



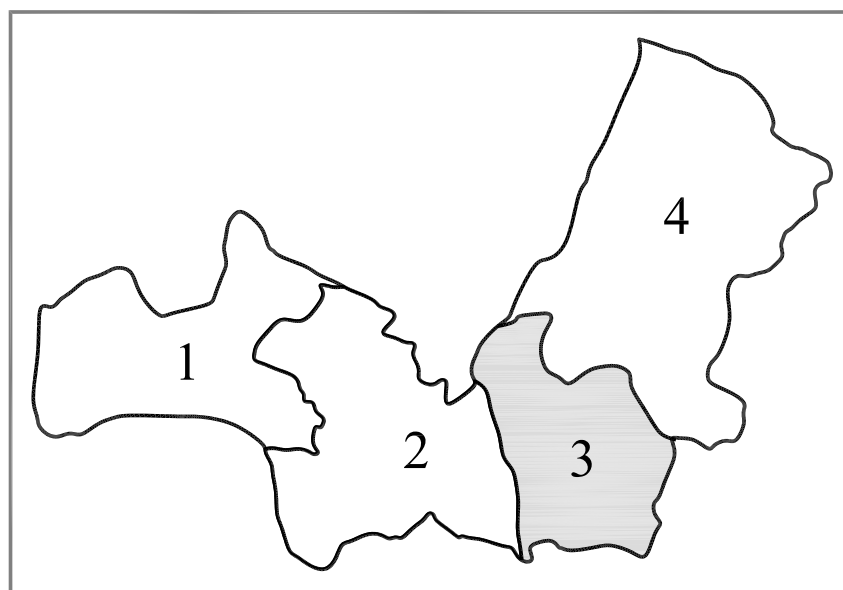
COMUNE DI PRATOVECCHIO

(Provincia di Arezzo)

PIANO REGOLATORE GENERALE

PIANO STRUTTURALE

(L.R. 5/95 ART.28)



QUADRO PROGRAMMATICO NORMATIVO

VARIANTE N° 1 AL PIANO STRUTTURALE PER
LA REALIZZAZIONE DI ATTREZZATURE CULTURALI RICREATIVE E SOCIALI "F"
ALL'INTERNO DELL'UTOE 3.1 GIA' INDIVIDUATA COME AREA "G"
ATTREZZATURE TECNOLOGICHE(cabina primaria ENEL)

STATUTO DEL LUOGO STATO ATTUALE	SCALA	TAV. N°
---------------------------------	-------	---------

PROGETTISTA: DOTT. ARCH. RUGGERO RAGGI

REDAZIONE ELABORATO LUGLIO 2010	REVISIONE ELABORATO	DATA DI CONSEGNA
------------------------------------	---------------------	------------------

REDATTORI
DEL PIANO: DOTT. ARCH. GABRIELE CORSI
DOTT. ARCH. MASSIMO DROANDI

VIA PETRARCA, 26 TEL-FAX 0575/350437
VIA ERITREA, 8 TEL 0575/23601 FAX 0575/354349

ELEMENTI DI STATUTO DEL LUOGO RIFERITI AD OGNI SISTEMA TERRITORIALE

A) SISTEMA N° 1: MONTAGNA OCCIDENTALE DI GUALDO E VILLA

1. Caratteri del contesto: territorio a carattere montano con altimetria prevalente, nelle aree abitate, intorno agli 800/900 m. e copertura vegetale a bosco con minime radure e prati; scarsamente abitato (43 abitanti per circa 100 abitazioni), salvo residenze turistiche stagionali; conta i due nuclei di Gualdo e di Villa quali punti di riferimento principali dei due subsistemi insediativi attestati rispettivamente lungo le SS.PP. di Gualdo e Castel Castagnaio.
2. Risorse ed invarianti: il Paesaggio in tutte le sue componenti, il Bosco ed i suoi prodotti; la qualità delle acque; il patrimonio edilizio storico di base e quello specialistico delle Chiese, del Castello e dei piccoli cimiteri.
3. Vulnerabilità: tendenza ad un possibile definitivo decadimento per mancanza di condizioni minime stabili di vita e lavoro; carenza della risorsa idrica nei periodi estivi; carenza del sistema di smaltimento delle acque reflue; collegamenti stradali da migliorare.
4. Vocazioni: attività economiche connesse alla risorsa bosco e valorizzazione di potenzialità turistico-ricreative.
5. Ruolo attribuito: ambito di sperimentazione e sviluppo di forme di turismo ecologico e di qualità.
6. Finalità generali perseguite dal Piano: ripristinare equilibri vitali minimi che consentano di evitare il totale decadimento dei due sistemi insediativi interessati e riaprire forme di relazione con tutto il territorio comunale e quelli contermini, promuovendo le qualità di questo settore territoriale, specialmente nei confronti dell'area fiorentina.

