

**COMUNE DI
CAPRESE MICHELANGELO**
PROVINCIA DI AREZZO

PIANO STRUTTURALE

Art. 53 L.R. 03/01/05 n° 1



RELAZIONE TECNICA GENERALE

**VARIANTE COME DA D.C.C. n° del .04.2005
DI DEFINITIVA APPROVAZIONE DEL P.S.**

***Progettista:
Architetto Giuliano Del Teglia***

Caprese Michelangelo, Luglio 2003

INDICE

- 1 - I PRECEDENTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE
 - 1.1 - IL PRG VIGENTE
 - 1.2 - IL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

- 2 - ALCUNE CONSIDERAZIONI SULL'EVOLUZIONE URBANA DEL COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO

- 3 - IL NUOVO PRG
 - 3.1 - PER LE AREE URBANIZZATE
 - 3.2 - PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO
 - 3.3 - PER IL PATRIMONIO STORICO
 - 3.4 - PER LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

- 4 - LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE
 - 4.1 - LE NUOVE PREVISIONI RESIDENZIALI
 - 4.2 - LE PREVISIONI DI AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE
 - 4.3 - LE PREVISIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO

- 5 - IL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA
 - 5.1 - FINALITA' E CONTENUTI DELLA TUTELA
 - 5.2 - METODO DI SCHEDATURA
 - 5.3 - CRITERI DI CLASSIFICAZIONE
 - 5.4 - ELENCO DEGLI EDIFICI SCHEDATI

- 6 - IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

- 7 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI

- 8 - ALLEGATI
 - 8.2 - DOCUMENTO DI CONFORMITA' AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AI SENSI DELL'ART. 1 COMMA 6.
 - 8.1 - ELENCO DEGLI EDIFICI CHE COSTITUISCONO IL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA QUALE INVARIANTE STRUTTURALE DEL TERRITORIO COMUNALE

1 – I PRECEDENTI ATTI DELLA PIANIFICAZIONE COMUNALE

1.1 – IL PRG VIGENTE

Nel 199 l'Amministrazione Comunale di Caprese Michelangelo procedeva alla redazione di una Variante Generale al Piano di Fabbricazione che aveva lo scopo di adeguare le previsioni di aree per la realizzazione di nuovi piccoli insediamenti residenziali ed artigianali con un conseguente adeguamento degli standard urbanistici.

La Variante di cui sopra fu approvata con Decreto del Consiglio Regionale n° del recepita dal Consiglio Comunale con Delibera n° del .

Le previsioni dello Strumento Urbanistico vigente, alla sua approvazione, come ampiamente verificato nella fase di elaborazione del quadro conoscitivo erano le seguenti:

- ZONA "BT" con funzione turistica.....mc. **19.544**
- ZONA "B" di completamento residenziale.....mc. **154.170**
- ZONA "C" di espansione residenziale.....mc. **40.750**
- TOTALE EDIFICABILITA' PREVISTA....mc. **19.544.....mc. 194.920**

Ad oggi lo stato di attuazione del PRG vigente si può così sintetizzare:

- ZONA "BT" con funzione turistica.....mc. **760**
- ZONA "B" di completamento residenziale.....mc. **9.316**
- ZONA "C" di espansione residenziale.....mc. -----
- TOTALE EDIFICABILITA' REALIZZATA....mc. **760.....mc. 9.316**

Pertanto la potenzialità edificatoria residua del P. R. G. vigente è così stimata:

- ZONA "BT" con funzione turistica.....mc. **18.784**
- ZONA "B" di completamento residenziale.....mc. **144.854**
- ZONA "C" di espansione residenziale.....mc. **40.750**
- TOTALE EDIFICABILITA' RESIDUA....mc. **18.784.....mc. 185.604**

0.0.0 – LE ZONE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE

Al di là della forma e delle condizioni che hanno ispirato la crescita di cui sopra, questa si è prevalentemente realizzata, fin dal primo strumento urbanistico, tramite le zone B. A Caprese non è stato utilizzato lo strumento della "lottizzazione", anche là dove previsto, in quanto la crescita si è manifestata veramente per sommatoria di piccoli episodi. L'attività edilizia locale non ha mai prodotto un volume di lavoro in grado di mettere in moto i meccanismi e le procedure delle Lottizzazioni.

Di questo aspetto non potevamo fare a meno di tenerne conto nella definizione del nuovo Piano anche alla luce delle nuove metodologie che conducono alla redazione del Regolamento Urbanistico con definizione dettagliata delle aree di nuova edificazione dal punto di vista:

- della destinazione e dell'uso dei suoli,
- della previsione degli allineamenti,
- delle prescrizioni tipologico architettoniche, ecc.

1.1.2 - LE ZONE DI NUOVA ESPANSIONE RESIDENZIALE

Dovendo fare un bilancio di ciò che è stato attuato delle varie zone "C" previste dal vecchio Piano, possiamo affermare che nessuna delle varie zone previste fin dai primi anni ottanta è stata attuata.

Riteniamo senza dubbio che queste zone C, previste nel primo P. di F. e riconfermate nelle varianti successive, costituiscano il pezzo più importante della storia della pianificazione comunale costruita su previsioni ampiamente dibattute nel tempo.

Ad oggi si impone però una revisione ed una rivalutazione critica di tali previsioni che, proprio perché non attuate nell'arco di venti anni, si sono evidentemente rivelate non compatibili o non rispondenti ai bisogni delle popolazioni locali.

Tale revisione va fatta tenendo conto di nuovi principi e metodologie di valutazione, compresi i dati demografici, ma anche al di là di questi tenendo conto della sempre più marcata vocazione turistica del comune

1.2 – IL PIANO DELLE ATTIVITA' ESTRATTIVE

Il Comune di Caprese Michelangelo, in attuazione del PRAE ha adottato ed approvato la variante al PRG di adeguamento al PRAE che prevedeva due aree destinate all'attività estrattiva così classificate:

0. Area di Conchi **"BN" 15 a** per l'estrazione di Calcarei di S. Marino, classificato dalla R.T. Nuovo Bacino Estrattivo per la quale era previsto l'obbligo dello Strumento Urbanistico Attuativo. Il Consiglio Comunale, con Delibera n° del ha approvato il Piano Particolareggiato di cui sopra;
1. Area di S. Cassiano **"CN" 15 c** per l'estrazione di argilla da laterizi, classificata dalla Regione Toscana Cave Nuove, dove poteva essere inoltrata richiesta di autorizzazione senza strumento attuativo.

In fase di redazione del Piano Strutturale, fatte le opportune valutazioni, è stato deciso di eliminare l'area **"CN" 15 c** di S. Cassiano per l'estrazione dell'argilla in quanto si ritiene che l'interesse eventuale allo sfruttamento di questo materiale con sia sostenibile a fronte dell'interesse della comunità locale a preservare le peculiarità geomorfologiche, ambientali e culturali della piana di S. Cassiano, anche a fini turistici.

2 – ALCUNE CONSIDERAZIONI SULL'EVOLUZIONE URBANA DEL COMUNE DI CAPRESE MICHELANGELO

Lo sviluppo e la crescita degli abitati del Comune di Caprese dal dopoguerra ad oggi, se pur limitata, è avvenuta secondo logiche comuni a tutte le aree urbane italiane. La crescita si è manifestata con direzioni determinate da precisi fattori così riassumibili:

0. **dall'esistenza di una viabilità principale;** a questa condizione si è ispirata l'evoluzione delle frazioni di di Borgonovo, Caroni e Manzi ad oggi maggiormente interessate da dinamiche di crescita in quanto poste l'ungo la Provinciale che da Anghiari sale a Caprese e prosegue per chiusi della Verna;
1. **in ragione dell'altimetria dell'acclività e della stabilità dei suoli;** tutta la nuova zona residenziale e dei servizi del Capoluogo si è

svilupata nell'unica area ad acclività contenuta e costante esistente in adiacenza al vecchio centro storico;

2. **lungo percorsi di crinale, di arroccamento o di pedecolle**; vedi le modeste espansioni a monte e a valle dell'abitato di Fragaiolo;
3. **con limitati fenomeni di espansione a macchia d'olio**; condizione che ha caratterizzato la crescita dell'abitato di Lama intorno al crocevia delle strade provinciali per Fragaiolo e per Chiusi della Verna.

