si trasferisce su due elaborati cartografici in fuori scala, uno per il Comune di Lucignano e un elaborato per il Comune di Marciano della Chiana, raffigurando il sistema degli spazi pubblici, del verde, della viabilità e dei parcheggi, della città storica e degli spazi ad essa immediatamente adiacenti, dei percorsi ciclopeditoni, dei corridoi ecologici e dei futuri interventi che caratterizzeranno ulteriori spazi, sia pubblici che non, ma che rappresenteranno elementi principali per la collettività.

Il progetto della città pubblica si basa quindi, da sull'articolazione per zone di tutti i nuovi spazi a carattere pubblico o di uso pubblico che andranno a confluire nelle nuove attrezzature pubbliche individuati dal POi in aggiunta agli spazi esistenti, cui si aggiungono i nuovi spazi pubblici generati dal sistema delle trasformazioni urbane.

In particolare dunque il POi individua le seguenti zone cui affidare la definizione del progetto per la città pubblica:

- La città antica;
- Attrezzature pubbliche e di interesse generale (esistenti e di progetto);
- Aree a verde pubblico e spazi aperti (esistenti e di progetto);
- Aree, spazi, impianti e attrezzature sportive (esistenti e di progetto);
- Aree, spazi e attrezzature di interesse collettivo (esistenti e di progetto);
- Percorsi ciclopedonali (esistenti e di progetto);
- Viabilità.

Attraverso queste elaborazioni si ha una visione complessiva e concisa dello spazio pubblico negli ambiti del territorio intercomunale.

Da questa lettura emerge una città fatta di un compatto spazio pubblico soprattutto intorno alle città antica, distinguendosi come punto di eccellenza dello spazio e delle funzioni pubbliche.

Si riportano di seguito i due elaborati cartografici.



3.7 Il dimensionamento e la localizzazione dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche

Il dimensionamento delle aree per servizi dei Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana soddisfa il rapporto tra mq totali di aree a servizio per abitante è pari a 40 mq per abitante.

Le verifiche degli standard urbanistici sono state effettuate sulla base dei seguenti parametri del DM 1444/1968:

- aree a verde pubblico attrezzato: 9,00 mq/ab

- aree per l'istruzione: 4,50 mq/ab
- aree per attrezzature di interesse comune: 2,00 mq/ab
- aree per parcheggi: 2,50 mq/ab.

Da questo dato sono esclusi i servizi che derivano dalle aree di trasformazione la cui precisa quantificazione può avvenire solo a seguito della messa a punto in fase attuativa.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive per le singole aree a servizi

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ISTRUZIONE						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	4,5	mq
UTOE 1	5.153	0	5.153	1.679	7.556	-2.402
UTOE 2	0	0	0	238	1.071	-1.071
UTOE 3	0	0	0	814	3.663	-3.663
UTOE 4	4.481	0	4.481	398	1.791	2.690
UTOE 5	0	0	0	147	662	-662
UTOE 6	3.090	0	3.090	1.276	5.742	-2.652
UTOE 7	11.385	0	11.385	1.727	7.772	3.613
UTOE 8	4.914	0	4.914	334	1.503	3.411
TOTALE	29.024	0	29.024	6.613	29.759	-735

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	2	mq
UTOE 1	10.052	0	10.052	1.679	3.358	6.694
UTOE 2	230	0	230	238	476	-246
UTOE 3	54	0	54	814	1.628	-1.574
UTOE 4	197	0	197	398	796	-599
UTOE 5	0	0	0	147	294	-294
UTOE 6	2.133	0	2.133	1.276	2.552	-419
UTOE 7	9.549	0	9.549	1.727	3.454	6.095
UTOE 8	1.391	0	1.391	334	668	723
TOTALE	23.605	0	23.605	6.613	13.226	10.379

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER VERDE PUBBLICO						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	9	mq
UTOE 1	28.567	797	29.363	1.679	15.111	14.252
UTOE 2	6.103	0	6.103	238	2.142	3.961
UTOE 3	26.164	0	26.164	814	7.326	18.838
UTOE 4	0	0	0	398	3.582	-3.582
UTOE 5	0	0	0	147	1.323	-1.323
UTOE 6	33.711	0	33.711	1.276	11.484	22.227
UTOE 7	35.960	0	35.960	1.727	15.543	20.417
UTOE 8	3.500	0	3.500	334	3.006	494
TOTALE	134.005	797	134.802	6.613	59.517	75.285