7. Obbiettivi programmatici specifici:

- creare all'interno di ognuno dei due sistemi insediativi strutture di piccola ricettività, ristorazione e vendita dei prodotti tipici, connesse ad aree attrezzate di sosta;
- creare le condizioni per una valorizzazione del Castello di Castelcastagnaio, in chiave archeologico-didattica come possibile meta di passeggiate ecologiche, nell'ambito di un itinerario escursionistico dal Passo della Consuma al Monte Falterona;
- consentire piccoli e calibrati incrementi volumetrici intorno alle strutture insediative esistenti, finalizzati esclusivamente al mantenimento di soglie minime di funzionalità delle stesse;
- migliorare la viabilità senza compromettere i rapporti ambientali;
- migliorare l'approvvigionamento idrico e risolvere lo smaltimento dei rifiuti liquidi con mini depuratori eco-compatibili;
- ipotesi di crescita complessiva della residenza: massimo 16 nuove abitazioni

8. Individuazione delle U.T.O.E.:

All'interno del Sistema N° 1, oltre a quelle indicate in cartografia non interessate nel Piano Strutturale da particolari interventi revisionali, si individuano le seguenti U.T.O.E. destinatarie di obbiettivi ed interventi strutturali specifici:

- 1.1 - Gualdo-Matteraia**
- 1.2 - Case Giometti**
- 1.3 - Villa-Castelcastagnaio**

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Gualdo-Matteraia

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: assolve prevalentemente compiti di residenza e di ospitalità temporanea legati al fenomeno delle seconde case ed ai flussi turistici fine settimanali gravitanti sulla Consuma ed il Casentino legati al rapporto con l'area fiorentina.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA:

- **residenza:** ipotesi di crescita basata su modesti ampliamenti, completamenti e/o addizioni del patrimonio edilizio esistente finalizzati al mantenimento di soglie minime di permanenza della struttura insediativa per un massimo di 8 abitazioni.
- **produttivo:** sviluppo dell'artigianato di tradizione e delle attività connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- **terziario:** possibilità di creazione di piccole strutture a servizio dei flussi turistici e per il tempo libero.

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE

PROPOSTI DAL PIANO.

Il nuovo insediamento ricade nell'ambito di tutela degli aggregati del P.T.C.P. di minor valore; pertanto l'intervento che il P.S. propone è ammissibile a condizione che venga sottoposto obbligatoriamente alla disciplina di valutazione secondo i criteri e le modalità contenute nelle N.T.A. del P.S. che saranno ulteriormente precisate con il R.U.

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Case Giometti

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: assolve prevalentemente compiti di residenza e di ospitalità temporanea legati al fenomeno delle seconde case ed ai flussi turistici fine settimanali gravitanti sulla Consuma ed il Casentino legati al rapporto con l'area fiorentina.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA:

- **residenza:** ipotesi di crescita basata su modesti ampliamenti, completamenti e/o addizioni del patrimonio edilizio esistente finalizzati al mantenimento di soglie minime di permanenza della struttura insediativa per un massimo di 4 abitazioni.
- **produttivo:** sviluppo dell'artigianato di tradizione e delle attività connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- **servizi ed attrezzature:** possibilità di creazione di piccole strutture a servizio dei flussi turistici e per il tempo libero.

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE

PROPOSTI DAL PIANO.

Il nuovo insediamento ricade nell'ambito di tutela degli aggregati del P.T.C.P. di minor valore; pertanto l'intervento che il P.S. propone è ammissibile a condizione che venga sottoposto alla disciplina di valutazione secondo i criteri e le modalità contenute nelle N.T.A. del P.S. che saranno ulteriormente precisate con il R.U.