2.1 – STRUTTURAZIONE ED EVOLUZIONE DEL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI

Il sistema degli insediamenti accentrati del Comune di Caprese Michelangelo è così articolato:

Sistema di polarità principale che si sviluppa tutto sull'asse stradale costituito dalla Provinciale che da Anghiari sale a Caprese Michelangelo per poi proseguire verso Chiusi della Verna ed è costituito da:

0. **CAPRESE MICHELANGELO CAPOLUOGO** – su cui gravitano gli aggregati di Trecciano, Strapolino, Ponte Singerna, Tifi e Villa di Tifi, Fonte della Galletta;
1. **LAMA - FRAGAIOLO** – su cui gravitano gli aggregati di Valboncione, Il Colle di Fragaiolo, Stifino, Baccanella, Tramoscano e Ca' del Tasso;
2. **MANZI- CARONI – BORGONUOVO** – su cui gravitano gli aggregati di S. Polo, Colle di S. Polo, S. Cristoforo, Ca' di Corsino, Macchione, Casato, Selvadonica e Alliotti;

Sistema di polarità secondaria costituito da

0. **MAZZOLE – SOVAGGIO** – su cui gravitano gli aggregati di Simonicchi, Salutio, Poiano, La Torre, Muggibiano e S. Andrea.

Sistema delle Micropolarità costituita da:

0. **SISTEMA DEL VERSANTE SUD-OVEST DELLA MONTAGNA CHE VA DAL POGGIO TONDO AL POGGIO DI GARAVONE** con gli aggregati di Gregnano, Armena, Marcena, Casalino, Stratini Alto e Stratino Basso, S. Cassiano;
1. **SISTEMA DEL VERSANTE OVEST DEL MONTE FUNGAIA** con gli aggregati di Colle di S. Casciano, Baroti Casina, Dicciano, La Sega, Covivole e Casanova.

2.2 – RUOLO URBANO E VALORI DOMINANTI

CAPOLUOGO – Le scelte fondamentali inerenti il disegno urbano del Capoluogo devono tenere in giusta considerazione il ruolo che storicamente ha svolto e continua a svolgere ed i valori storico-culturali e naturalistici che lo caratterizzano.

Il ruolo del Capoluogo ha la sua origine derivante dal ruolo storico di potere e di accentramento territoriale costituito dalla presenza del Castello come luogo di amministrazione di un territorio circostante. Il Castello inteso come sito dominante dal quale ancora oggi si possono osservare aperture visive verso la Valle del Singerna, le montagne dell'Alpe di Catenaria con i suoi magnifici castagneti, il sistema dei versanti verso il Monte Fungaia, Poggio Rosso, Poggio di Stantino e Poggio di Garavone. Questo ha portato alla costruzione storica del sottostante borghetto che ad oggi costituisce un unico sito di valore storico culturale ed ambientale.

Tutto lo sviluppo edilizio degli ultimi cinquanta anni si è articolato in area nettamente separata dalla parte storica suddetta, oltre la

Provinciale che sale a Caprese dal Ponte Singerna per proseguire verso Chiusi della Verna, verso Pratolino e Zenzano.

Oggi si rende necessario mantenere fisicamente distinti i ruoli ed i valori storico-culturali del Castello con il Palazzo Clusini, la Casa natale di Michelangelo ed il borghetto sottostante, rispetto alla struttura urbana di recente formazione.

Si pone altresì l'obbligo di dare una nuova identità strutturale a tutta la zona di recente espansione residenziale tramite un disegno urbanistico che crei elementi di nuova centralità.

LAMA – FRAGAIOLO - I due centri non presentano dinamiche rilevanti che determinino la necessità di nuove espansioni tanto che sono state eliminate le due vecchie zone "C" esistenti. Si rende soprattutto necessario creare le condizioni per un consolidamento dell'edificato esistente ed un riordino delle aree con morfologia e disegno urbanistico eterogeneo. Il R. U. dovrà nel dettaglio prevedere:

-) Per l'area centrale di Lama dovrà essere definito un disegno urbanistico che crei un elemento di centralità. A tal fine è stata individuata la zona "UF5" nella quale il R.U. dovrà prevedere uno spazio pubblico qualificante costituito da piazza, verde attrezzato come elemento urbano di connessione tra il piccolo nucleo storico lungo la strada per Chiusi, la Villa e l'edificato di recente formazione;
- a) Per Fragaiolo, stante l'eliminazione della zona "C" che avrebbe costituito un intervento non sostenibile in termini di accessibilità e compatibilità ambientale, resta la necessità di definire indicazioni tipologiche per le poche aree di completamento e norme di riqualificazione architettonica dei tessuti edilizi consolidati lungo la viabilità principale, anche attraverso aggiunte di volume, in considerazione della vocazione turistica dell'area.

MANZI – CARONI – BORGONUOVO – Costituisce un unico insieme di insediamenti accentrati che negli ultimi anni, per la loro collocazione geografica lungo la strada Provinciale che da Anghiari sale a Caprese Michelangelo, Chiusi della Verna e Pieve S. Stefano, sono stati interessati da dinamiche che ne hanno sensibilmente modificato e consolidato l'assetto morfologico e funzionale. Per questi tre centri il R. U. dovrà nel dettaglio prevedere:

-) Per il centro di Manzi si ritiene essenziale individuare un elemento urbanistico in grado di creare una centralità nella quale il R.U. dovrà prevedere una zona costituita da uno spazio pubblico qualificante con piazza e verde attrezzato come elemento urbano di connessione tra il piccolo nucleo storico di Alliotti, la Villa, l'edificato di recente formazione e i tre insediamenti artigianali. A tal fine è stata individuata la zona "UF5" posta in zona centrale all'incrocio tra la strada per Caprese e quella che conduce a Ponte alla Piera;
- a) Per il centro di Caroni, stante l'eliminazione della zona "C" di Golfi, essendo il centro che più di ogni altro è interessato da dinamiche di accrescimento si è individuata una zona centrale "UC3", posta tra il Cimitero e S. Cristoforo, in grado di dare una nuova identità strutturale a tutta la zona di recente espansione residenziale tramite un disegno urbanistico caratterizzato da omogeneità tipologica e si configuri come alternativa coerente rispetto ai tendenziali sfilacciamenti edilizi lungo la

viabilità principale. Quanto sopra vale anche per la nuova zona “UC2” di Macchione.

POLI SECONDARI

MAZZOLE – SOVAGGIO – su cui gravitano gli aggregati di Simonicchi, Salutio, Poiano, La Torre, Muggibiano e S. Andrea.

SISTEMA DEL VERSANTE SUD-OVEST DELLA MONTAGNA CHE VA DAL POGGIO TONDO AL POGGIO DI GARAVONE con gli aggregati di Gregnano, Armena, Marcena, Casalino, Stratini Alto e Stratino Basso, S. Cassiano;

SISTEMA DEL VERSANTE OVEST DEL MONTE FUNGAIA con gli aggregati di Colle di S. Casciano, Baroti Casina, Dicciano, La Sega, Covivole e Casanova.

Le natura di nuclei secondari dispersi nel territorio che caratterizza questi centri non consente ipotesi reali di ridisegno complessivo finalizzato alla creazione di nuove centralità. Per questi centri si prevede la localizzazione di piccoli interventi di completamento del tessuto esistente che, in fase di stesura del R. U. tramite l’indicazione di adeguate soluzioni tipologiche crei occasione di riqualificazione del tessuto esistente.

3 - IL NUOVO PRG

Nella fase di formazione del quadro conoscitivo sono state raccolte informazioni e dati necessari per definire gli obiettivi del nuovo strumento urbanistico e per poter individuare le **NORME E GLI STRUMENTI** necessari ad attuare tali obiettivi che costituiranno l’ossatura portante del nuovo PRG.

Tali obiettivi sono in particolare orientati a creare strumenti di disciplina e indirizzo dello sfruttamento oculato delle risorse territoriali, nel rispetto delle peculiarità storiche in esso contenute e creando la massima integrazione fra settori economici diversi ma fortemente interagenti tra loro (agricoltura - turismo, artigianato - turismo, qualità ambientali del territorio - turismo).

In particolare gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico sono riassumibili nelle quattro tematiche di seguito illustrate.

3.1 - PER LE AREE URBANIZZATE

L’obbiettivo fondamentale è quello di ottenere un riordino e una ricomposizione del tessuto urbano, che faccia leva soprattutto sul sistema ambientale, con una particolare cura alle aree da tutelare e salvaguardare, e sul sistema delle infrastrutture.

Nel processo che porterà all’approvazione ed attuazione del nuovo PRG, il Regolamento Urbanistico sarà strutturato come vero e proprio Piano di Riqualificazione delle Aree Urbanizzate che, considerando il ruolo potenziale di tutte le aree residue interne al perimetro dell’edificato e delle eventuali aree dismesse da attività economiche, miri alla creazione di nuove centralità tramite la creazione di spazi pubblici attrezzati, interventi edilizi residenziali e non di qualità tipologica e architettonica adeguata.

Per queste aree, in fase di redazione del Regolamento Urbanistico, saranno effettuate le opportune valutazioni relative a:

- tutti gli effetti che gli interventi previsti possono produrre sul territorio interessato direttamente e non;
- loro potenzialità in termini di occasione di riqualificazione;
- ruolo di ricompattazione e ricucitura delle varie parti di urbanizzazione diffusa e dispersa, realizzata sul territorio.

