



COMUNE DI IMPRUNETA
Provincia di Firenze



PIANO STRUTTURALE

Legge Regionale 3 gennaio 2005, n.1

DISCIPLINA

Testo modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Coordinatore
Arch. Gianni Vivoli

Redattori
Arch. Leonello Corsinovi
Arch. Paola Trefoloni

Consulente legale:
Avv. Mariagiulia Giannoni

Il Sindaco:
dr.ssa Ida Beneforti Gigli

dicembre 2007

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art.1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione	5
Art.2 - Elaborati costitutivi	5
Art.3 - Efficacia, varianti	6
Art.4 - Il Sistema Informativo Territoriale comunale e quadro conoscitivo	7
Art.5 - Elementi per la valutazione integrata.....	8
TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO	8
CAPO I – LE POLITICHE TERRITORIALI COMUNALI	8
Art.6 - Elementi costituenti lo Statuto del Territorio.....	8
Art.7 - Le Invarianti Strutturali.....	9
CAPO II – CRITERI E CONDIZIONI D’USO DELLE RISORSE	9
Art.8 - Acqua	9
Art.9 - Suolo e Sottosuolo	13
Art.10 - Aria	31
Art.11 - Ecosistemi della flora e della fauna	31
Art.12 - La struttura insediativa.....	35
Art.13 - Il paesaggio	37
Art.14 - I documenti materiali della cultura	38
Art.15 - I sistemi infrastrutturali e tecnologici	39
CAPO III - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO - SISTEMI, SUBSISTEMI TERRITORIALI E SISTEMI FUNZIONALI	40
Art.16 - Il Sistema territoriale della Collina metropolitana.....	40
Art.17 - Subsistema di Colleramoie	41
Art.18 - Subsistema di Mezzomonte	42
Art.19 - Il Sistema Territoriale della Collina del Chianti	44
Art.20 - Subsistema della Greve.....	44
Art.21 - Subsistema del Grassina	46
Art.22 - Subsistema di Poggio alle Carraie	47
Art.23 - Il Sistema funzionale urbano	48
Art.24 - Il sistema funzionale rurale	51
Art.24.1 - Aree a prevalente funzione agricola	55
Art.25 - Il Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi.....	58
Art.25.1 - La rete delle infrastrutture viarie.....	58
Art.25.2 - Le reti delle Urbanizzazioni.....	62
Art.25.3 - I servizi pubblici e di interesse pubblico.....	63
Art.26 - Il Sistema funzionale del Turismo	63
Art.27 - Il sistema funzionale del cotto	64
CAPO IV – AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA	64
Art. 28 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale	64
Art.29 - Aree di interesse naturalistico e culturale	65
Art.30 - Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio.....	68
Art.31 - Aree di interesse panoramico.....	68
Art.31.1 – Aree assimilate a quelle di interesse panoramico.....	69
Art.32 - Aree boscate.....	69
Art.33 - Aree di collegamento ecologico.....	70
TITOLO III –LE STRATEGIE DI SVILUPPO	71
CAPO I- LA STRATEGIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO	71
Art.34 - La strategia del Sistema territoriale della Collina Metropolitana	71

Art.35 - La strategia del Subsistema di Colleramole.....	72
Art.36 - La strategia del Subsistema di Mezzomonte.....	73
Art.37 - La strategia del Sistema Territoriale della Collina del Chianti.....	74
Art.38 - La strategia del Subsistema della Greve	75
Art.39 - La strategia del Subsistema del Grassina.....	76
Art.40 - La strategia del Subsistema di Poggio alle Carraie.....	77
Art.41 - La strategia del Sistema Funzionale Rurale.....	78
Art.42 - La strategia del Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi	79
Art.43 - La strategia del Sistema funzionale del Turismo.....	81
Art.44 - La strategia del Sistema Funzionale del cotto.....	82
Art.45 - La strategia del Sistema funzionale urbano: Le UTOE	82
Art.46 - UTOE 1 “ BOTTAI”	84
Art.47 - UTOE 2 “ TAVARNUZZE”	86
Art.48 - UTOE 3 “BAGNOLO”	89
Art.49 - UTOE 4 “BARUFFI”	91
Art.50 - UTOE 5 “IMPRUNETA”	93
Art.51 - UTOE 6“SAN GERSOLE””	96
Art.52 - UTOE 7 “POZZOLATICO”	97
Art.53 - UTOE 8 “CASCINE DEL RICCIO”	100
Art.54 - UTOE 9 “UGOLINO”	101
Art.55 - UTOE 10 “FALCIANI”	103
Art.56 - UTOE 11 “FERRONE”	105
Art.57 - Il Dimensionamento massimo ammissibile	108
CAPO II – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE.....	109
Art.58 - Indirizzi e parametri per l’attuazione del piano	109
Art.59 - Indirizzi e parametri per la gestione del piano.....	111
Art.60 - Programmi e progetti per l’attuazione di obiettivi strategici	112
Art.61 - Salvaguardie.....	112

TITOLO I – PRINCIPI E DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Finalità, contenuti ed ambito di applicazione

Il presente Piano Strutturale, ai sensi della L.R. 1/2005, persegue la realizzazione dello sviluppo sostenibile del territorio comunale nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici.

Il Piano Strutturale contiene :

- vincoli* derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale e di settore;
- prescrizioni* concernenti le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da piani e programmi di settore di livello sovracomunale;
- indirizzi* che orientano la parte gestionale e l'attuazione del Piano, costituite da Regolamento Urbanistico e Piani Complessi di Intervento, piani e programmi pubblici e privati;
- salvaguardie* che stabiliscono, fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti affinché la futura attività edilizia non si ponga in contrasto con gli obiettivi e le finalità del Piano Strutturale;

In particolare:

- articola il territorio comunale in Sistemi e Subsistemi Territoriali, in Sistemi Funzionali, in Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.);
- definisce lo Statuto del Territorio individuando le Invarianti Strutturali ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 1/2005 e traducendole in codice di comportamento nei confronti di qualsiasi trasformazione territoriale;
- indica gli elementi da prendere in considerazione per la Valutazione integrata delle trasformazioni previste ai sensi dell'art.11 della L.R. n°1/2005;
- stabilisce i parametri e le direttive da osservarsi nel R.U. nel definire le trasformazioni ammissibili;
- definisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari;
- detta gli indirizzi programmatici e stabilisce le regole da osservarsi nei Programmi Integrati di Intervento e nei Piani Urbanistici Attuativi;

Il Piano Strutturale si applica all'intero territorio comunale.

Art.2 - Elaborati costitutivi

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione;**
- Disciplina**
- Elementi per la Valutazione degli Effetti Ambientali**

Elaborati di sintesi del Piano Strutturale scala 1:10.000:

QUADRO CONOSCITIVO

- Tav.1 Qc - Il PIT : inquadramento territoriale
- Tav.2 Qc - Struttura del territorio del PTCP
- Tav.3 Qc - La pianificazione urbanistica comunale

Tav.4 Qc - Stato di Attuazione del P.R.G.vigente
Tav.5.1 Qc - Vincoli sovraordinati
Tav.5.2 Qc - Vincoli sovraordinati ai sensi del D.Lgs 42/2004
Tav.6 Qc - Morfologia e idrologia
Tav.7.1 Qc - Carta dell'uso del suolo –anno 1987
Tav.7.2 Qc - Carta dell'uso del suolo –anno 2001
Tav.8 Qc - Analisi della struttura agricola aziendale
Tav.9 Qc - Periodizzazione della struttura insediativa
Tav.10 Qc - Le infrastrutture viarie: la rete della mobilità veicolare
Tav.11.1 Qc - Infrastrutture a rete: acquedotti
Tav.11.2 Qc - Infrastrutture a rete: Gasdotti
Tav.11.3 Qc - Infrastrutture a rete: Fognature e Depuratori
Tav.11.4 Qc - Infrastrutture a rete: Elettrodotti e telefonia mobile