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Villa-Castelcastagnaio

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: assolve prevalentemente compiti di residenza e di ospitalità temporanea legati al fenomeno delle seconde case ed ai flussi turistici fine settimanali gravitanti sulla Consuma ed il Casentino legati al rapporto con l'area fiorentina.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA:

- **residenza:** ipotesi di crescita basata su modesti ampliamenti, completamenti e/o addizioni del patrimonio edilizio esistente finalizzati al mantenimento delle condizioni di permanenza della struttura insediativa per un massimo di 4 abitazioni.
- **produttivo:** sviluppo dell'artigianato di tradizione e delle attività connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- **servizi ed attrezzature:** possibilità di creazione di piccole strutture a servizio dei flussi turistici e per il tempo libero nel settore della ristorazione e dell'ospitalità, all'interno del patrimonio edilizio esistente.

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE

PROPOSTI DAL PIANO.

Il nuovo insediamento ricade nell'ambito di tutela degli aggregati del P.T.C.P. con valore Buono-Buono ed impianto urbano inalterato; pertanto l'intervento che il P.S. propone come discostamento dalla perimetrazione del P.T.C.P. deve essere sottoposto obbligatoriamente alla disciplina di valutazione secondo i criteri e le modalità contenute nelle N.T.A. del P.S. che saranno ulteriormente precisate con il R.U.

B) SISTEMA N° 2: MEDIA ED ALTA COLLINA OCCIDENTALE

1. Caratteri del contesto: territorio a carattere collinare con altimetria prevalente intorno ai 500/600 m. caratterizzato dall'alternarsi di superfici coperte a bosco ed aree coltivate; scarsamente abitato (83 abitanti per 53 abitazioni); conta i nuclei di Romena, Scarpaccia, Tartiglia-Strapitognoli, Campolombardo ed il piccolo aggregato di Coffia quali punti di riferimento principali di altrettanti sottosistemi insediativi attestati rispettivamente lungo le SS. N° 73 e 70 per i primi due e viabilità comunali minori per i restanti.
2. Risorse ed invarianti: l'agricoltura ed il paesaggio della collina in tutte le sue componenti; l'Azienda agricola di Romena; il patrimonio edilizio storico di base e quello specialistico delle Pievi, del Castello e dei piccoli cimiteri.
3. Vulnerabilità: Presenza di Aree con pericolosità e rischio di frana segnalate dall'Autorità di Bacino dell'Arno sul promontorio di Romena e su Campolombardo.

Tendenza ad un possibile degrado del paesaggio e dell'agricoltura ed al decadimento dei nuclei più interni e marginali rispetto alle viabilità statali (Coffia, Campolombardo, Tartiglia, Strapitognoli) per mancanza di condizioni minime stabili di vita e lavoro; precarietà di alcuni collegamenti stradali; carenza del sistema di smaltimento delle acque reflue.
4. Vocazioni: attività connesse alla agricoltura di collina, al paesaggio ed alle emergenze storico ambientali della Pieve e del Castello di Romena e valorizzazione di potenzialità turistico-culturali.
5. Ruolo attribuito: ambito di sperimentazione e sviluppo di interventi di valorizzazione agro-paesistica, culturale e sociale anche con inserimento di nuove strutture ricettive.
6. Finalità generali perseguite dal Piano: valorizzare ed incentivare l'agricoltura di qualità ed il suo rapporto con la struttura del paesaggio quale espressione superiore di assetto

territoriale e potenzialità economica; ripristino di equilibri vitali minimi che consentano di evitare il totale decadimento dei nuclei minori più marginali; favorire il turismo culturale attraverso la realizzazione di strutture ricettive e l'offerta di servizi a basso impatto per l'accesso, la sosta e la fruibilità delle due principali emergenze di Romena (Pieve e Castello).

7. Obbiettivi programmatici specifici:

- individuazione di una vasta area di tutela da sottoporre a disciplina particolare con destinazione a Parco agro-paesistico-monumentale con connotato di Museo all'aperto rappresentativo dell'identità e dei caratteri preminenti del territorio;
- promuovere lo sviluppo dell'agriturismo su tutto il contesto e valorizzare le strutture dell'Azienda agricola di Romena anche in chiave di servizio ai visitatori della Pieve e del Castello e quale possibile centro di attività culturali;
- creazione di aree di sosta a basso impatto con minimi servizi per i visitatori, a supporto delle due strutture "eccellenti" della Pieve e del Castello, da promuovere all'interno di un più ampio itinerario escursionistico, culturale e religioso delle Pievi e dei Castelli del Casentino;
- per il Castello di Romena si pone il problema di un sistematico intervento di recupero che ne consenta almeno la visita, se non la piena fruizione, per attività culturali;
- consentire piccoli e calibrati incrementi volumetrici intorno alle strutture insediative esistenti più precarie sotto il profilo degli equilibri vitali, esclusivamente finalizzati al mantenimento di soglie minime di funzionalità delle stesse;
- realizzazione di strutture ricettive anche nella tipologia di albergo e residence
- miglioramento dei collegamenti stradali con soluzioni compatibili con l'ambiente;
- risolvere il problema dello smaltimento rifiuti liquidi con mini depuratori eco-compatibili;