3.2 - PER IL TERRITORIO EXTRAURBANO

Il territorio extraurbano è stato sottoposto ad approfondita analisi e valutazione dei propri requisiti con la finalità di individuare i sistemi e sub sistemi ambientali fino alla sua scomposizione in UTOE (unità territoriali organiche elementari); analizzando le seguenti tematiche:

- le sue attuali caratteristiche ambientali, naturalistiche e produttive;
- le vulnerabilità ed i condizionamenti in base ai quali sia definito il ruolo che queste aree devono assumere;
- l'incidenza della destinazione d'uso non agricola che in esse sono ammissibili e con quale tipologia edilizia questa si debba esplicitare;

Quanto sopra ha permesso di individuare:

- ambiti territoriali dove è incentivato l'esercizio dell'attività agricola secondo forme più evolute;
- ambiti con finalità di integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili quali l'agriturismo, la produzione agricola per autoconsumo, la residenza non rurale ecc..;
- ambiti dove le suddette finalità possono essere opportunamente mediate e compatibilmente integrati;
- ambiti di tutela delle emergenze storico - naturalistiche;
- ambiti di tutela assoluta dove sono riconosciute le "invarianti" da tutelare come patrimonio da tramandare alle future generazioni (aree, oggetti, territori, ecosistemi, beni culturali ecc...).

3.3 - PER IL PATRIMONIO STORICO

Per questa importante invariante del territorio comunale è stata effettuata una ricognizione tramite schedatura di tutto il patrimonio edilizio di interesse storico, culturale e ambientale.

Tale patrimonio può essere funzionale alla strategia di sviluppo turistico basato sul recupero e la riqualificazione di tali risorse. Si fa qui esplicito riferimento al progetto delineato nel Piano di Sviluppo della Comunità Montana che prospetta la determinazione di un sistema turistico-ricettivo diffuso sul territorio e fortemente integrato con il contesto paesaggistico, costituito dai piccoli centri storici, prevalentemente identificati in antichi "Castrum" e collocati su di un contesto ambientale di particolare pregio.

Questo patrimonio storico, opportunamente rapportato alla viabilità storica di particolare valore panoramico può costituire un circuito turistico storico-naturalistico di rilevante importanza.

Il Piano Strutturale da una sua precisa classificazione di valore, di stato di conservazione, dettando norme di salvaguardia in attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico che dovrà dare prescrizioni normative dettagliate in merito alle prospettive, metodi e tecniche di recupero di tale patrimonio.

3.4 - PER LE INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA'

Le soluzioni che sono state individuate devono rispondere all'obiettivo di una elevata qualità della vita. Questo settore è sicuramente importante in tal senso e deve pertanto dare le seguenti risposte:

- Mobilità a misura d'uomo (anziani, bambini, portatori di handicap), anche nelle aree più marginali;
- Parcheggi e aree attrezzate come occasione di riqualificazione degli ambiti più congestionati; si sono previsti una serie di piccoli e medi parcheggi nelle zone dove si sono rilevate maggiore condizioni di afflusso, anche se nel Comune di Caprese non esistono situazioni di vero e proprio congestionamento;
- Rete di percorsi come connettivo tra parti diverse dell'urbanizzato, tra centro e periferia, tra urbano ed extraurbano;
- Incremento e potenziamento del trasporto pubblico. E' forse l'unico vero problema relativo alla mobilità, con particolare riferimento ai collegamenti del territorio di Caprese con Sansepolcro ed Arezzo.

4 - LE PREVISIONI DEL PIANO STRUTTURALE

Per quanto riguarda l'aspetto importante del dimensionamento del Piano Strutturale, effettuato normalmente attraverso il "calcolo del fabbisogno" tramite le "proiezioni demografiche", *a fronte delle considerazioni fatte al precedente capitolo 2*, riteniamo sia in questo caso un esercizio rituale inutile che non ha nessun nesso con la storia della pianificazione del Comune e con le sue peculiarità territoriali economiche e sociali.

Nella definizione del nuovo Piano riteniamo quindi più appropriato effettuare un insieme di bilanci e verifiche quantitative e qualitative delle vecchie previsioni in rapporto ai fenomeni di tipo sociale ed economico che negli ultimi anni hanno caratterizzato il territorio comunale.

4.1 - LE NUOVE PREVISIONI RESIDENZIALI

Il Piano Strutturale tiene conto di questa realtà e di quanto illustrato al precedente capitolo 2, in quanto deve garantire l'esistenza comunque di una quota di aree edificabili in grado di soddisfare i seppur minimi bisogni della popolazione locale. Si è provveduto quindi:

- alla verifica delle potenzialità delle vecchie zone B ancora non edificate;
- alla verifica delle compatibilità delle vecchie zone B per una loro riconferma;
- alla individuazione di nuove piccole aree per addizioni edilizie la dove si ritiene necessario un potenziamento dell'abitato esistente;
- alla definizione di norme prescrittive per il Regolamento Urbanistico finalizzate ad una dettagliata disciplina di tali zone per quanto riguarda individuazione dei lotti edificabili, individuazione delle aree verdi e parcheggi, allineamenti, tipologie costruttive ecc.

4.1.1 - AREE DEL PIANO VIGENTE ELIMINATE

A fronte di tali valutazioni si è ritenuto opportuno stralciare le vecchie zone di espansione mai attuate e che ad oggi non hanno nessuna prospettiva di attuazione. Queste sono:

- Zona C di Fragaiolo, in quanto si ritiene la localizzazione non sostenibile dal punto di vista della sua accessibilità, della scarsa integrazione con il tessuto urbano circostante e del suo inserimento nel contesto ambientale;
- Zona C di Lama, in quanto si ritiene la localizzazione non sostenibile dal punto di vista delle opportunità di espansione della frazione in quel contesto;
- Zona C del Capoluogo. Sostituita con zona di completamento residenziale in quanto oramai totalmente inglobata nel contesto urbanizzato ma mai ha trovato possibilità di attuazione con tale classificazione. Sarà cura del Regolamento Urbanistico definire nel dettaglio le forme e le articolazioni dell'edificato, delle tipologie edilizie, delle aree pubbliche e sua qualificazione con il fine dichiarato di utilizzare quest'area per creare un "centro" per tutta la zona di recente edificazione di Caprese costituito da Piazza, parcheggi e aree attrezzate.
- Zona C di Caroni, in quanto la proprietà ha espressamente manifestato il non interesse alla sua urbanizzazione.

4.1.2 - AREE DI NUOVA PREVISIONE

In dettaglio le nuove previsioni del Piano Strutturale per gli insediamenti residenziali sono le seguenti:

CAPOLUOGO

Si prevede un'unica nuova zona di saturazione residenziale classificata **UB2** all'interno di un tessuto omogeneo in formazione, in sostituzione della zona C prevista dagli strumenti precedenti e mai attuata. Si prevede, oltre alle prescrizioni delle N.T. di A. per il Regolamento Urbanistico, una infrastruttura centrale di grande peso urbanistico per tutta l'area, costituita da strada verde e piazza.

Si prevede l'inserimento di tre piccole nuove zone per nuove addizioni edilizie, due in Località Pratolino ed una a Sud della strada di accesso al Capoluogo dopo il Cimitero:

0. la zona UC1 di Pratolino;
1. la zona UC2 di Pratolino;
2. la zona UC3 del Cimitero

FRAGAIOLO

Non vi sono modifiche di perimetro delle vecchie zone di saturazione, se non una diversa classificazione rispetto e riguardo alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli insediamenti.

LA LAMA

E' stata ridotta la zona di saturazione adiacente alla Villa.

Non vi sono modifiche di perimetro delle vecchie zone di saturazione, se non una diversa classificazione rispetto e riguardo alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli insediamenti.

BORGONOVO

Si prevede un'unica nuova zona di saturazione residenziale classificata **UB2** all'interno di un tessuto omogeneo in formazione, in sostituzione della zona D prevista dagli strumenti precedenti e mai attuata. Si prevede, oltre alle prescrizioni delle N.T. di A. per il Regolamento Urbanistico, una infrastruttura centrale di grande peso urbanistico per tutta l'area, costituita da strada verde parcheggio e piazza.

Si prevede inoltre una nuova zona di saturazione residenziale classificata **UB2** lungo la strada provinciale tra Borgonovo e manzi.

CARONI

Si prevede una nuova zona UC3 all'interno di un tessuto omogeneo in formazione, lungo strada provinciale, a raccordo delle due parti dell'abitato che ha la funzione di completare e dare corpo all'abitato di Caroni.

Si prevede una nuova zona UC2 in Località Macchione .