STATUTO DEL TERRITORIO

Tav.12 St - Carta della struttura del territorio
Tav.13 St - Invarianti strutturali
Tav.14 St - Sistemi e subsistemi territoriali
Tav.15 St - Carta delle visuali
Tav.16 St - Ambiti di tutela ambientale e paesaggistica

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

Tav.17 Str - Proposta di aggiornamento del PTCP
Tav.17.1 Str – Individuazione delle aree di PTCP soggette a variazione
Tav.18 Str - La strategia di sviluppo territoriale
Tav.19 Str - La sentieristica

Fanno parte della documentazione allegata al quadro conoscitivo i seguenti studi:

Allegato A: Indagine agronomica
Allegato B : Schedatura del patrimonio edilizio esistente
Allegato C: Indagine sullo stato dell'ambiente
Allegato D: Indagine faunistico- ambientale
Allegato E :Indagine economica
Allegato F: Valutazione flogistico-vegetazionale dei biotopi
Allegato G : Indagine geologica
Allegato H : Indagine storica
Allegato I: Indagine sulla mobilità
Allegato L: Indagine sulle attività produttive

Art.3 - Efficacia, varianti

Le disposizioni del Piano Strutturale sono vincolanti per il regolamento urbanistico, per i programmi complessi di intervento, per il regolamento edilizio nonché per qualunque piano e programma di settore finalizzato alla trasformazione fisica e funzionale del territorio .
Il Piano Strutturale, in considerazione del suo carattere strategico, ha validità a tempo indeterminato. Nell'arco di tempo della vigenza dovrà essere sottoposto ad osservazione e monitoraggio sistematici, per verificarne l'attualità analitica e propositiva, per accertare che i piani operativi e le trasformazioni indotte abbiano ottenuti i risultati sulle risorse previsti e

auspicati.

Il Piano Strutturale potrà essere variato tramite le procedure definite dalla LR 1/2005 per le varianti al Piano Strutturale, in presenza di rilevanti trasformazioni degli stati di fatto censiti nel Quadro Conoscitivo, relativamente alle risorse essenziali, di rilevanti modifiche delle politiche territoriali e degli obiettivi della pianificazione comunale, di rilevanti e innovative condizioni e situazioni sociali ed economiche oggi non prevedibili.

Non costituiscono varianti al Piano Strutturale le modificazioni di modesta entità della perimetrazione dei sistemi, sottosistemi e U.T.O.E., in relazione al maggior dettaglio derivante dall'utilizzo di una diversa scala e quelle conseguenti ad approfondimenti del piano conoscitivo o occorrenti per la soluzione di problemi pubblici e di interesse pubblico purché vi sia il rispetto degli obiettivi e principi generali del Piano Strutturale. Dette modificazioni tuttavia non devono interessare aree classificate come invariati strutturali dal vigente PTCP né avere un contenuto in contrasto con eventuali vincoli sovraordinati.

Non costituiscono parimenti varianti al P.S. il mutamento del dimensionamento massimo ammissibile delle singole U.T.O.E., inferiore al 10%.

Non costituiscono inoltre variante al Piano Strutturale le modifiche dovute al recepimento obbligatorio di piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi dettati da leggi o da atti amministrativi di altri Enti territoriali per i settori di competenza.

Le modifiche rientranti nelle definizioni di cui ai commi precedenti saranno introdotte o recepite nel Piano Strutturale, senza la necessità di una previa approvazione di una variante al medesimo, attraverso l'approvazione di una deliberazione di presa d'atto assunta da parte del Consiglio comunale.

Art.4 - Il Sistema Informativo Territoriale comunale e quadro conoscitivo

Il Sistema informativo (SIT) comunale è l'insieme dei riferimenti conoscitivi a disposizione del Comune per la redazione e la gestione dei propri atti di governo del territorio. E' elaborato e gestito dal Comune, anche avvalendosi di idoneo apparato informativo, in coerenza a quanto disposto dagli artt.28 e 29 della LR 1/2005; è accessibile a tutti i cittadini.

Il Quadro Conoscitivo fa parte del Sistema Informativo Territoriale, è parte integrante del Piano Strutturale in quanto costituisce l'insieme delle conoscenze atte a dimostrare la coerenza con gli obiettivi degli atti di governo del territorio e conseguentemente la sostenibilità delle azioni previste dal Piano Strutturale.

Il Quadro Conoscitivo è soggetto ad aggiornamento, previo monitoraggio, che verrà svolto dall'Ufficio competente, i cui risultati saranno comunicati all'Amministrazione Comunale che valuterà le opportune azioni da assumere in proposito.

Le attività di monitoraggio, dovranno avere ad oggetto l'evidenziazione delle azioni di trasformazione contenute in piani e programmi operativi pubblici e privati che abbiano dato attuazione al Piano Strutturale, specificandone in quali parti; delle eventuali modifiche al Piano Strutturale, definite al precedente art.3, che non hanno valore di variante; delle disposizioni normative statali o regionali e di atti di programmazione e pianificazione sovracomunali che abbiano incidenza o siano collegati al Piano Strutturale e delle eventuali necessità di aggiornamento del Piano Strutturale.

Le attività di monitoraggio dovranno verificare il rispetto dei limiti e dei requisiti fissati per l'uso sostenibile delle risorse tramite la valutazione degli effetti ambientali da parte delle azioni di cui al comma precedente. In caso di mancato rispetto dei limiti e dei requisiti, l'Ufficio preposto al monitoraggio del piano, dovrà informarne l'organo comunale competente, che prenderà le decisioni del caso in merito all'attuazione del piano.

Fanno parte delle attività di monitoraggio anche le verifiche della formazione e dello stato di attuazione dei piani di settore che sono coordinati dal presente Piano.

Le attività di aggiornamento, con cadenza almeno triennale a partire dalla data di approvazione del Piano, da svolgersi avvalendosi dell'idoneo Sistema Informativo Territoriale (SIT), consistono nella integrazione e modifica degli elaborati del Piano, ivi compreso il Quadro conoscitivo, conseguenti alle attività di monitoraggio di cui ai precedenti commi.

Art.5 - Elementi per la valutazione integrata

Il presente articolo costituisce indirizzo per gli atti comunali di governo del territorio, in attuazione dell'art. 11 della L.R.1/2005

Il Regolamento Urbanistico Comunale, i Piani complessi di intervento, i piani attuativi, i piani e programmi di settore, gli accordi di programma e tutti gli atti di programmazione negoziata di iniziativa pubblica e privata, dovranno essere valutati preventivamente in base a quanto previsto dal Regolamento della Regione Toscana ai sensi della L.R.1/2005 nonché ai criteri e indicatori ambientali costituiti dalle condizioni d'uso delle risorse e dalla strategia del piano, definiti nel Titolo 2° capo II della presente disciplina .

Nel comma seguente si distinguono i limiti di compatibilità e le condizioni di trasformabilità. Ai limiti di compatibilità e alle condizioni di trasformabilità generali, da osservarsi sull'intero territorio comunale, il Regolamento Urbanistico potrà aggiungere ed integrare per specifici ambiti territoriali ulteriori limiti e condizioni.

Si intende per compatibilità la conformità alle risorse esistenti degli usi e delle azioni che interessino le risorse stesse, mantenendone la consistenza e le prestazioni, e perseguendo nel contempo la loro ricostituzione in caso di riduzione o di degrado.

Nuove prestazioni delle risorse esistenti possono essere attivate a condizione che non vengano ridotte le prestazioni esistenti e che non creino situazioni di degrado e di criticità.

TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

CAPO I – LE POLITICHE TERRITORIALI COMUNALI

Art.6 - Elementi costituenti lo Statuto del Territorio

Lo Statuto del Territorio individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che contribuiscono a definire la peculiarità e identità di un luogo o di un ambito territoriale, stabilisce inoltre le specifiche regole finalizzate alla sostenibilità delle trasformazioni.

Determina le regole che governano l'uso delle territorio e definisce le componenti che lo rendono riconoscibile e corrispondente con la cultura, la storia, le aspettative della comunità locale, promuove ed esalta l'identità di ogni parte del territorio e costituisce il patto della comunità locale per preservare le risorse per le generazioni future.