- ipotesi di crescita complessiva della residenza: massimo 28 nuove abitazioni.
- ipotesi di crescita complessiva delle strutture ricettive: massimo 540 posti letto

8. Individuazione delle U.T.O.E.:

All'interno del Sistema N° 2, oltre a quelle indicate in cartografia non interessate da particolari interventi revisionali, si individuano le seguenti U.T.O.E. destinatarie di obiettivi ed interventi strutturali del Piano:

- 2.1 - Tartiglia**
- 2.2 - Casina Rossa**
- 2.3 - Scarpaccia**
- 2.4 - Romena**
- 2.5 - Cervoli**
- 2.6 - Bellavista**

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Tartiglia

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: assolve prevalentemente compiti di residenza e di presidio territoriale.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA:

- **residenza:** ipotesi di crescita esclusivamente finalizzata a garantire le condizioni di permanenza dell'insediamento, con possibilità di creazione anche di nuove abitazioni oltre l'ampliamento di quelle esistenti entro il limite massimo di n° 10 nuove abitazioni.
- **produttivo:** sviluppo dell'artigianato di tradizione e delle attività connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici, all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- **servizi ed attrezzature:** possibilità di creazione di piccole strutture a servizio dei flussi turistici e per il tempo libero nel settore della ristorazione e della ospitalità, all'interno del patrimonio edilizio esistente.

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Casina Rossa

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: ambito destinato alla valorizzazione di interventi nel settore delle attrezzature per il turismo, anche di nuovo impianto.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA:

- **residenza:** consolidamento, riorganizzazione e completamento dell'insediamento di Caselli per un massimo di 10 nuove abitazioni.
- **produttivo:** possibilità di inserimento di piccole attività artigianali della tradizione e di quelle connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici, all'interno delle strutture esistenti nell'U.T.O.E.
- **terziario:** possibilità di inserimento di piccole attività di ristoro ed ospitalità, all'interno delle strutture edilizie esistenti nell'U.T.O.E.

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE PROPOSTI DAL PIANO:

- Insediamento turistico nella tipologia residence con attrezzature per il tempo libero per una capienza massima di 180 posti letto, da realizzare con strutture con non più di due piani, eventualmente articolate in 'depandance' rispetto ad un nucleo 'reception' e ristorante centrale.
- Creazione di area attrezzata di sosta in località Casina Rossa posta fra la strada statale e l'insediamento turistico di cui sopra.
- Si ipotizza il consolidamento e la strutturazione fisica e funzionale di un piccolo insediamento con caratteristiche di presidio esterno al margine dell'U.T.O.E., consolidando le strutture edilizie deboli ed incerte esistenti in località Caselli, allo scopo di garantire il ripristino ed il mantenimento delle condizioni di tenuta del complesso

agro-paesistico-insediativo di cui all'U.T.O.E. Romena, oltre ai prioritari interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente

Obiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Scarpaccia

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: assolve prevalentemente compiti di residenza e di servizio legati al fenomeno dei flussi turistici fine settimanali gravitanti sulla Consuma e di quelli di transito da e per Firenze.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA:

- **residenza:** ipotesi di crescita basata su modesti ampliamenti, completamenti e/o addizioni del patrimonio edilizio esistente, finalizzati al mantenimento delle condizioni di permanenza della struttura insediativa per un massimo di 8 nuove abitazioni.
- **produttivo:** sviluppo dell'artigianato di tradizione e delle attività connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici, all'interno del patrimonio edilizio esistente.
- **terziario:** adeguamento ed ampliamento dell'offerta di servizi per il ristoro e l'ospitalità, anche tramite nuove strutture edilizie.

INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PROPOSTI DAL PIANO:

- qualificazione di una struttura di piccola ricettività (60 posti letto), di ristoro e vendita prodotti tipici connessa ad area attrezzata di sosta in località Scarpaccia.

Obiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Romena

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: emergenza di carattere storico, architettonico e paesaggistico; immagine simbolo della qualità del territorio da tutelare, recuperare e valorizzare nella logica di Parco culturale.

POSSIBILITÀ DI TRASFORMAZIONE E/O EVOLUZIONE DELLA STRUTTURA INSEDIATIVA.

- **residenza:** **nessun incremento edilizio è consentito all'interno del perimetro dell'U.T.O.E.**
- **produttivo:** possibilità di inserimento di piccole attività artigianali della tradizione e di quelle connesse al turismo quali agriturismo, produzione e vendita di prodotti tipici all'interno delle strutture esistenti nell'U.T.O.E.
- **terziario:** possibilità di inserimento di piccole attività di ristoro ed ospitalità, all'interno delle strutture edilizie esistenti nell'U.T.O.E.

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE PROPOSTI DAL PIANO:

Individuazione di un Parco agro-paesistico-monumentale corrispondente al vasto intorno delle emergenze della Pieve e del Castello di Romena, con valore di sperimentazione di una sistematica operazione di recupero e valorizzazione territoriale, paesistica e culturale, tramite un Piano organico e progetti tematici e di settore, da promuovere da parte dell'Amm.ne comunale di concerto con Regione, Provincia, Soprintendenza e coinvolgendo i privati proprietari delle aree interessate.

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Cervoli

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: ambito destinato alla valorizzazione di interventi nel settore delle attrezzature per il turismo, anche di nuovo impianto.

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE PROPOSTI DAL PIANO:

- Realizzazione di insediamento turistico costituito da una Struttura alberghiera e da un Residence rispettivamente per mc. 23.550 e mc. 17.000 con obbligo di intervento prioritario per l'albergo così come previsto nel Precedente Strumento urbanistico per un massimo di 270 posti letto
- Intervento supportato da impianti ed attrezzature sportivo-ricreative aperte all'uso pubblico

Obbiettivi ed interventi riferiti alla U.T.O.E. Bellavista

RUOLO ALL'INTERNO DEL SISTEMA: ambito destinato alla valorizzazione di interventi nel settore delle attrezzature connesse con il turismo, per ospitalità, ristoro, promozione e vendita di prodotti dell'agricoltura e dell'artigianato di tradizione

INTERVENTI STRUTTURALI DI TRASFORMAZIONE E VALORIZZAZIONE

PROPOSTI DAL PIANO:

- Insediamento turistico organizzato in piccoli nuclei con strutture con non più di due piani per una volumetria non superiore a 5.000 mc. ed un massimo di 30 posti letto.

C) **SISTEMA N° 3: AMBITO URBANO DEL CAPOLUOGO E RELATIVO INTORNO**

1. *Caratteri del contesto*: rappresenta il ‘cuore’ del territorio; attestato lungo l’Arno su una quota prevalente intorno ai 400 m. e la confluenza, su questo, del torrente Fiumicello; luogo da sempre abitato per le condizioni geomorfologiche ed ambientali favorevoli all’insediamento e come punto di snodo delle relazioni con l’esterno. E’ formato da uno spazio urbano, organizzato in maniera abbastanza compatta ed ordinata, e da un ampio intorno agricolo storicamente caratterizzato da relazioni di integrazione con la struttura urbana. Vi è concentrata la maggior parte della popolazione (circa 2.000 abitanti, oltre il 60% del totale); oltre al sistema urbano del capoluogo sono individuabili altri tre subsistemi paesistico-insediativi minori con caratteri omogenei, quelli di S. Donato-Sprignano, di Mandrioli, e di Ama-Poppiana, organizzati lungo le rispettive omonime strade comunali.
2. *Risorse ed invarianti*: il Paesaggio in tutte le sue componenti; la struttura insediativa con particolare riguardo al Centro storico ed alle strutture conventuali; le strutture fluviali-ambientali dell’Arno e del Fiumicello; la ferrovia Arezzo-Stia; la rete viaria storica e recente; l’apparato produttivo; l’agricoltura; il patrimonio edilizio rurale di base e specialistico del territorio aperto.
3. *Vulnerabilità*: rapporto problematico fra le maggiori strutture produttive ed il contesto ambientale, per impatto paesaggistico e carichi urbanistici indotti, in specie nell’area dello stabilimento Ausonia ed in quello delle strutture produttive poste in località Badia. Tendenza ad un possibile degrado del paesaggio e dell’agricoltura nelle aree più marginali ed altimetricamente sfavorevoli ed al decadimento del patrimonio edilizio rurale.