VERIFICA DIMENSIONAMENTO AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI						
	ESISTENTI	PROGETTO	TOTALE POI	ABITANTI PREVISTI	Fabbisogno mq/ab DM 1444/1968	Differenza DM 1444/1968
	mq	mq	mq	ab	2,5	mq
UTOE 1	18.122	2.463	20.585	1.679	4.198	16.387
UTOE 2	237	0	237	238	595	-358
UTOE 3	4.795	0	4.795	814	2.035	2.760
UTOE 4	469	0	469	398	995	-526
UTOE 5	0	0	0	147	368	-368
UTOE 6	9.938	3.557	13.495	1.276	3.190	10.305
UTOE 7	32.047	2.332	34.380	1.727	4.318	30.062
UTOE 8	1.859	0	1.859	334	835	1.024
TOTALE	67.468	8.352	75.821	6.613	16.533	59.288

3.8 Il dimensionamento del Piano

Il dimensionamento insediativo del Piano Operativo Intercomunale è stato effettuato applicando gli indirizzi del Piano Strutturale Intercomunale, seguendo quanto previsto dalla normativa regionale, LR 65/2014, del Regolamento 32R/2017 e utilizzando le tabelle allegate alla DGR n.682 del 26.06.2017.

Il dimensionamento delle nuove previsioni del POI è il risultato della somma delle seguenti componenti:

Interventi di trasformazione urbana, provvisti di apposita scheda norma nell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*;

Interventi di trasformazione extraurbana da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione, provvisti di apposita scheda norma nell'*All.01 - Schede norma delle aree di trasformazione*;

Non costituiscono dimensionamento del POI gli interventi previsti dai vigenti Regolamenti Urbanistici in corso di attuazione.

Il Piano Operativo intercomunale assume come Indice insediativo residenziale il quantitativo di Superficie edificabile o edificata attribuito convenzionalmente a ciascun abitante insediato o insediabile: in conformità alle indicazioni del Psi, esso è calcolato in 35,00 mq di SE per abitante. Tale indice costituisce il parametro di riferimento per la definizione della capacità insediativa del POI, per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalla vigente normativa.

Il dimensionamento del Piano Operativo Intercomunale è articolato per singole UTOE, così come riportato nelle tabelle a seguire.

UTOE 1 – LUCIGNANO

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE001						
	UTOE_001						
	Superficie Territoriale: 2,87 Kmq		Abitanti al 31/12/2021: 1.628			Abitanti previsti: 51	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riutilizzo	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	1.800	0	1.800		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	1.000	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	2.800	0	2.800	0	0	0	

UTOE 2 – SANTA MARIA

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE002						
	UTOE_002						
	Superficie Territoriale: 5,85 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 238			Abitanti previsti: 0	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	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		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	150	500	650	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	250	0	250	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	0	0	0	400	500	900	

UTOE 3 – LA CROCE

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE003						
	UTOE_003						
	Superficie Territoriale: 8,14 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 791			Abitanti previsti: 23	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	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	900	0	900		0	0
b) industriale-artigianale	2.800	0	2.800	11.000	0	11.000	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	200	0	200	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	3.700	0	3.700	11.200	0	11.200	

UTOE 4 – PIEVE VECCHIA

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE004						
	UTOE_004						
	Superficie Territoriale: 9,35 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 398			Abitanti previsti: 0	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	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		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	0	0	0	0	0	0	

UTOE 5 – CALCIONE

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Codici UTOE	051021UTOE005						
	UTOE_005						
	Superficie Territoriale: 18,96 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 147			Abitanti previsti: 0	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	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		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	200	0	200	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	0	0	0	200	0	200	

UTOE 6 – MARCIANO

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Codici UTOE	051022UTOE006						
	UTOE_006						
	Superficie Territoriale: 8,49 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 1.210			Abitanti previsti: 66	
Marciano							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	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	2.400	0	2.400		0	0
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	150	450	600	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	3.500	400	3.900	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	2.400	0	2.400	3.650	850	4.500	

UTOE 7 – CESA

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Codici UTOE	051022UTOE007						
	UTOE_007						
	Superficie Territoriale: 7,96 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 1.669			Abitanti previsti: 58	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	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	2.050	450	2.500		0	0
b) industriale-artigianale	800	0	800	12.600	0	12.600	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	100	0	100	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	
Totale	7.850	450	8.300	12.700	0	12.700	

UTOE 8 – BADICORTE

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Codici UTOE	051022UTOE008						
	UTOE_008						
	Superficie Territoriale: 7,29 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 300			Abitanti previsti: 34	
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			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	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	1.200	0	1.200		0	0
b) industriale-artigianale	3.500	0	3.500	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	2.100	0	2.100	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	4.700	0	4.700	2.100	0	2.100	