Esso contiene i principi e i criteri generali, le attribuzioni di valore, l'interpretazione condivisa del territorio, le linee di comportamento concordate nei confronti del patrimonio ambientale e insediativo.

Lo Statuto del Territorio si sostanzia in quanto contenuto nel titolo II capo II della presente disciplina.

Art.7 - Le Invarianti Strutturali

Costituiscono invarianti strutturali i caratteri peculiari ed identificativi di un luogo o di un ambito territoriale il cui mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammissibili ulteriori funzioni di programmazione e di utilizzazione, dovendo essere salvaguardati i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle stesse risorse.

Il Piano Strutturale assegna valore di invariante:

- al sistema delle acque (art.8)
- alla qualità dell'aria (art.10)
- alle opere di difesa del suolo (art.9)
- alle identità specifiche che caratterizzano la realtà locale quali le risorse di carattere:
 - storico-culturale (art.14)
 - ambientali e paesaggistiche (artt.11-13)
 - economiche (art.27)

Per ciò che concerne la specifica disciplina dei caratteri peculiari qualificati quali invarianti, si rinvia alla regolamentazione prevista dalle norme sopra indicate che individuano e regolamentano sotto il profilo sostanziale i contenuti, gli obiettivi e le relative tutele.

CAPO II – CRITERI E CONDIZIONI D'USO DELLE RISORSE

Art.8 - Acqua

8.1 - Tutela delle acque

Il sistema delle acque è costituito dai corsi d'acqua classificati (fiumi, torrenti e fossi), dal microreticolo per lo scolo delle acque, dai bacini di raccolta delle acque superficiali, dalle risorse idriche sotterranee e relative opere di captazione (falda acquifera, pozzi e serbatoi di raccolta).

Come sarà puntualizzato nel seguente Art. 11 'Ecosistemi della flora e della fauna particolare importanza, dal punto di vista della conservazione della biodiversità, è attribuita alle raccolte di acqua superficiali presenti nel sistema rurale, in tutte le loro differenti forme (laghi, acquitrini, pozze, vasche, lavatoi, ecc.). Tali raccolte d'acqua, quindi, costituiscono habitat di pregio e devono essere protette dai vari possibili fattori d'impatto, fra cui anche l'immissione di ittiofauna e/o di altre specie alloctone capaci di alterarne le caratteristiche ecologiche.

Per il loro alto grado di fragilità le 'zone umide minori' (laghetti collinari, pozze, vasche e antichi lavatoi) e le fasce ripariali presenti nelle varie vallate sono da considerarsi habitat di

particolare pregio e rarità e quindi insostituibili per il mantenimento di una corretta funzionalità ecologica del territorio e per la sopravvivenza di numerosissime specie animali e vegetali.

8.2 - Interventi sul microreticolo minore

Il microreticolo esistente nell'ambito del territorio comunale deve essere mantenuto e, ove possibile, migliorato ed incrementato al fine di assicurare il normale scolo delle acque.

Le opere effettuate anche da parte dei privati devono essere attuate al fine di mantenere nei fondi tutte le condizioni occorrenti ad assicurare un ottimale scolo delle acque; esse potranno riguardare la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché opere per migliorare il deflusso delle acque.

Fatte salve ed impregiudicate le specifiche normative stabilite nelle discipline adottate da parte delle autorità competenti per i corsi d'acqua, valgono le disposizioni seguenti:

- è vietata l'alterazione dei corsi d'acqua, naturali e artificiali permanenti, e dello stato di efficienza della rete scolante artificiale fatti salvi gli interventi aventi equivalente o maggiore efficacia idraulica; i corsi d'acqua devono essere mantenuti a cielo aperto;
- è vietata la modificazione o manomissione degli alvei, se non per la regolazione del regime idrico;
- l'alveo dei corpi d'acqua dovrà essere mantenuto in condizioni di efficienza idraulica o ripristinato garantendo sempre la sezione naturale;
- è vietato qualunque ingombro dei fossi con materie terrose, pietre, erbe, acque e qualsiasi immissione di materie luride, venefiche o putrescibili, anche di origine agricola, se non preventivamente trattate, che possa dar luogo a infezione di aria e a inquinamento dell'acqua;
- è esclusa la realizzazione o il mantenimento negli alvei, nelle scarpate e nelle aree spondali per un'ampiezza di norma pari a 10 m., di ogni tipo di manufatto, deposito, baracca, capanna, orto stagionale, serra, stalla, campeggio, e ogni opera che comporti comunque dissodamenti del terreno e, di conseguenza, maggiore erosione durante le piene;
- è ammessa, se attuata in modo compatibile con la tutela del corpo idrico, la realizzazione di punti attrezzati per la sosta e per il ristoro, l'installazione di apparecchiature per la raccolta di piccoli rifiuti, per la strumentazione scientifica, di segnaletica e sentieristica pedonale e ciclabile;
- è ammessa la conservazione e il mantenimento degli argini del reticolo in quanto parti integranti del sistema sia per i suoi aspetti idraulici sia perché costituiscono un insieme di valore paesaggistico e insediativo;
- è ammesso il ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado e di alterazione.
- È ammesso l'intervento nelle aree di degrado con nuove piantagioni di alberi e arbusti propri dell'ambiente fluviale, con il consolidamento, ove necessario, delle ripe e delle arginature mediante materiali lignei, pietrosi, arborei, con esclusione delle gabbionature e dei manufatti in cemento, nel rispetto della sezione esistente;
- È ammesso il riequilibrio tra zone di deposito e zone di erosione mediante interventi di rinaturalizzazione.
- Per quanto concerne le sistemazioni fluviali e le opere idrauliche dovrà di norma essere evitata la realizzazione di interventi che prevedano:
 - a) manufatti in calcestruzzo (muri di sostegno, briglie e traverse) se non adiacenti ad opere d'arte e comunque minimizzandone l'impatto visivo,
 - b) scogliere in pietrame o gabbionata non rinverdite,
 - c) rivestimenti di alvei e/o di sponde fluviali in calcestruzzo,

- d) tombamento di corsi d'acqua,
 - e) rettificazioni e modifiche dei tracciamenti naturali dei corsi d'acqua,
 - f) eliminazione completa della vegetazione riparia arbustiva ed arborea.
- Qualora si verificano situazioni particolari per la tutela della pubblica incolumità e sicurezza si potrà far ricorso a queste tipologie di intervento. Tali situazioni dovranno comunque essere adeguatamente motivate e documentate in fase progettuale.

8.3 - Bacini arginati di raccolta di acque superficiali: laghetti

Sono definite aree arginate quelle in cui sono raccolte e conservate le acque superficiali per uso idropotabile e irriguo; tali aree rivestono rilevante importanza per la vita della fauna selvatica e per la diversificazione degli habitat in un territorio.

Sono vietate opere di danneggiamento, eliminazione o prosciugamento dei laghetti esistenti.

Il loro mantenimento deve evitare, direttamente o indirettamente, interventi che comportino alterazione del reticolo idrico circostante, compromettendone il regime idraulico, con apporti acquiferi impropri.

In queste aree:

- gli apporti di acque pubbliche sono soggetti ad atto autorizzatorio;
- gli argini devono essere mantenuti in efficienza e ordine;
- è vietato il diserbo degli argini al fine di mantenere le forme di vita che vi esistono;
- sono vietate costruzioni di qualsiasi tipo e consistenza, e qualsiasi opera che possa alterare l'equilibrio, la consistenza, le caratteristiche ambientali e morfologiche della zona, salvo gli interventi finalizzati al ripristino ambientale, alle attività di caccia, alla valorizzazione ambientale;
- sono ammessi interventi di manutenzione, di ripristino di laghetti artificiali irrigui, funzionali alla produttività agricola;
- sono ammessi interventi di nuova formazione di laghetti artificiali irrigui, previa verifica di tipo ambientale e paesaggistico.