MANZI

Si prevede una striscia di saturazione residenziale classificata **UB2** all'interno di un tessuto omogeneo in formazione, a monte e lungo strada che sale dalla provinciale verso Zucchetto e Alliotti.

4.2 LE PREVISIONI DI AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Si prevede un consistente ridimensionamento della zona UD2 di Strapolino in quanto non interessata da localizzazione di attività.

Viene eliminata la piccola zona artigianale in Località Macchione in quanto isolata dal contesto delle aree produttive e quindi non sostenibile.

Vengono introdotte due aree per attività produttive temporanee, finalizzate alla localizzazione di attività di trasformazione di risorse naturali estratte sul luogo:

0. l'area degli impianti di lavorazione dei Calcarei di S. Marino estratti nel bacino estrattivo di Conchi;
1. l'area per la localizzazione degli impianti di estrazione del CO2 dal pozzo di S. Cassiano

Tutte e due queste aree hanno carattere provvisorio in quanto ad esaurimento dell'attività estrattiva gli impianti installati dovranno essere rimossi con ripristino dei luoghi interessati.

4.3 - LE PREVISIONI DI AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO**4.3.1 – ATTREZZATURE CON PREVALENTE FUNZIONE TURISTICA**

Vista la spiccata vocazione turistica del territorio di Caprese Michelangelo, confermata dal numero crescente di visite al Museo Michelangelo, dalle presenze negli insediamenti di Fragaiolo e Fonte Della Galletta, dalla prossima ultimazione del Centro Federale Tennis, vengono confermate e, dove ritenuto opportuno potenziate tutte le previsioni di infrastrutture per il turismo del vecchio Piano.

In Località La Marca si prevede un'area per attrezzature di interesse comune con prevalente funzione turistica.

5 – IL PATRIMONIO EDILIZIO DI MATRICE STORICA**5.1 – FINALITA' E CONTENUTI DELLA TUTELA**

Ai sensi dell'art. 2 della L.R. 5/95, il Piano Strutturale deve qualificare il patrimonio edilizio di matrice storica come risorsa essenziale del territorio

comunale sottoponendolo a tutela e promuovendone il recupero strutturale e funzionale.

La Regione Toscana, con Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), tra le Invarianti Strutturali evidenzia *la centralità del patrimonio storico e culturale inteso quale struttura portante dei valori e della memoria storica delle comunità, dei suoi modelli insediativi edilizi e di uso del territorio*. Le azioni di tutela devono essere finalizzate anche *all'attivazione e potenziamento del reddito delle attività rurali, compreso il turismo rurale e l'agriturismo in modo che l'agricoltura possa svolgere appieno anche il ruolo di tutela della qualità del paesaggio e del territorio*. “ *Nel contesto del paesaggio, la qualità del patrimonio edilizio rurale e dei manufatti rurali in genere rappresentano una specifica risorsa del territorio. La qualità del patrimonio disponibile costituisce inoltre un ulteriore elemento di potenzialità di sviluppo economico.....Gli strumenti urbanistici comunali disciplinano la trasformabilità del paesaggio rurale e del patrimonio edilizio esistente assicurando il mantenimento e la manutenzione delle caratteristiche architettoniche degli edifici di pregio come pure degli altri manufatti presenti nel territorio rurale costituenti memoria storica*”.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua come invarianti strutturali *i centri antichi, gli aggregati e gli edifici specialistici antichi, le Ville di “non comune bellezza” e l'edilizia rurale di antica formazione*. Per il patrimonio edilizio rurale il PTC indica la necessità di *“individuare tutti gli edifici presenti nel Catasto Lorenese e nel Catasto all'impianto dando la direttiva di una puntuale schedatura e classificazione di valore architettonico ambientale degli edifici individuati, articolando coerentemente le categorie di intervento per ogni singolo manufatto anche minore”*.

Il Piano Strutturale, in ottemperanza a quanto contenuto nei citati Piani sovracomunali, ha assunto come oggetto specifico di indagine e rilevazione il patrimonio edilizio esistente al 1940.

5.2 – METODO DI SCHEDATURA E RESTITUZIONE DEI DATI

In ottemperanza di quanto sopra si è proceduto alla schedatura del patrimonio edilizio di matrice storica esistente nel territorio comunale distinto per:

- esistente nel Catasto Lorenese del 1826;
- esistente nel catasto all'impianto del 1939-'40.

Per ogni singolo edificio, anche minore, è stata compilata una scheda di rilevamento a cura dell'Ufficio Tecnico del Comune ed è stato effettuato un rilievo fotografico dettagliato facente parte integrante della suddetta scheda.

Le schede relative all'*analisi e classificazione del patrimonio edilizio esistente al 1940*, sono state raccolte in *“Album di Analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica”*, raggruppando tutte le schede di ogni singolo foglio catastale, per ognuno dei quali è stato riportato l'elenco degli edifici schedati, il tipo di insediamento e la classificazione di valore architettonico e ambientale assegnato.

Gli album di cui sopra vanno a costituire parte integrante degli elaborati e delle norme del Piano Strutturale.

Gli edifici schedati sono stati poi identificati in cartografia (*Carta delle Invarianti Strutturali*), nella quale, per ogni singolo edificio è stato riportato il numero di scheda, il tipo di insediamento e la classificazione di valore architettonico e ambientale assegnato.

5.3 - CRITERI DI CLASSIFICAZIONE

La classificazione del patrimonio edilizio di matrice storica è stata effettuata con criteri che considerano due fattori essenziali quali:

- *il valore storico, tipologico, architettonico e ambientale intrinseco di ciascun edificio;*
- *il valore d'insieme nel rapporto tra l'edificio e il contesto storico, urbanistico (aggregato storico) e paesistico su cui è inserito.*

Il valore d'insieme è stato considerato articolato secondo i seguenti parametri e gradi di qualità:

0. **EDIFICIO COME ELEMENTO DI QUALIFICAZIONE DEL CONTESTO** *L'edificio e il tessuto urbanistico storico di un aggregato sono elementi di qualificazione del contesto urbanistico e/o paesistico ancora integro e ben conservato. E' componente integrante della morfologia insediativa, per epoca di realizzazione e criterio di inserimento nel tessuto urbano e territoriale, da conservare nell'assetto attuale.*

1. **EDIFICIO COMPATIBILE CON IL CONTESTO**

L'edificio presenta rilevanza modesta sia per dimensione che per qualificazione architettonica, oppure ha subito una serie di alterazioni che hanno ridotto il suo valore di qualificazione ambientale; in questi casi gli interventi saranno indirizzati a valorizzare gli elementi di pregio e a compensare o attenuare quelli di alterazione.

2. **EDIFICIO DEQUALIFICATO DAL CONTESTO**

L'edificio risulta dequalificato dal contesto urbanistico e/o paesistico fortemente alterato; in questa situazione possono individuarsi due possibilità sulla base di reversibilità del degrado dell'assetto attuale:

- **Situazione reversibile** – edificio o aggregato molto alterati che possono però, con un insieme sistematico di interventi a livello di edificio e/o di aggregato, di tessuto e di sistemazioni del contesto, essere riqualificati rispetto ai valori residuali;
- **Situazione irreversibile** – molto compromessa per cui sono necessarie forme di intervento più complesse.

3. **EDIFICIO CHE DEQUALIFICA IL CONTESTO**

L'edificio, per le sue caratteristiche di incompatibilità con il contesto (annessi precari condonati in adiacenza a edifici e aggregati di qualità), va schedato e classificato con il fine di prevedere la possibilità di una sua riconfigurazione planivolumetrica che lo renda compatibile con il contesto su cui è inserito.

In base a quanto rilevato con la schedatura e sintetizzato nell' "Album di Analisi e tutela del patrimonio edilizio storico", anche ai sensi dell'art. 6 punti c), d) ed e) della L.R. 59/80, sono stati definiti 5 livelli di classificazione del valore architettonico ambientale intrinseco di ciascun edificio:

- 1 – **(VR)** EDIFICI DI **VALORE** ARCHITETTONICO E AMBIENTALE **RILEVANTE** (vi sono compresi tutti gli edifici notificati di cui alla L. 1089/39, oltre a tutti gli edifici che presentano analoghe caratteristiche tipologico-architettoniche e interesse storico, culturale e ambientale);
- 2 – **(VB)** EDIFICI DI **VALORE** ARCHITETTONICO E AMBIENTALE **BUONO** (vi sono compresi tutti gli edifici che si identificano come componenti integrati della morfologia urbana e territoriale, per il loro grado di conservazione degli elementi tipologici architettonici costruttivi e decorativi, in relazione alla loro epoca di costruzione);
- 3 – **(VS)** EDIFICI DI **VALORE** ARCHITETTONICO E AMBIENTALE **SCARSO** (vi sono compresi tutti gli edifici che si identificano con la categoria di cui sopra ma che presentano parziali alterazioni dei loro caratteri originari, oltre agli edifici di più recente costruzione e di minore interesse storico, tipologico e architettonico);
- 4 – **(VN)** EDIFICI DI **VALORE** ARCHITETTONICO E AMBIENTALE **NULLO** (vi sono compresi tutti gli edifici di recente costruzione e privi di interesse tipologico architettonico e che, anche se di antica costruzione, è stato fortemente alterato rispetto al suo impianto originario);
- 5 – **(CCA)** EDIFICI **IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE** (vi sono compresi tutti gli edifici o parte di edifici di recente costruzione, le cui caratteristiche li rendono incompatibili con l'organismo principale e/o con l'ambiente circostante per la tutela dei quali, tali edifici dovrebbero subire interventi di ricomposizione edilizia).