Presenza di area di degrado ambientale nella zona di S. Paolo a Ponte per attività di escavazione dismessa che necessita di recupero ambientale e rinaturalizzazione

Fenomeni di erosione, da tenere sotto controllo, del torrente Fiumicello in corrispondenza della sua immissione in Arno.

4. Vocazioni: Per quanto riguarda il Capoluogo: attitudine alla valorizzazione e promozione della propria identità civile, religiosa ed ecologica. Per il territorio di pertinenza: recupero e sviluppo di attività connesse alla agricoltura di qualità ed alla risorsa paesaggio.
5. Ruolo attribuito: Ambito residenziale, produttivo e di servizio con forti potenzialità di connotazione turistica, ecologica e culturale, punto di snodo degli itinerari dell'area casentinese.
6. Finalità generali perseguite dal Piano: consolidare e migliorare sia l'equilibrio fra fattori residenziali, produttivi e di servizio della struttura urbana, caratterizzandola fortemente in chiave di centro di servizio per il turismo di qualità, ecologico e culturale, sia le relazioni con le aree contermini.
7. Obbiettivi programmatici specifici:
 - Qualificare il rapporto fra struttura urbana e fiume Arno tramite l'individuazione di un Parco fluviale anche come struttura di relazione con il limitrofo Comune di Stia e connessione delle diverse e contraddittorie strutture residenziali e produttive esistenti, compresa la realizzazione di un percorso ciclopedonale per raggiungere Poppi.
 - Realizzazione di un centro espositivo per la promozione dell'economia e dell'ambiente locale.
 - Realizzazione di una struttura per l'accoglienza turistica e l'informazione.
 - Sviluppo della ricettività alternativa all'interno del Centro storico secondo un modello di 'Hotel paese' e offerta di servizi tipo 'bad and breakfast'.

- Qualificare la diffusione di strutture commerciali e artigianali nel centro storico ed urbano legate alla promozione di prodotti della tradizione locale.
- Valorizzazione dell'area e delle strutture esistenti in località Stazione, da gestire in maniera coordinata con il Comune di Stia, come centro per servizi ed attrezzature pubbliche e private.
- Consolidamento e riqualificazione delle strutture produttive a più alto impatto urbanistico ed ambientale, con particolare riguardo alla fabbrica Ausonia ed alla Lavorazione Legnami Sil, vincolando gli interventi di trasformazione ad un più adeguato inserimento nel contesto.
- Consolidamento e riorganizzazione dell'area produttiva di Sala-Triboli puntando alla riconversione in modello insediativo alternativo per impianti di piccolo artigianato.
- Sperimentazione di modelli alternativi di residenza incentrati sul rapporto casa-laboratorio, casa-fondo coltivato, agriturismo e turismo rurale nelle aree di frangia del capoluogo ed anche del territorio aperto, seguendo le logiche insediative consolidate per piccoli nuclei e superando la logica della tradizionale 'Lottizzazione'.
- Realizzazione di una struttura conventuale monastero di Santa Maria della Neve e San Domenico in località S.Giusto podere La Stampa
- Migliorare i collegamenti viari.
- Messa a regime dell'impianto di depurazione di Triboli.
- Ipotesi di crescita complessiva residenza: massimo 208 nuove abitazioni.
- Ipotesi di crescita complessiva attività produttive: massimo 45.000 mq. S.U.
- Ipotesi di crescita complessiva strutture turistiche: massimo 90 posti letto
- Ipotesi di crescita complessiva servizi ed attrezzature: massimo 8.000 mq. S.U.

8. Individuazione delle U.T.O.E.:

All'interno della Sistema N° 3, oltre a quelle indicate in cartografia non interessate da particolari interventi revisionali, si individuano le seguenti U.T.O.E. destinatarie di obiettivi ed interventi strutturali del Piano:

- Capoluogo:

- a) **3.1 - U.T.O.E Residenza e servizi - Parco Fluviale**
- b) **3.2 - U.T.O.E. Insediamenti Produttivi di Sala-Triboli**
- 3.3 - Tribbiano**
- 3.4 - S. Donato**