Sono ammesse le seguenti azioni per favorire il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali:

- approvazione di programmi di miglioramento agricolo ambientale che contengano piani di sistemazione ambientale finalizzati alla regimazione e sistemazione agraria del suolo attraverso azioni tese ad aumentare, ove possibile e compatibilmente con il territorio, la copertura boschiva, l'introduzione di pascoli stabili, il ripristino del sistema dei canali;
- l'introduzione di forme di irrigazione a basso consumo d'acqua;
- la realizzazione delle casse di laminazione, nel rispetto delle modalità e caratteristiche costruttive ambientalmente compatibili da definirsi nel R.U.;
- la realizzazione di ogni opera di manutenzione e ripulitura delle aste fluviali volta a impedire l'innalzamento degli alvei e il pericolo delle esondazioni;
- la realizzazione di ulteriori riserve idriche strategiche di accumulo in grado di garantire l'approvvigionamento idrico degli insediamenti e per uso irriguo per le coltivazioni agricole. Tali riserve idriche possono essere costituite da piccoli e medi invasi collinari da alimentare, mediante derivazione, con le acque provenienti da canali esistenti nei momenti di piena e di massimo apporto.

8.4 - Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate al consumo umano e disposizioni relative alle caratteristiche idrogeologiche.

Per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque sotterranee destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianto di acquedotto (avente natura di opera di

pubblico interesse), nonché per la tutela dello stato delle risorse, ai sensi del D. Lgs. 152/99 e s.m.i., vengono così definite ed individuate le aree di tutela del territorio comunale:

- zone di tutela assoluta;
- zone di rispetto;
- zone di protezione delle aree di ricarica della falda.

La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio, Nell'ulteriore zona di ml 10 (20 ml di raggio dal punto di captazione) dovranno essere preferibilmente piantumate essenze boschive a filtro dell'area di captazione.

La zona di rispetto ristretta è costituita dall'area avente un raggio di 200 ml dal punto di captazione.

In tale zona di rispetto sono vietati insediamenti e/o attività di pericolo, quali:

- dispersione di fanghi ed acque reflue anche se depurate;
- accumulo di concimi, fertilizzanti, pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti e pesticidi in assenza di specifico piano di coltivazione che tenga conto del "codice di buona pratica agricola" (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali . Decreto Ministeriale 19.4.99 – Gazz. Uff.le n° 102 del 4.5.99 – Suppl. Ord. n° 86) e della vulnerabilità delle risorse idriche definita da specifici studi idrogeologici che escludano la possibilità di interferenza tra suolo e falda;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acqua ad esclusivo uso potabile pubblico e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- gestione dei rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione degli autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione; è comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per ciò che concerne la **zona di protezione delle aree di ricarica della falda**, questa dovrà essere definita dalla Regione, ente che disciplinerà anche le attività ricadenti all'interno della stessa (art.7 D.Lgs. 152/99). Nelle more di una più precisa normativa in materia viene assunta e stabilita dal P.S., quale zona di protezione dell'opera di captazione in questione, quella che corrisponde all'area di alimentazione dell'acquifero utilizzato. In tali porzioni di territorio non sono ammessi interventi ed opere che possano in qualsiasi modo costituire rischio di inquinamento delle acque.

In tutto il territorio comunale la realizzazione e l'adeguamento degli scarichi domestici e lo spandimento dei reflui zootecnici e vegetali, sono soggetti alle norme vigenti e sono consentiti solo se compatibili con le caratteristiche litologiche e morfologiche del suolo e di vulnerabilità della falda idrica.

Aree a vulnerabilità elevata

Nelle aree a vulnerabilità elevata, individuate e perimetrate nelle tavole contrassegnate con [6 G], non può essere definito ammissibile il nuovo impianto di:

- a) depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili;
- b) discariche, se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
- c) impianti di smaltimento dei reflui;
- d) depositi di carburanti.

2. Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze, liquide o solide o gassose, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, e simili, devono essere poste in essere particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, di sistemi di evacuazione d'emergenza, di materiali o pannelli assorbenti, e simili.

3. Devono essere specificamente regolamentati l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolamento, avendo cura che per i primi i quantitativi usati siano soltanto quelli strettamente necessari, e che per i secondi la pratica e la permanenza non siano eccessivi.

4. Devono essere comunque vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali.

Aree a vulnerabilità alta

Per le aree a vulnerabilità alta, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con [6 G], costituite da detriti di falda valgono le medesime disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità elevata dall'articolo di cui al precedente comma.

Aree a vulnerabilità media

Relativamente alle aree a vulnerabilità media, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con [6 G], deve essere disposto che il nuovo impianto di strutture potenzialmente inquinanti sia subordinato all'effettuazione di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione della situazione locale e del rischio effettivo di inquinamento.

Le norme del presente articolo costituiscono disposizioni immediatamente operative.

Art.9 - Suolo e Sottosuolo

9.1 – Indicazioni generali per la difesa dei suoli e sottosuoli

Per la risorsa suolo e sottosuolo sono stabilite, nei comma seguenti, vincoli, limitazioni d'uso e prescrizioni relative alle sue modificazioni, alla vegetazione, alle sistemazioni del suolo agrario e agli assetti colturali e fondiari.

L'obiettivo fondamentale ai fini della tutela del suolo e del sottosuolo è la tutela del paesaggio, la tutela delle aree protette e la difesa del suolo così come definito dalle disposizioni legislative in materia sia di carattere nazionale che regionale

E' altresì obiettivo primario il contenimento dell'uso del suolo, la sua protezione dai danneggiamenti, la sua protezione dalle vulnerabilità, quali la permeabilità, l'erosione superficiale e l'esondazione.

Al fine di prevenire fenomeni franosi e/o erosivi e fenomeni esondativi, oltre all'adozione di misure volte al mantenimento in efficienza delle aree agricole e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche ivi presenti, sono da attivare le seguenti misure:

- mantenimento e miglioramento del reticolo idraulico principale e secondario, di collina e di pianura al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
- istituzione lungo i corsi d'acqua di adeguate fasce di rispetto, per la manutenzione dei corsi stessi, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale;
- garanzia del rispetto delle superfici minime permeabili e incentivazione all'uso di materiali che riducano la impermeabilità dei piazzali e degli spazi aperti sia pubblici che privati, da attuare nelle operazioni di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- mantenimento e conservazione della stabilità delle scarpate e dei pendii attraverso opportuni interventi di piantumazione e regimazione idraulica e iniziative di consolidamento, possibilmente non invasive dal punto di vista paesaggistico;
- divieto alla realizzazione di insediamenti in aree instabili dal punto di vista geologico se non adeguatamente e preventivamente bonificate o messe in sicurezza.

Gli indirizzi di preservazione e tutela del suolo e sottosuolo tendono anche alla difesa di tutti gli ecosistemi (della fauna e della flora), con specifico riferimento agli ambiti interessati da parchi e riserve, e alla valorizzazione delle varie forme di fruizione degli stessi.

Si intendono per "modificazioni del suolo" gli interventi di trasformazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno. Essi comprendono anche la realizzazione di manufatti, infrastrutture, impianti e attrezzature in superficie e in profondità. Si articolano in:

- rinnovo, sostituzione, abbattimento e nuovo impianto del manto vegetale superficiale per usi non agricoli;
- rinnovo, sostituzione, distruzione e nuova posa dei materiali per la realizzazione del manto di copertura del suolo;
- opere di sistemazione idraulica e forestale;
- casse di espansione e/o opere di difesa idraulica;
- realizzazione di rilevati e argini;
- movimenti di terra con sottrazione e accumulo di materiale e/o sbancamenti; attività estrattive;
- ripristino e realizzazione di recinzioni;
- opere di consolidamento, di ancoraggio e sostegno dei terreni;
- opere per il ripristino di corsi d'acqua, per l'intubazione e/o la deviazione delle acque superficiali;
- realizzazione di gallerie e manufatti sotterranei;
- escavazione di pozzi e di serbatoi di accumulo, bacini superficiali;
- opere per il trattamento dei rifiuti liquidi e solidi.