5.4 - ELENCO DEGLI EDIFICI SCHEDATI

Alla presente relazione è allegato l'elenco degli oltre 900 edifici schedati con riportati in sintesi i dati relativi a:

- Numero di scheda
- Toponimo
- Tipo di edificio
- Tipo di insediamento su cui è collocato
- Stato di conservazione
- Classificazione del valore architettonico storico e ambientale

Gli stessi dati sono stati riportati nella "carta delle Invarianti Strutturali" nella quale sono stati localizzati tutti gli edifici schedati.

Tutte le schede compilate sono state raccolte in 22 "*Album di analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica*". Le schede sono state raggruppate per aree territoriali corrispondenti ai fogli del catasto del '39, con l'eccezione degli oltre 50 essiccatoi di castagne collocati all'interno dell'area dei castagneti da frutto che sono stati raccolti in un unico album in quanto rappresentano una tipologia edilizia particolare e peculiare del Comune di Caprese Michelangelo che come tale va decisamente tutelata.

6 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE

Le previsioni complessive del P.S. per l'incremento del patrimonio edilizio destinato alla funzione residenziale è rappresentato nelle tabelle di seguito allegate.

Il Regolamento Urbanistico, nella definizione dei parametri di attuazione delle singole zone, dovrà attenersi alle quantità in esse determinate.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE: RESIDENZA

LOCALITA': CAPOLUOGO	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUN ZIONALI ALLE A.U.			
	UTOE ZONA	SUP.AREA mq.	lf.0.4 Mc.	lf.1.5 Mc.	lf.2.0 Mc.	ABIT 1/120mc	SUP.AREA mq.	lt.1.0 Mc	ABIT. 1/120mc
UB2.1 Capoluogo	4.280	-----	5.000	-----		42			
UB2.2 P. di L. vigente							2.252	2.173	18
UB2.3	1.200	-----	1.800	-----		15			
UB2.4 Pratolino	3.000	-----	4.500	-----		38			
UB2.5 Ex PEEP	8.000	-----	12.000	-----		100			
UB2.7 Ponte Singerna	1.500		2.250			19			
UB3.1 Ca' del Merlo	3.000	-----	-----		6.000	50			
UB3.2	1.000	-----	-----		2.000	17			
UB3.3	1.800	-----	-----		3.600	30			
UBT.1 Trecciano	7.800		3.120(*)	-----					
UBT.2 Fonte della Galletta-Imposto	27.800		11.120(*)	-----					
	4.000		1.600(*)	-----					
UC.1 Pratolino							7.500	7.500	62
UC.2 Pratolino							12.000	12.000	100
UC.3 Cimitero							7.600	7.600	63
UC.4 Tozzetto							3.000	3.000	25
TOTALI	65.880		15.840(*)	25.550	11.600	311	32.352	32.273	268
TOT. VOLUMI e ABITANTI	69.423 per 579 abitanti								

(*) questi volumi non si considerano nel dimensionamento del Piano in quanto trattasi di abitazione secondaria di uso turistico.

LOCALITA': LA LAMA	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUN ZIONALI ALLE A.U.			
	UTOE ZONA	SUP.AREA mq.	lf.0.4 Mc.	lf.1.5 Mc.	lf.2.0 Mc.	ABIT 1/120mc	SUP.AREA mq.	lt.1.0 Mc	ABIT. 1/120mc
UB2.1 S. Giovanni	1.000	-----	1.500	-----		12			
UB2.2 Ospedaletto	900	-----	1.350	-----		11			
UB2.3	2.300	-----	3.450	-----		29			
UB2.4 Ca' d'Orazio	2.100	-----	3.150	-----		26			
UB2.5	2.800	-----	2.800	-----		23			
UB2.6	1.600	-----	2.400	-----		20			
UB2.7 Bozze	750	-----	1.125	-----		9			
UB2.8 Baccanella	750	-----	1.125	-----		9			
UB3.1 Ospedaletto	1.000	-----	-----		2.000	17			
UB3.2	400	-----	-----		800	7			
UB3.3	2.400	-----	-----		2.800	23			
UB3.4	1.200	-----	-----		2.400	20			
UC.1							3.000	3.000	25
TOTALI	19.300		-----	16.900	8.000	206	3.000	3.000	25
TOT. VOLUMI e ABITANTI	mc. 27.900 per 231 abitanti								

LOCALITA': FRAGAIOLO	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUN ZIONALI ALLE A.U.		
UTOE ZONA	SUP.AREA	lf.0.4	lf.1.5	lf.2.0	ABIT	SUP.AREA	lt.1.0	ABIT.
	mq.	Mc.	Mc.	Mc.	1/120mc	mq.	Mc	1/120mc
UB2.1 Colle	3.000	-----	4.500	-----	37			
UB2.2 Fragaiolo	3.200	-----	4.800	-----	40			
UB2.3 Centosoldi	1.200	-----	1.800	-----	15			
UB2.4 Centosoldi	4.000		6.000	-----	50			
UB2.5 Fragaiolo	1.700	-----	2.550	-----	21			
UB3.1 Colle	1.900	-----	-----	3.800	32			
UB3.2 Fragaiolo	3.000	-----	-----	6.000	50			
UB3.3 Centosoldi	2.000	-----	-----	4.000	33			
UBT Fragaiolo	32.500	13.000(*)	-----	-----	-----			

TOTALI	51.800	13.000(*)	19.650	13.800	278			
TOT. VOLUMI e ABITANTI	mc. 33.450 per 278 abitanti							

(*) questi volumi non si considerano nel dimensionamento del Piano in quanto trattasi di abitazione secondaria di uso turistico.

LOCALITA': MAZZOLE SOVAGGIO	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUN ZIONALI ALLE A.U.		
UTOE ZONA	SUP.AREA	lf.0.4	lf.1.5	lf.2.0	ABIT.	SUP.AREA	lt.1.0	ABIT.
	A mq.	Mc.	Mc.	Mc.	1/120mc	mq.	Mc	1/120mc
UB2.1 Poiano	1.900	-----	2.000	-----	16			
UB2.4 Casina di Salutio	2.000	-----	-----	2.000	16			
UB3.2 Sovaggio	2.000		-----	4.000	33			
UC.1 Sovaggio						2.800	2.800	23

TOTALI	12.900		2.000	6.000	65	2.800	2.800	23
TOT. VOLUMI e ABITANTI	mc. 10.800 per 88 abitanti							

LOCALITA': CARONI	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUN ZIONALI ALLE A.U.		
UTOE ZONA	SUP.AREA	lf.0.4	lf.1.5	lf.2.0	ABIT	SUP.AREA	lt.1.0	ABIT.
	mq.	Mc.	Mc.	Mc.	1/120mc	mq.	Mc	1/120mc
UB2.1 Caroni di sopra	1.200	-----	1.800	-----	15			
UB2.2 Caroni di sotto	4.900	-----	7.100	-----	59			
UB2.3 S. Cristoforo	3.000	-----	4.500	-----	37			
UB2.4 Macchione	2.000	-----	3.000	-----	25			
UB2.5 Pantano						2.500	2.500	20
UB2.6 La Ramaceia						1.200	1.200	10
UB3.1 Caroni di sopra	1.000	-----	-----	2.000	17			
UB3.2 Caroni di sotto	3.000	-----	-----	6.000	50			
UB3.3 Colli	1.500	-----	-----	3.000	25			
UC.1 Colli						4.400	4.400	37
UC.2 Macchione						10.000	10.000	83
UC.3 S.Cristoforo						7.000	7.000	58

TOTALI	16.600		16.400	11.000	228	25.100	25.100	208
TOT. VOLUMI e ABITANTI	Mc. 52.500 per 436 abitanti							