TABELLA RIASSUNTIVA PER IL COMUNE DI LUCIGNANO

Comune di Lucignano							
Cod. Istat 051021							
Superficie Territoriale: 45,17 Km ²		Abitanti al 31/12/2021: 3.202		Abitanti previsti: 74			
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	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	2.700	0	2.700		0	0
b) industriale-artigianale	2.800	0	2.800	11.000	0	11.000	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	200	0	200	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	350	500	850	
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	1.000	250	0	250	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
Totale	6.500	0	6.500	11.800	500	12.300	

TABELLA RIASSUNTIVA PER IL COMUNE DI MARCIANO DELLA CHIANA:

Comune di Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051022							
Superficie Territoriale: 23,74 Km ²			Abitanti al 31/12/2021: 3.179		Abitanti previsti: 158		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	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	5.650	450	6.100		0	0	
b) industriale-artigianale	4.300	0	4.300	12.600	0	12.600	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	150	450	600	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	5.700	400	6.100	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	
Totale	14.950	450	15.400	18.450	850	19.300	

TABELLA RIASSUNTIVA PER IL TERRITORIO INTERCOMUNALE:

Comuni di Lucignano e Marciano della Chiana							
Cod. Istat 051021-051022							
Superficie Territoriale: 68,91 Km ²			Abitanti al 31/12/2021: 6.381		Abitanti previsti: 232		
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			Non subordinate conferenza di copianificazione
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	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	8.350	450	8.800		0	0	
b) industriale-artigianale	7.100	0	7.100	23.600	0	23.600	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	200	0	200	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	500	950	1.450	
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	1.000	5.950	400	6.350	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	5.000	0	0	0	
Totale	21.450	450	21.900	30.250	1.350	31.600	

Con le tabelle che seguono, per ogni UTOE, è dato il dettaglio del dimensionamento delle dimensioni quinquennali del POI.

UTOE 1 - LUCIGNANO

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051021UTOE001	SIGLA_ENT UTOE 001	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZION
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	700	1.100	0	0		0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	1.000	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	1.700	1.100	0	0	0	0	

UTOE 2 – SANTA MARIA

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051021UTOE00	SIGLA_ENT UTOE 002	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE CONF. DI COPIANIFICAZI
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	0	0	0		0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	150	500	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	250	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	0	0	0	400	500	

UTOE 3 – LA CROCE

		POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio				Codici UTOE 051021UTOE003	SIGLA_ENT UTOE_003
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE CONF. DI COPIANIFICAZIONI
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	900	0	0		0	
b) industriale-artigianale	0	2.800	0	0	11.000	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	200	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	3.700	0	0	11.200	0	

UTOE 4 – PIEVE VECCHIA

		POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio				Codici UTOE 051021UTOE00	SIGLA_ENT UTOE_004
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE CONF. DI COPIANIFICAZIONI
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	0	0	0		0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	0	0	0	0	0	

UTOE 5 – CALCIONE

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051021UTOE005	SIGLA ENT UTOE 005	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE CONF. DI COPIANIFICAZION
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	0	0	0		0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	200	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	0	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	0	0	0	200	0	

UTOE 6 – MARCIANO

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051022UTOE00	SIGLA ENT UTOE 006	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
					SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE CONF. DI COPIANIFICAZI
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	
a) residenziale	0	2.400	0	0			
b) industriale-artigianale	0	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	150	450	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	3.500	400	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	0	2.400	0	0	3.650	850	

UTOE 7 – CESA

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051022UTOE007	SIGLA_ENT UTOE 007	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE / CONF. DI COPIANIFICAZION
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
a) residenziale	300	1.750	450	0		0	
b) industriale-artigianale	0	800	0	0	12.600	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	100	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	5.000	0	0	0	0	0	
TOTALI	5.300	2.550	450	0	12.700	0	

UTOE 8 – BADICORTE

POI - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio					Codici UTOE 051022UTOE00	SIGLA_ENT UTOE 008	
Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)				PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU		
	NE- Nuova Edificazione			R – Riuso	SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 cc. 6 e 8)		NON SUBORDINATE CONF. DI COPIANIFICAZI
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)	Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)	Premialità connesse ad interventi di riuso	Con PA o piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)	NE - Nuova edificazione	R – Riuso	NE - Nuova edificazione
	mq di SE	mq di SE	mq di SE	mq di SE	Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2
a) residenziale	800	400	0	0		0	
b) industriale-artigianale	3.500	0	0	0	0	0	
c) Commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	
d) Turistico-ricettiva	0	0	0	0	0	0	
e) Direzionale e di Servizio	0	0	0	0	2.100	0	
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	
TOTALI	4.300	400	0	0	2.100	0	