Gli interventi di cui sopra non debbono comportare alterazioni dell'equilibrio idrogeologico e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dei luoghi, e comunque dovranno essere eseguiti secondo quanto previsto dalle classi di fattibilità e dall'indagine geologico-tecnica, nonché nel rispetto della normativa tecnica vigente in materia.

9.2 - Vegetazione e tutela del verde

Nei complessi vegetazionali naturali e artificiali, di consolidato interesse paesaggistico, gli interventi devono assicurare la loro conservazione e la tutela tendendo alla ricostruzione della vegetazione in equilibrio con l'ambiente e favorendo la diffusione delle specie tipiche locali. I complessi vegetazionali presenti all'interno del territorio comunale sono oggetto di tutela per effetto delle seguenti azioni:

- mantenimento delle formazioni arboree d'argine, di ripa, di golena qualora tale vegetazione non pregiudichi il naturale scolo delle acque e le operazioni di manutenzione dei corsi d'acqua; in tali formazioni non sono compresi gli impianti specializzati per l'arboricoltura da legno, quali pioppeti e altro;
- mantenimento e ripristino delle aree boschive;
- conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare;
- conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti ecc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici";
- divieto di taglio di alberi, isolati o a gruppi, in buone condizioni vegetative che rappresentano elemento caratteristico del paesaggio. In particolare si dovrà porre attenzione per le alberature isolate durante le normali operazioni agronomiche evitando arature profonde per un raggio di 1,5 volte il diametro della chioma dell'albero;
- ricostruzione delle alberature lungo le strade;
- mantenimento delle alberature segnaletiche di confine, di arredo, stradali e le piante di cui all'art. 4 della L.R. 82/82 o a carattere monumentale;
- mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali;
- riduzione di formazioni lineari arboree e arbustive dovrà essere compensata attraverso il reimpianto di nuove di pari lunghezza di quelle eliminate. Il reimpianto dovrà essere effettuato esclusivamente con specie autoctone o naturalizzate, mentre l'eliminazione o la riduzione dovrà riguardare preferibilmente le formazioni composte da specie non indigene;
- divieto di essenze estranee e infestanti;
- introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone e storicizzate finalizzate alla tutela della fauna.

Tutto il verde non agricolo, nelle sue varie forme, merita comunque di essere tutelato e rinnovato con specie arboree locali, sia per la evidente funzione estetica, sia per il ruolo che la vegetazione in genere esercita sulla solidità del terreno, la salubrità dell'aria e la depurazione delle acque sotterranee.

9.3 - Rischi territoriali

Gli elementi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:

- condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti e/o fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il rischio geologico;
- condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno che definiscono la pericolosità e il rischio idraulico;
- vulnerabilità dei terreni all'inquinamento per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee.

In ordine ai menzionati rischi territoriali, i nuovi strumenti urbanistici dovranno adottare una metodologia d'intervento mirata a eliminare o ridurre gli interventi strutturali e infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto, nei casi in cui la loro fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si tenderà comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a realizzare, quando possibile, gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione.

Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee e relativi indirizzi di tutela

Il rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee è rappresentato dalla elevata vulnerabilità delle falde idriche alimentate in prevalenza dalle acque superficiali.

In relazione a tale rischio, il R.U. dovrà verificare e definire, almeno nelle aree a maggiore vulnerabilità delle falde:

- la tipologia degli scarichi ed il completamento dei sistemi di smaltimento delle acque reflue civili e industriali;
- il limite delle fasce di rispetto delle opere di presa dei pozzi per uso acquedottistico, in termini di protezione statica e dinamica, in riferimento a quanto disposto dalla vigente normativa in materia;
- le prescrizioni costruttive e operative per la realizzazione di tutti gli interventi che possano interagire con gli acquiferi sotterranei, sempre in relazione alla vigente normativa;
- i sistemi di rilevamento della qualità delle acque di falda.

Rischio connesso al rischio sismico, all'instabilità dei versanti e pericolosità geologica e relativi indirizzi per gli strumenti urbanistici di gestione

Vengono definiti i seguenti tipi di rischio:

a) *rischio sismico*, che si traduce, per il territorio di Impruneta, classificato nella seconda classe dei comuni sismici, nella possibilità:

- del verificarsi di fenomeni di instabilità dinamica in caso di realizzazione di manufatti a contatto fra litotipi con caratteristiche fisico – meccaniche diverse; e per cedimenti e cedimenti differenziali in presenza di depositi alluvionali a granulometria eterogenea, poco addensati e suscettibili di densificazione .
- del verificarsi di instabilità dinamica per fenomeni franosi in presenza di versanti con giacitura a franapoggio meno inclinata del pendio, frane quiescenti, pendii con presenza di detriti e pendenza media del 25%.

In relazione al rischio sismico i nuovi interventi e il recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno tener conto sia della zonizzazione e della quantificazione del rischio, che delle metodologie costruttive e d'intervento appropriate e corrispondenti al rischio individuato, seguendo le indicazioni in merito dettate dalle specifiche cartografie e dai relativi precetti (carta della pericolosità geologica e zonizzazione sismica). Particolare cura andrà posta nelle valutazioni per la scelta del coefficiente di fondazione per tali aree.

b) *rischio geomorfologico o di instabilità dei versanti*, connesso con lo stato di franosità in atto e potenziale, presente in molte aree interessate prevalentemente dagli affioramenti di terreni argillitici, condizione talora aggravata dall'attività antropica per apertura di strade, scassi per uso agricolo e sbancamenti a scopo edificatorio.

A livello di rischio per instabilità dei versanti, le previsioni urbanistiche e la relativa normativa avranno come riferimento la cartografia geomorfologica e la derivata pericolosità geologica con le relative prescrizioni.

Rischio idraulico

Il rischio idraulico è connesso con la vicinanza di alcuni centri abitati ai corsi d'acqua.

In relazione al rischio idraulico le future scelte urbanistiche di gestione che interesseranno aree a maggiore vulnerabilità dovranno essere supportate da opportune verifiche idrauliche ai sensi dei vigenti disposti di legge e dalla programmazione delle necessarie opere e interventi di salvaguardia e bonifica.

Dovranno essere disciplinate le sistemazioni idraulico-agrarie, i nuovi impianti di colture specializzate in territorio aperto e il mantenimento dello stato di "pulizia" degli alvei dei fiumi e dei torrenti e delle aree immediatamente adiacenti.

9.4 – Criteri generali per la pianificazione e/o attuazione di interventi in aree classificate a pericolosità e rischio geologico.

Si tratta delle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi 3 e 4 della carta della pericolosità geologica di Piano Strutturale (Tav. 8.G di Piano Strutturale) redatta secondo le indicazioni normative riportate nella Del. C.R. n. 94/85.

In tali aree gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

- a) divieto di impianto di nuove coltivazioni e/o il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, tale divieto potrà venire meno qualora si subordini l'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti discendenti da specifici e puntuali studi geologici, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;
- b) divieto di eliminazione di terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza superiore al 25%;
- c) divieto di trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione e attuare opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità podereale, invasi collinari, bonifiche agrarie, ecc.), se non conseguenti a studi geologici specifici e puntuali ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidanti;

La fattibilità degli interventi ammessi ricadenti in aree classificate a pericolosità geologica 3 sarà subordinata alla esecuzione di indagini atte a verificare lo stato di attività del fenomeno e la sua rilevanza in rapporto all'intervento previsto (condizione di stato modificato). Si dovrà pertanto procedere, in fase di supporto geologico alla progettazione, ad indagini geognostiche per la caratterizzazione stratigrafica e geotecnica, verifiche di stabilità e quanto altro ritenuto necessario per la quantificazione del fenomeno.