LOCALITA': MANZI	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUNZIONALI ALLE A.U.		
UTOE ZONA	SUP.AREA	lf.0.4	lf.1.5	lf.2.0	ABIT	SUP.AREA	lt.1.0	ABIT.
	mq.	Mc.	Mc.	Mc.	1/120mc	mq.	Mc	1/120mc
UB2.1 Manzi	4.500	-----	6.750	-----	56			
UB2.2 Talozzi	1.200	-----	1.800	-----	15			
UB2.3 Manzi	900	-----	1.350	-----	11			
UB2.4 Manzi	1.500	-----	2.250	-----	19			
UB2.5						2.000	2.000	16
UB3.1 Talozzi	1.000	-----	-----	1.000	8			
UB3.2 Manzi	3.000	-----	-----	5.000	42			
T O T A L I	12.150	-----	12.150	6.000	151	2.000	2.000	16
TOT. VOLUMI e ABITANTI	mc. 20.150 per 167 abitanti							

LOCALITA': BORGONUOVO	AREE LIBERE ANCORA UTILIZZABILI IN ZONE "UB"					NUOVE ADDIZIONI FUNZIONALI ALLE A.U.		
UTOE ZONA	SUP.AREA	lf.0.4	lf.1.5	lf.2.0	ABIT	SUP.AREA	lt.1.0	ABIT.
	mq.	Mc.	Mc.	Mc.	1/120mc	mq.	Mc	1/120mc
UB2.1 ex scuola	1.800	-----	2.000	-----	17			
UB2.2 Borgonovo		satura						
UB2.3	2.500	-----	2.500	-----	21			
UB2.4	1.800	-----	2.700	-----	23			
UB2.5 EX D	4.500	-----	6.000	-----	50			
UB3.1 Ca' di Ferro	2.500	-----	-----	5.000	42			
T O T A L I	14.900	-----	13.200	5.000	153			
TOT. VOLUMI e ABITANTI	Mc. 18.200 per 153 abitanti							

DIMENSIONAMENTO TOTALE DEL PIANO STRUTTURALE: Residenza

TOTALE VOLUMI ABITANTI CAPOLUOGO	<i>mc. 69.423 per 579 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI ABITANTI LA LAMA	<i>mc. 27.900 per 231 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI ABITANTI FRAGAIOLO	<i>mc. 33.450 per 278 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI ABITANTI MAZZOLE SOVAGGIO	<i>mc. 10.800 per 88 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI ABITANTI CARONI	<i>mc. 52.500 per 436 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI ABITANTI MANZI	<i>mc. 20.150 per 167 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI ABITANTI BORGONUOVO	<i>mc. 18.200 per 153 abitanti teorici</i>
TOTALE VOLUMI e ABITANTI TEORICI DI PIANO STRUTTURALE	mc. 232.423 per 1.932 abitanti

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE: AREE PRODUTTIVE

UTOE LOCALITA'	AREE ESISTENTI sature o di compl.				NUOVE ADDIZIONI FUNZIONALI		
	Superf. Area	Uf.	Sup.area	SUL	Sup.area mq.	U.f.	SUL
	Totale mq.	Max.	Residua			Max.	realizzabile
UD.1 CAPOLUOGO	3.600	0.80	1.200	960			
UD.2 TOZZETTO	9.000	0.80	3.500	2.800			
UD.3BACCANELLA	18.900	0.80	6.000	4.800	7.000	0.80	5.600

UD.4 COLLE	10.500	0.80	6.000	4.800		
UD.5 MARCOLE	14.500	0.80	10.300	8.240		
UD.5 MARCOLE	10.500	0.80	6.300	5.040		
UD.6 CARONI	15.100	0.80	5.000	4.000	5.000	0.80 4.000
UD.7 MANZI	8.100	0.80	3.000	2.400		
UD.8 MANZI	6.500	0.80	4.500	3.600		
UD.9 MANZI	12.100	0.80	8.000	6.400		
UDT.1 CONCHI					15.000*	Solo volumi tecnici
UDT.2 S. ASSIANO					15.000*	Solo volumi tecnici interrati

TOTALI	98.300	0.80	47.500	38.000	12.000	0.80 9.600
---------------	---------------	-------------	---------------	---------------	---------------	-------------------

* Non si computano nel dimensionamento del Piano in quanto hanno carattere provvisorio

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE REALIZZATE DAL PRIVATO E DESTINATE ALLO SVILUPPO TURISTICO

UTOE LOCALITA'	AREE ESISTENTI sature o di compl.		NUOVE ADDIZIONI FUNZIONALI	
	Sup. Area mq.	Uf. Destinazione Specifica	Sup.area mq.	Uf. Destinazione specifica
UF3.1 Capoluogo	6.800	0.60 ricettivo e ristoro		
UF3.2 Capoluogo	6.000	0.60 ricettivo e ristoro		
UF3.3 Capoluogo	8.000	0.60 ricettivo e ristoro		
UF3.4 Capoluogo	25.000	0.60 Centro Fed.ale Tennis		
UF3.5 Capoluogo	55.000	0.20 Camping Ostello		
UF3.6 Fragaiolo	38.000	0.20 attrezz. Tempo libero		
UF3.7 La Marca			9.000	0.60 ricettivo e ristoro
UF3.8 Fonte La Galletta	7.800	0.60 ricettivo e ristoro		
UF3.9 Ca' del Nanni	6.000	0.60 ricettivo e ristoro		
TOTALI	152.600		9.000	

DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE: SERVIZI E ATTREZZATURE DI CUI AL D.M. 1444/'68 PER I SINGOLI CENTRI ABITATI

LOCALITA': CAPOLUOGO*	STANDARD TEORICO D.M.1444/'68	STANDARD TEORICO POP. ATTUALE Mq.	STANDARD TEORICO POP. DI P.S. Mq.	STANDARD DI PIANO STRUTTURALE		
SERVIZI E ATTREZZATURE	Mq. / 1 abit.	ABITANTI ATT. 464	ABITANTI DI P.S.: 626	ESIST.	N.A PREV.	TOT.
ATTREZZ. SCOLAST.	4,5 mq/ab.	2.088	2.817	9.800	3.400	13.200
ATTREZZ. COMUNI	2,0 mq/ab.	928	1.252	14.775	4.800	19.575
VERDE ATTREZZATO	9,0 mq/ab.	4.176	5.634	19.750	46.150	65.900
PARCHEGGI	2,5 mq/ab.	1.160	1.565	9.800	6.250	16.050

TOT. STANDARD	18,00 mq/ab	8.352	11.268	54.125 60.600 114.725
----------------------	-------------	--------------	---------------	------------------------------

*Gli abitanti riportati in questa tabella sono quelli di Caprese Michelangelo, e le Località che gravitano sul capoluogo: Ponte Singerna, Trecciano, Strapolino e Faggeta, oltre alla quota relativa di case sparse.

LOCALITA': LAMA FRAGAIOLO*	STANDARD TEORICO D.M 1444/'68	STANDARD TEORICO POP. ATTUALE Mq.	STANDARD TEORICO POP. DI P.S. Mq.	STANDARD DI PIANO STRUTTURALE		
SERVIZI E ATTREZZATURE	Mq. / 1 abit.	ABITANTI ATT. 463	ABITANTI DI P.S. 540	ESIST. N.A PREV. TOT.		
ATTREZZ. SCOLAST.	4,5 mq/ab.	2.083	2.430	-----	7.225	7.225
ATTREZZ. COMUNI	2,0 mq/ab.	926	1.080	17.025	-----	17.025
VERDE ATTREZZATO	9,0 mq/ab.	4.167	4.860	2.400	49.550	51.950
PARCHEGGI	2,5 mq/ab.	1.157	1.350	4.000	10.025	14.025

TOT. STANDARD	18,00 mq/ab	8.333	9.720	23.425 66.800 90.225
----------------------	-------------	--------------	--------------	-----------------------------

*Gli abitanti riportati in questa tabella sono quelli di lama e fragaiolo, e le Località che gravitano su tali centri: Valboncione, Colle di Fragaiolo, Stifino, Baccanella e Ca del Tasso, oltre alla quota relativa di case sparse.

LOCALITA': MANZI - CARONI BORGONOVO*	STANDARD TEORICO D.M 1444/'68	STANDARD TEORICO POP. ATTUALE Mq.	STANDARD TEORICO POP. DI P.S. Mq.	STANDARD DI PIANO STRUTTURALE		
SERVIZI E ATTREZZATURE	Mq. / 1 abit.	ABITANTI ATT. 494	ABITANTI DI P.S. 744	ESIST. N.A PREV.E TOT.		
ATTREZZ. SCOLAST.	4,5 mq/ab.	2.223	3.348	-----	-----	-----
ATTREZZ. COMUNI	2,0 mq/ab.	988	1.488	21.150	-----	21.150
VERDE ATTREZZATO	9,0 mq/ab.	4.446	6.696	7.400	15.600	23.000
PARCHEGGI	2,5 mq/ab.	1.235	1.860	3.200	6.000	9.200

TOT. STANDARD	18,00 mq/ab	8.892	13.392	31.750 27.600 53.350
----------------------	-------------	--------------	---------------	-----------------------------

*Gli abitanti riportati in questa tabella sono quelli di Manzi, Caroni e Borgonovo e le Località che gravitano su tali centri: Casato, Il Colle, S. Cristoforo, Papiano, Selva Perugina, oltre alla quota relativa di case sparse.

LOCALITA': MAZZOLE- SOVAGGIO SIMONICCHI*	STANDARD TEORICO D.M 1444/'68	STANDARD TEORICO POP. ATTUALE Mq.	STANDARD TEORICO POP. DI P.S. Mq.	STANDARD DI PIANO STRUTTURALE		
SERVIZI E ATTREZZATURE	Mq. / 1 abit.	ABITANTI ATT. 172	ABITANTI DI P.S. 173	ESIST. N.A PREV.E TOT.		
ATTREZZ. SCOLAST.	4,5 mq/ab.	774	778,50	-----	-----	-----
ATTREZZ. COMUNI	2,0 mq/ab.	344	346	7.700	-----	7.700
VERDE ATTREZZATO	9,0 mq/ab.	1.548	1.557	-----	9.700	9.700
PARCHEGGI	2,5 mq/ab.	430	432,50	250	800	1.050

TOT. STANDARD	18,00 mq/ab	3.096	3.114	7.950 10.500 18.450
----------------------	-------------	--------------	--------------	----------------------------

* Gli abitanti riportati in questa tabella sono quelli di Mazzole, Sovaggio, Simonicchi e le Località che gravitano su tali centri: Gregnano, oltre alla quota relativa di case sparse.

**DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE: SERVIZI E
ATTREZZATURE DI CUI AL D.M. 1444/'68
PER IL TERRITORIO COMUNALE**

	STANDARD TEORICO D.M.1444/'68	STANDARD TEORICO POP. ATTUALE Mq.	STANDARD TEORICO POP. DI P.S. Mq.	STANDARD DI PIANO STRUTTURALE
SERVIZI E ATTREZZATURE	Mq. / 1 abit.	ABITANTI ATT. 1.593	ABITANTI DI P.S.: 2.083	ESIST. N.A PREV. TOT.
ATTREZZ. SCOLAST.	4,5 mq/ab.	7.168,5	9.373,50	9.800 10.625 20.425
ATTREZZ. COMUNI	2,0 mq/ab.	3.186	4.166	60.650 4.800 65.450
VERDE ATTREZZATO	9,0 mq/ab.	14.337	18.747	29.550 121.000 150.550
PARCHEGGI	2,5 mq/ab.	3.982,5	5.207,50	17.250 23.075 40.325
TOT. S T A N D A R D	18,00 mq/ab	2 8.674	37.494	117.250/159.500/276.750

7 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI

La verifica degli standard urbanistici viene effettuata per singoli insediamenti accentrati secondo l'articolazione riconosciuta all'articolo 28 delle Norme di Attuazione.

Dalle tabelle relative al dimensionamento del Piano Strutturale per servizi e attrezzature emerge una verifica degli standard urbanistici che rivela come siano soddisfatti tutti gli standard di cui al *D.M. 1444/'68* in ogni singolo insediamento accentrato del territorio comunale, con l'esclusione dello standard per attrezzature scolastiche negli insediamenti di Manzi, Caroni, Borgonovo, Mazzole, Sovaggio e Simonichi. Questo è evidentemente dovuto all'inevitabile accentramento del servizio scolastico nelle strutture del Capoluogo.

Qui di seguito riportiamo la verifica degli standard urbanistici per tutto il territorio comunale.

POPOLAZIONE RESIDENTE AL 31.12.1999

COMUNITA' E LOCALITA' ABITATE NEL COMUNE DI CAPRESE MIC.LO	POPOLAZIONE RESIDENTE ISTAT 1991	ABITAZIONI PRESENTI	ALTITUDINE	POPOLAZION E RESIDENTE AL 31.12.1999
CAPRESE MICHELANGELO	175	84	653	172
FRAGAIOLO	159	151	714	145
LAMA	145	73	535	120
S.CRISTOFORO-CARONI	95	46	521	72
BACCANELLA	13	15	525	11
BORGONUOVO	32	9	521	31
CA' DEL TASSO	13	9	597	10
CASATO	19	10	475	27
COLLE	40	18	594	39
FAGGETO	1	47	1.150	7

GREGNANO	31	13	638	35
IL COLLE	35	14	623	11
MANZI	79	29	535	94
MAZZOLE	20	10	708	40
PAPIANO	22	5	595	21
PONTE SINGERNA	32	11	475	37
SELVA PERUGINA	40	17	641	38
STIFINO	17	6	700	11
STRAPOLINO	16	6	477	21
TRECCIANO	51	32	710	27
VALBONCIONE	33	37	755	27
CASE SPARSE	633	358	---	597
TOTALE COMUNE	1.701	1.008	---	1.593

Ai fini della verifica degli standard urbanistici gli abitanti del comune vengono aggregati per Località corrispondenti ai principali centri abitati, come di seguito elencati:

Capoluogo, Ponte Singerna, Trecciano Strapolino e Faggeta.....	264
Fragaiolo, Valboncione, Colle di Fragaiolo Stifino.....	222
Lama, Baccanella, Ca' del Tasso.....	141
Mazzole, Sovaggio, Gregnano.....	75
MANZI, CARONI, BORGONOVO, CASATO, IL COLLE, S. CRISTOFORO, PAPIANO E SELVA PERUGINA.....	294
CASE SPARSE.....	597
TOTALE ABITANTI AL 31.12.1999.....	1.593

**DIMENSIONAMENTO PIANO STRUTTURALE SERVIZI E ATTREZZATURE
PER TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE – VERIFICA STANDARD URBANISTICI**

	STANDARD TEORICO D.M.1444/'68	STANDARD TEORICO POPOLA. ATTUALE IN Mq.	STANDARD TEORICO POPOLA. DI P.S. IN Mq.	STANDARD DI PIANO STRUTTURALE
SERVIZI E ATTREZZATURE	Mq. / 1 abit.	ABITANTI ATTUALI 1.593	ABITANTI TEORICI DI P.S.: 2.083	Mq. DI NUOVA PREVISIONE
ATTREZZ. SCOLAST.	4,5 mq/ab.	7.168,5	9.373,50	20.425
ATTREZZ. COMUNI	2,0 mq/ab.	3.186	4.166	65.450
VERDE ATTREZZATO	9,0 mq/ab.	14.337	18.747	150.550
PARCHEGGI	2,5 mq/ab.	3.902,5	5.207,50	40.325
TOTALI STANDARD	18,00 mq./ab	28.674	37.494	276.750

La dotazione di servizi e attrezzature è stata dimensionata tenendo conto della vocazione turistica del Comune, che nei periodi estivi porta un sensibile incremento di presenze. La verifica degli standard urbanistici effettuata ha dato una disponibilità di aree a servizi ed attrezzature notevolmente superiore ai minimi di legge. A fronte di 3.676 abitanti teorici di Piano Strutturale vi è una dotazione di 276.750 mq. di aree a servizi e attrezzature pari a 75,28 mq/abitante notevolmente superiore ai minimi di cui al D.M. 1.444/'68.

8 – ALLEGATI

8.1 – DOCUMENTO DI CONFORMITA' AL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE AI SENSI DELL'Art. 1, comma 6.

8.1.1 - Integrazioni e specificazioni del quadro conoscitivo del Piano Strutturale sulla base del Quadro Conoscitivo del P.I.T. ed in relazione alle prescrizioni ed agli indirizzi contenuti nel P.I.T.

Il Piano Strutturale, nella formazione del proprio Quadro Conoscitivo, ha tenuto conto di quello del P.I.T. e degli atti di programmazione e di indirizzo settoriale regionale, contenendo le integrazioni di dettaglio richieste a livello comunale, dall'atto regionale.