Nel caso si intendano sostenere scelte di utilizzazione edilizia in aree ricadenti in classe di pericolosità 4 (per le quali risulti classe di fattibilità IV - fattibilità limitata) si dovrà procedere a sostenere la scelta con relativo supporto progettuale, preliminare alle approvazioni amministrative (permesso di costruire), secondo i contenuti dei comma 3.2 e 3.3 della Del. C.R. n. 94/85. Tali interventi risulteranno pertanto attuabili a seguito di dimostrazione della non sussistenza del fenomeno, tramite indagini geognostiche, monitoraggi e studi specifici o a seguito del superamento della causa della suddetta pericolosità molto elevata, tramite un progetto di consolidamento e bonifica dell'area instabile, contenente costi e programmi di controllo per valutare l'esito di tali interventi. In questo ultimo caso l'esecuzione degli interventi di consolidamento costituirà una condizione necessaria per la realizzazione dell'opera. In assenza di tali studi le previsioni individuate con classe di fattibilità IV sono da considerarsi non attuabili e realizzabili.

Ferma restando la validità dei criteri generali sopra enunciati sarà cura del supporto geologico al futuro Regolamento Urbanistico l'attribuzione della classe di fattibilità geologica in funzione della classificazione di pericolosità geologica per le nuove previsioni sia per gli interventi non puntualmente localizzabili e/o definibili a modesta rilevanza (da definirsi mediante apposito abaco (tipo intervento/classe di pericolosità geologica/classe di fattibilità) sia per gli interventi puntualmente localizzabili mediante apposite schede di fattibilità.

9.5 – Criteri generali per la pianificazione e/o attuazione di interventi in aree classificate a pericolosità e rischio geologico dalla Autorità di Bacino del F. Arno.

Per quanto concerne le salvaguardie sovracomunali di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico” e delle relative misure di salvaguardia circa le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.F.3 e P.F.4 della Tavola di Piano Strutturale n. 8.G, gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all’osservanza delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

Aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F.4, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a. interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c. interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell’area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d. interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell’art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- e. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell’art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.
- h. nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell’Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Nelle aree P.F.4 non è consentito aumento del carico urbanistico.

Aree a pericolosità elevata (P.F.3) da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F.3 sono consentiti, oltre agli interventi di cui all’articolo precedente e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità

immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area.

I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al precedente titolo (per le P.F.4) sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

9.6 – Norma transitoria per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. negli ambiti a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3)

Negli ambiti a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.3) del tessuto insediativo, ferma restando la necessità della sua messa in sicurezza, sono consentiti nel periodo intercorrente fra l'adozione del Piano Strutturale e l'approvazione del Regolamento Urbanistico, gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI (approvato in data 6.5.2005 e pubblicato sulla G.U. n. 230 del 3 ottobre 2005), a condizione che siano preventivamente, o anche contestualmente nel caso di frane quiescenti, realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza.

Il titolo abilitativo all'attività edilizia o la convenzione accessiva ai piani attuativi di cui al comma precedente devono indicare i tempi e le modalità per la realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità e/o l'agibilità.

Il Comune competente deve dar comunicazione all'Autorità di bacino degli interventi di messa in sicurezza previsti e, successivamente, dell'avvenuta messa in sicurezza

9.7 - Ambiti fluviali per la difesa dai fenomeni alluvionali

Gli ambiti fluviali sono individuati e disciplinati, nelle presenti norme, in sintonia ed attuazione dei contenuti della ex Deliberazione di Consiglio Regionale n.12/2000. Sono parti del territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali e vengono classificate, all'interno del territorio comunale, in **A1**, **A2** e **B**. Gli ambiti A1 e B sono individuati con apposito segno grafico nella tavola 9G del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

I corsi d'acqua censiti dalla Del.C.R. n. 12/2000 nell'intero territorio comunale di Impruneta sono i seguenti:

• Borro dei Tre Fossati	ambito A	FI 207
• Fosso della Pescina	ambito A	FI 1506
• Fosso dei Reniccioli e Fosso della Carbonaia	ambito A	FI 1612
• Torrente Ema	ambito AB	FI 2585
• Torrente Grassina	ambito AB	FI 2645
• Torrente Greve	ambito AB	FI 2648

Con il superamento della disciplina contenuta nella delibera del Consiglio Regionale n° 230/94, il Piano Strutturale di Impruneta recepisce le misure di salvaguardia contenute nella ex delibera del Consiglio Regionale n° 12/2000 e specifica quanto riportato negli articoli che seguono.

9.8 – Salvaguardie per l’ambito fluviale A1

1. Si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d’acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d’acqua di cui all’elenco dettagliato al precedente articolo 9.6, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d’acqua, misurate a partire dal piede esterno dell’argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.
2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l’esercizio dell’attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell’ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.
3. Sono fatte salve le opere idrauliche, di attraversamento del corso d’acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d’acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell’intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell’accessibilità al corso d’acqua stesso.
4. Per “manufatti di qualsiasi natura” si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie e piattaforme o simili, con esclusione di vasche per acquicoltura.
Per “trasformazioni morfologiche” si intendono esclusivamente le modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

9.9 – Salvaguardie per l’ambito fluviale A2

1. Si applicano agli interventi nell’ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d’acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d’acqua di cui all’elenco dettagliato al precedente articolo 9.6, che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.
2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all’ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d’acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.
3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al seguente comma 4.
4. I permessi a costruire, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l’esercizio dell’attività estrattiva, i provvedimenti di approvazione di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze possono prevedere nell’ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:
 - a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all’interno delle zone omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, F destinate a parco, nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
 - b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione del Sindaco risulti che alla data di entrata in vigore del PIT siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente

trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della G.R. n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e D.C.R. 230 del 1994;

- c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E" o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;
 - d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
 - e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
 - f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della D.C.R. 230 del 1994.
5. Sono soggetti a verifiche e condizionamenti gli interventi di cui al successivo comma 6.
6. I permessi a costruire, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, i provvedimenti di approvazione di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze possono prevedere nell'ambito A2 interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:
- a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;
 - b) gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;
 - c) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio del titolo abilitatorio, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

9.10 – Salvaguardie per l'ambito fluviale B

1. Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito denominato "B" comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua di cui all'elenco dettagliato al precedente articolo 9.6, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
2. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non

potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

3. Nell'elenco dei corsi d'acqua di cui all'elenco dettagliato al precedente articolo 9.6, sono evidenziati i corsi d'acqua con ambito B, di particolare rilievo ai fini idraulici.
4. Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonchè per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.
5. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.
6. Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:
 - a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
 - b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
 - c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonchè le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.
7. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.
8. Sono esclusi dall'applicazione delle salvaguardie per l'ambito "B" gli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati prima del 6.7.1994, data di entrata in vigore della superata D.C.R. 230 del 1994.
9. All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati dal 6.7.1994, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla

zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.

10. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

9.11 – Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

- a.) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
- b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;
- c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

9.12 - Disposizioni attuative delle salvaguardie

1. Non sono soggetti alle presenti salvaguardie le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985 n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.
2. In caso di difficoltà di individuazione cartografica del percorso dei corsi d'acqua inseriti nei citati allegati gli enti pubblici possono prendere visione della cartografia depositata, in attuazione delle presenti norme, presso il Dipartimento delle Politiche Territoriali ed Ambientali della Regione Toscana. L'intero tracciato dei corsi d'acqua in elenco è soggetto alle presenti norme, salvo diversa specificazione nell'elenco, con la sola eccezione delle parti tombate precedentemente all'entrata in vigore della presente disciplina nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento del tombamento.
3. La Tav.13 G (Carta della pericolosità idraulica) pur costituendo e rappresentando un indispensabile elemento per la programmazione urbanistica, non consente, per motivi di scala, una esatta determinazione degli ambiti. Per questo motivo, applicando le indicazioni derivanti dalla Circolare illustrativa "Misure di salvaguardia del P.I.T" – Indirizzi per l'applicazione", approvata con D.G.R. N° 868 del 7/8/2000, i progetti che prevedono interventi edilizi o di trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a ml. 110 dal piede esterno dall'argine o, ove mancante, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui ai citati allegati elenchi devono contenere l'individuazione della larghezza del corso d'acqua per la definizione degli ambiti "A1" e "A2" da effettuare in uno dei seguenti modi:
 - a) tramite rilievo topografico in scala 1.1000 o di maggior dettaglio;
 - b) tramite individuazione su cartografia aerofotogrammetrica collaudata nella scala di maggior dettaglio disponibile, a condizione che tale cartografia non sia in scala inferiore a 1:5.000 e sia accompagnata da dichiarazione del progettista o altro tecnico abilitato da

- cui risulti che il corso d'acqua in esame non ha subito nel tratto interessato modifiche sostanziali di larghezza dalla data del volo di base della cartografia stessa.
- c) ove esistano difficoltà nell'individuazione del piede esterno dell'argine e del ciglio di sponda, va applicata l'ipotesi corrispondente alla maggior larghezza.
4. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno comunque ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.
 5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si precisa quanto segue:
 - a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;
 - b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;
 - c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.
 6. La dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, deve essere costituita da uno dei seguenti elaborati:
 - a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1:100 o 1:200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno ml. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;
 - b) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;
 - c) relazione tecnica nella quale sia richiamata la verifica idrologico-idraulica già effettuata preliminarmente in sede di approvazione dello S.U. generale o del piano urbanistico attuativo, che abbia già individuato l'assenza del rischio.
 7. I progetti degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico in ambito A1 e A2 devono essere accompagnati da una relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato, che individui le caratteristiche del rischio. Tali progetti dovranno essere compatibili con la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.
 8. La documentazione prevista dalla presente disciplina è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti su cui si applicano le salvaguardie e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio dell'atto abilitativo, dall'ente competente all'emanazione del decreto di approvazione di accordi di programma o alla deliberazione di cui alla legge n. 441 del 1987 e dal tecnico asseverante per la denuncia di inizio dell'attività. Per gli interventi di particolare complessità i Comuni possono richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio del Genio Civile. Quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio

idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione o dello Stato, dovrà essere richiesta preliminarmente all'Ufficio del Genio Civile o al Provveditorato delle Opere Pubbliche, secondo le rispettive competenze, l'autorizzazione idraulica prevista dalla normativa vigente. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:

- nella edificazione all'interno di un lotto sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;
- nella urbanizzazione di un piano attuativo sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.

9.13 - Criteri generali per la pianificazione e/o attuazione di interventi in aree classificate a rischio idraulico e pericolosità idraulica media ed elevata .

1. Ferme e prevalenti restando, relativamente alle aree e agli ambiti a cui si riferiscono, le disposizioni di cui ai precedenti articoli della presente sezione, le trasformazioni, fisiche e funzionali, subordinate a provvedimenti abilitativi, anche taciti, nelle aree ricadenti nelle classi di pericolosità idraulica media e elevata sono prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, dal Regolamento Urbanistico, previa l'effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti commi del presente articolo.

2. Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica media (3), individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 13.G lo studio idrologico-idraulico, che può essere anche di tipo qualitativo, deve illustrare lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, e comunque definire il grado di rischio. Esso, ove necessario, deve altresì indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni ai manufatti risultanti dalle trasformazioni per episodi di sormonto o di esondazione con tempo di ritorno $T=200$ anni.

3. Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica elevata (4), individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 13.G lo studio idrologico-idraulico deve definire con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia, il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso.

Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni non devono essere prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nuove costruzioni, salvo che di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le specifiche caratteristiche dell'infrastruttura considerata. Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni devono essere previsti interventi atti a raggiungere la messa in sicurezza dal rischio di

inondazione, dei manufatti risultanti dalle trasformazioni, per piene con tempo di ritorno superiore a duecento anni, e al contempo tali da non aumentare il livello di rischio nelle aree adiacenti. Tali interventi devono inoltre essere coordinati con le analoghe previsioni di altri eventuali piani, idraulici o di bonifica, vigenti o in corso di formazione.

4. Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi 3a, 3b e 4 della carta della pericolosità idraulica di Piano Strutturale (Tav. 13.G di Piano Strutturale - allestita secondo le indicazioni normative riportate nelle Del. C.R. n. 94/85 e n. 12/2000, art. 80) le aree soggette ad intervento di trasformazione anche urbanistica (compresa la semplice variazione di destinazione d'uso in assenza di opere), comprese le zone omogenee "C", e nelle zone omogenee "B" di completamento corrispondenti a insediamenti prevalentemente destinati a residenza, la destinazione a civile abitazione deve essere realizzata con il piano di calpestio del primo solaio ad uso residenza ad una quota di sicurezza rispetto all'evento di esondazione

con tempo di ritorno duecentennale; l'intervento, inoltre, non dovrà costituire aggravio delle condizioni di rischio idraulico del contesto territoriale circostante.

5. Nelle aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi 3a, 3b e 4 della carta della pericolosità idraulica di Piano Strutturale (Tav. 13.G di Piano Strutturale - allestita secondo le indicazioni normative riportate nelle Del. C.R. n. 94/85 e n. 12/2000, art. 80) l'edificazione dei nuovi lotti nelle zone omogenee D (aree produttive di espansione), dei fabbricati previsti nelle aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di comune interesse e dei manufatti realizzabili nelle zone omogenee F (aree per spazi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse generale), dovrà essere realizzata in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni; purché sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a punto di interventi di carattere non strutturale.

6. In tali aree gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere previste soglie fisiche di ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 100$ anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno;
- gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a $Tr = 100$ anni o in condizioni intrinsecamente stagne;
- è vietata la chiusura degli eventuali comparti interni (box, cantine, garage di pertinenza privata, ecc.) con basculanti in quanto in caso di allagamento l'apertura potrà essere impedita dalla pressione delle acque;
- poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenate superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;
- detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza rispetto al teorico battente di piena duecentenaria.

7. I parcheggi a "raso" dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 100$ anni in zone poste all'esterno degli ambiti fluviali "B" come definiti all'art. 9.10 delle presenti norme e per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni in zone poste all'interno degli ambiti fluviali "B" come definiti all'art. 9.10 delle presenti norme. In caso si debbano prevedere modificazioni morfologiche che comportino diminuzione della possibilità di espansione delle acque in caso di esondazione si dovrà provvedere mediante compensazioni volumetriche (per i sopra citati tempi di ritorno) in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

8. Sul patrimonio edificato esistente sono ammessi gli interventi previsti nelle aree normative di appartenenza. Per tali interventi nel caso si preveda aumento del carico urbanistico e/o variazioni di destinazione d'uso, anche in assenza di opere, che configuri aumento della esposizione a rischio idraulico per l'utenza saranno ammessi interventi che prevedano la dislocazione dei locali destinati a permanenza notturna purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno $Tr = 200$ anni.

Ferma restando la validità dei criteri generali sopra enunciati sarà cura del supporto geologico al futuro Regolamento Urbanistico l'attribuzione della classe di fattibilità geologica in funzione della classificazione di pericolosità idraulica per le nuove previsioni, sia per gli interventi non puntualmente localizzabili e/o definibili a modesta rilevanza (da definirsi mediate apposito abaco (tipo intervento/classe di pericolosità idraulica/classe di fattibilità) sia per gli interventi puntualmente localizzabili mediante apposite schede di fattibilità.

9.14 – Criteri generali per la pianificazione e/o attuazione di interventi in aree classificate a pericolosità e rischio idraulico dalla Autorità di Bacino del F. Arno.

Per quanto concerne le salvaguardie sovracomunali di cui al D.P.C.M. del 6.5.2005 “Approvazione del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico” e delle relative misure di salvaguardia circa le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui alle classi P.I.3 e P.IF.4 della Tavole di Piano Strutturale n. 12.1.G e 13.G gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia saranno subordinati al rispetto ed all'osservanza delle seguenti disposizioni a carattere prescrittivo:

Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4).