In particolare:

- sono state individuate le risorse naturali e il loro stato negli elaborati del Quadro Conoscitivo che sono elencati all'art. 2 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- in materia di difesa del suolo e dai fenomeni alluvionali, sono state organizzate e dettagliate le conoscenze richieste dalla D.C.R.94/85 integrate dagli aspetti idraulici previsti dalla ex D.C.R. 230/94 e richiamate dal P.I.T.; la relativa disciplina è contenuta negli articoli 22, 23 e 24 del Titolo V delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.;
- la individuazione della consistenza, dei requisiti e localizzazione delle superfici boscate, come richiesto dal P.I.T. è stata effettuata con gli elaborati del quadro conoscitivo (Carta Forestale, Carta dei Quadri

ambientali e dell'uso del suolo, in scala 1:10.000). Sono stati classificati e disciplinati con gli elaborati del P.S. (Tavole 6, 7 e 8; Carta delle U.T.O.E. del sistema funzionale delle aree naturali e produttive agricole in scala 1:10.000, disciplinate agli articoli da 42 a 45 del Titolo XII delle Norme Tecniche di Attuazione);

- sono stati delineati e prescritti gli elementi, i metodi ed icriteri per la valutazione degli effetti ambientali all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S.;
- sono state date disposizioni in merito alla tutela della risorsa idrica agli articoli 25, 26, 27, e 28 del Titolo VI delle N.T. di A. del P.S.;
- sono state date disposizioni in merito alla tutela delle risorse flora, fauna e abitat naturali all' articolo 31 del Titolo VIII delle N.T. di A. del P.S.;

8.1.2 – Conformità del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale ai criteri stabiliti nei commi 1, 2, e 3 dell'art. 1 del P.I.T.

Al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale, il Quadro conoscitivo del Piano Strutturale è stato costruito attraverso successive integrazioni, in funzione del raggiungimento delle finalità della L.R. 5/95, degli atti di programmazione regionale, nonché degli indirizzi generali e obiettivi assunti dal Consiglio Comunale per la formazione del Piano Strutturale.

L'insieme degli obiettivi strutturali e strategici da perseguire ha costituito il riferimento per definire il Quadro conoscitivo dal quale sono scaturiti gli specifici obiettivi di dettaglio e le disposizioni assunte dal Piano Strutturale.

Il Piano Strutturale, data la stretta relazione fra obiettivi, Quadro conoscitivo e disposizioni di Piano, potrà essere variato e integrato a seguito di un adeguato aggiornamento e di una verifica del Quadro conoscitivo.

8.1.3 – Conformità e specificazione degli obiettivi e degli indirizzi sulla base di quanto contenuto al Titolo III e al Titolo V del P.I.T.

Il Piano Strutturale al fine di perseguire uno sviluppo sostenibile del territorio comunale si è uniformato agli obiettivi di cui al Titolo III del P.I.T. riguardo alle finalità generali ed a quelle specifiche riferite agli insediamenti urbani del territorio comunale, al territorio rurale, alla rete delle infrastrutture per la mobilità.

L'insieme degli obiettivi sono stati definiti all'art. 1, ed agli art.li 36, 37, 38, 39 e 40 del Titolo XI dei Sub sistemi Funzionali delle N.T. di A. del P.S.

8.1.4 – Individuazione delle Invarianti Strutturali secondo i criteri stabiliti dall'art. 14 e con le specificazioni di cui agli articoli 15, 16 e 17 del P.I.T.

Il Piano Strutturale del Comune di Sestino considera le invarianti strutturali del territorio gli elementi fisici, economici, storici e culturali presenti sul proprio territorio, quali espressione dei rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che hanno determinato la struttura attuale del territorio. Sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e di tutte le risorse essenziali ai sensi dell'art. 2 della L.R. 5/95. La conservazione, tutela e valorizzazione di queste componenti e dei loro reciproci rapporti costituiscono la condizione essenziale e necessaria per delineare uno sviluppo sostenibile, l'equilibrio complessivo del territorio e la salvaguardia dell'identità specifica culturale del luogo.

Le *Invarianti Strutturali* da sottoporre a tutela attraverso la definizione dei criteri e della disciplina da seguire per la definizione degli assetti territoriali; attraverso

la definizione delle specificazioni della disciplina degli aspetti paesistici e ambientali ai sensi dell'art. 1/bis della L. 431/85, sono disciplinate dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione ed in parte rappresentate nella "Carta delle Invarianti Strutturali" (Tav. 1, 2, 3, 4 e 5 del P.S..)

Ai sensi dell'articolo 5 comma 6 della L.R. 5/95 si individuano come "invarianti strutturali" del territorio comunale le seguenti aree e componenti del territorio comunale:

0. PER LE RISORSE NATURALI:

- I boschi di cui alla "Carta Forestale" e "Carta dei vincoli sovraordinati" del quadro conoscitivo del P.S. e alla "Carta dei Sistemi Sub-sistemi e UTOE delle aree naturali e aree agricole" disciplinati ai successivi art.li da 41 a 46;
- Le aree di interesse ambientale di cui alla "Carta della disciplina urbanistica territoriale con valenza paesistica" del quadro conoscitivo del P.S. disciplinate al successivo art. 18;
- Il territorio della Riserva naturale del Sasso di Simone (interesse Faunistico) di cui alla "Carta delle invarianti strutturali"
- Il territorio all'interno della Riserva Naturale del Sasso di Simone classificato di interesse vegetazionale di cui alla "Carta delle invarianti strutturali" ;
- Il territorio del complesso demaniale dell'Alpe della Luna, di cui alla "Carta delle invarianti strutturali"
- Il territorio della Riserva di Ranco Spinoso di cui alla "Carta delle invarianti strutturali"
- I geotopi di valore monumentale areale e puntuale di cui alla "Carta delle invarianti strutturali" disciplinati al successivo art: 48;
- I fiumi e torrenti corrispondenti ai "Corsi d'acqua pubblici di cui al D.P.R. 238/99 quale Regolamento di attuazione della L. 36/94 e comunque tutti i corsi d'acqua rappresentati nella "Carta delle invarianti strutturali" la cui tutela è disciplinata agli art.li 24, 25, 26 e 27;

1. PER IL SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI:

- Il patrimonio edilizio di matrice storica di cui all' "Elenco degli Edifici Schedati" riportato negli "Album di analisi e tutela del patrimonio edilizio di matrice storica" ed individuati nella "Carta delle invarianti strutturali" disciplinato al successivo art. 31;
- Le aree di pertinenza paesistica dei centri storici e delle emergenze puntuali di cui alla "Carta delle invarianti strutturali" e "Carta delle U.T.O.E. dei Sistemi funzionali delle aree urbane" (UAP1, UAP2) disciplinate al successivo art. 57;

2. PER I SISTEMI INFRASTRUTTURALI:

- La viabilità storica di cui alla "Carta delle invarianti strutturali" disciplinate al successivo art. 68;
- Tratti stradali di eccezionale e rilevante valore e interesse paesistico di cui alla "Carta delle Invarianti Strutturali" e "Carta della disciplina urbanistica territoriale con valenza paesistica" del quadro conoscitivo del P.S. disciplinate al successivo art. 68;

3. PER IL PAESAGGIO E I DOCUMENTI MATERIALI DELLA CULTURA:

- Le aree agricole "a campi chiusi" e "aree agricole a querce fitte e rade" di cui alla "Carta dei Tipi e Varianti del Paesaggio Agrario" del quadro conoscitivo del P.S. e alla "Carta dei Sistemi Sub-sistemi e UTOE delle aree naturali e agricole" disciplinate ai successivi art.li 52 e 53;
- Tutte le opere di regimazione idraulica presenti nel territorio comunale.

8.1.5 – Conformità alle prescrizioni di cui al Titolo V e VI del P.I.T.

Il Piano Strutturale del Comune di Caprese Michelangelo è coerente nei confronti delle prescrizioni stabilite dal Titolo V Capo I del P.I.T. relative alle tipologie delle risorse; è inoltre coerente con gli obiettivi del P.I.T. relativi ai sistemi territoriali ed in particolare nei confronti degli obiettivi inerenti al sistema territoriale della Toscana interna e meridionale di cui al Titolo V Capo II, Sezione IV.

8.1.6 – Conformità alle misure di salvaguardia di cui al Titolo VII

Il Piano Strutturale conferma le misure di salvaguardia di cui al Titolo VII del P.I.T. e precisamente:

- Le disposizioni relative alla difesa dai fenomeni alluvionali di cui agli articoli 75, 76, 77, 78 e 79 del Titolo VII, Capo I del P.I.T. sono confermate all'art. 19 del Titolo IV delle N. T. di A. del P.S.;

- Le disposizioni di cui all'art. 80 del Titolo VII Capo II del P.I.T. , relativo alle classi di pericolosità, sono state applicate all'intero territorio comunale integrando le definizioni delle D.C.R. 94/85 con quelle relative al rischio idraulico; le classi di pericolosità sono definite e disciplinate negli elaborati C.9 Carta della Pericolosità in scala 1:10000 e C.11 Relazione Geologica;
- Le disposizioni di cui all'art. 81 del Titolo VII Capo III del P.I.T. relativo alla salvaguardia dei beni paesistici e ambientali sono state confermate e disciplinate al Titolo IV art.18 delle N.T. di A. del P.S.

***ELENCO DEGLI EDIFICI SCHEDATI
CHE COSTITUISCONO IL PATRIMONIO
EDILIZIO DI MATRICE STORICA***