Nelle aree P.I.4 sono consentiti:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

- i. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento della superficie coperta. Qualora gli interventi comportino aumento di carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La verifica dell'esistenza di tali condizioni dovrà essere accertata dall'autorità preposta al rilascio del provvedimento autorizzativo;
- j. realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purchè indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- k. nuovi interventi e interventi di ristrutturazione urbanistica, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei provvedimenti autorizzativi ovvero in atti unilaterali d'obbligo, ovvero in appositi accordi laddove le Amministrazioni competenti lo ritengano necessario, dovranno essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, ecc.) per la realizzazione degli interventi nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, dovrà essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative, i nuovi strumenti di governo del territorio non dovranno prevedere interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

Aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3).

Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il PAI;
- b. interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c. interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d. interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali, purché siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e. interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f. interventi di demolizione senza ricostruzione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;

- g. adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico - sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h. realizzazione di recinzioni, pertinenze, manufatti precari, interventi di sistemazione ambientale senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili, annessi agricoli purchè indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata;
- i. ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici o ad adeguamenti igienico-sanitari, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o funzionale per gli edifici produttivi senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j. interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lett. d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- k. interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definite alla lettera f) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento di pericolosità per le aree adiacenti;
- l. interventi nelle zone territoriali classificate negli strumenti urbanistici, ai sensi del Decreto interministeriale n. 1444 del 1968, come zone A, B, D, limitatamente a quelli che non necessitano di piano attuativo, e F, destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici e a condizione che non aumentino il livello di pericolosità;
- m. le ulteriori tipologie di intervento comprese quelle che necessitano di piano attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

9.15 – Norma transitoria per l'attuazione degli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del P.A.I. negli ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e elevata (P.I.3).

Negli ambiti a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) e elevata (P.I.3) del tessuto insediativo, ferma restando la necessità della sua messa in sicurezza, sono consentiti nel periodo intercorrente fra l'adozione del Piano Strutturale e l'approvazione del Regolamento Urbanistico, gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del PAI (approvato in data 6.5.2005 e pubblicato sulla G.U. n. 230 del 3 ottobre 2005), purché sia dimostrato che tali interventi non determinano un aumento della pericolosità del contesto territoriale circostante e sia dimostrata, inoltre, l'assenza e/o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni, anche tramite la messa a punto di interventi di carattere non strutturale. Il titolo abilitativo all'attività edilizia o la convenzione accessiva ai piani attuativi di cui al comma precedente devono indicare i tempi e le modalità per la realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità e/o l'agibilità.

Fermo restando quanto previsto dalla norma n. 7 del Piano di bacino, stralcio relativo alla riduzione del Rischio Idraulico per gli interventi non compresi nel Piano ma tesi alla riduzione del rischio idraulico, il Comune competente deve dar comunicazione all’Autorità di Bacino degli interventi di messa in sicurezza previsti e, successivamente, dell’avvenuta messa in sicurezza.

9.16 – Aree interessate da altre disposizioni della pianificazione di bacino (Autorità di Bacino del F. Arno) e provinciale in materia di salvaguardia da rischio idraulico.

1. Relativamente alle aree per il contenimento del rischio idraulico individuate dall’Autorità di bacino del fiume Arno e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze nella carta dello Statuto del territorio, perimetrate dalle tavole contrassegnate con 12.2.G e 11.G del presente piano, trovano applicazione le misure di salvaguardia disposte dalla norma 3 del “Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno” approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226.

2. La classificazione e la perimetrazione delle aree sensibili, perimetrate nella tavola contrassegnate con 11.G del presente piano, e articolate tra quelle desunte dalla carta dello Statuto del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, possono essere soggette a variazioni a seguito di documentate argomentazioni e di studi idrologico-idraulici che dimostrino l’assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno T 200, in conformità ai criteri di cui al Capo 5 del Titolo I dello Statuto del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

3. La disciplina relativa alle aree di cui al comma 2 deve essere finalizzata al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, mantenendo e migliorando la loro valenza di casse di espansione naturali. L’eventuale ammissibilità di trasformazioni di altra natura deve discendere da valutazioni idrauliche esaurienti ai sensi del vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana e del Capo 5 del Titolo I dello Statuto del territorio del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

9.17 – Salvaguardie relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche

1. Fino all’entrata in vigore del RU trovano diretta applicazione le disposizioni di cui agli artt. n. 8 e n. 9 delle presenti norme, nonché quelle dei piani sovraordinati, ordinari o specialistici, richiamati dai medesimi articoli n. 8 e n. 9.

9.18 – Adegamenti a modificazioni di piani sovraordinati riguardanti la pianificazione di bacino

1. Ogni modificazione dell’individuazione e della perimetrazione e della disciplina delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dal “Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno” approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226 (aree per interventi strutturali tipo A), definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, è riportata nel presente piano mediante deliberazione del consiglio comunale.

2. Ogni modificazione dell’individuazione e della perimetrazione e della disciplina, nonché ogni riclassificazione, delle aree corrispondenti a quelle classificate quali aree a rischio a

pericolosità idraulica (P.I.4, P.I.3, P.I.2, P.I.1) e quali aree a pericolosità da fenomeni geomorfologici e da frana (P.F.4, P.F.3, P.F.2 e P.F.1) dal “Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico” (approvato con D.P.C.M. del 6.5.2005) e delle pertinenti disposizioni di legge, è riportata nel presente piano mediante deliberazione del consiglio comunale.

Art.10 - Aria

La qualità dell’aria deve essere migliorata con azioni sia pubbliche che private.

Il maggiore carico antropico che incide sulla qualità dell’aria è la presenza di infrastrutture viarie- Autostrada e Superstrada- nonché la presenza di attività produttive legate alla lavorazione del cotto.

L’obiettivo principale è quello di mantenere i livelli di qualità attuale dell’aria, in particolare nelle zone ove sono previsti interventi di sviluppo insediativi affinché si garantiscano degli standard di qualità, stabiliti da leggi, decreti e norme in vigore. In particolare le disposizioni di legge in materia di inquinamento acustico sono attualmente la L. 447/95, il D.Lgs.112 del 31/12/98, per l’inquinamento atmosferico il DPR 203 del 24/05/88, la L.R. 33/94 e la L. R. 89/98.

A tal fine si richiamano anche:

- gli obiettivi di qualità fissati dal D.M. 25.11.94, “ Aggiornamento delle norme tecniche in materia di limiti di concentrazione e di livelli di attenzione e di allarme per gli inquinamenti atmosferici delle aree urbane e disposizioni per la misura di alcuni inquinanti di cui al D. M. 15/04/94”;
- i livelli di protezione dell’ozono fissati dal D.M. 16.05.96, “Attivazione di un sistema di sorveglianza di inquinamento da ozono”, i valori limite e i valori guida stabiliti con DPR 24.05.88, n.203, recante “Attuazione delle direttive CEE numeri 80/779, 82/884,84/360 e 85/203 concernenti norme di qualità dell’aria, relativamente a specifici agenti inquinanti, e di inquinamento prodotto dagli impianti industriali ai sensi della legge 16.04.87, n. 183”;
- i livelli sonori ammissibili ai sensi del DPCM 01.03.91, recante “Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell’ambiente esterno”, e della legge 26.10.95, n.447, “Legge quadro sull’inquinamento acustico” nonché la L.R.T. 89/1998;

Per il raggiungimento di tali obiettivi il Regolamento Urbanistico dovrà attuare le seguenti azioni:

- Assicurare il corretto insediamento urbanistico e territoriale degli impianti e minimizzare l’esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
- imporre ad ogni nuova iniziativa industriale l’adozione e il mantenimento degli standards di legge relativamente all’inquinamento acustico ed atmosferico;
- incentivare l’utilizzo di processi produttivi che non prevedano un elevato impiego di inquinanti quali ad esempio i composti organici volatili;
- incentivare la sostituzione di vecchi impianti di riscaldamento con impianti dotati di bruciatori a bassa emissione di ossido di azoto.
- migliorare la fluidificazione del traffico e la riduzione dello stesso all’interno del centro abitato.

Art.11 - Ecosistemi della flora e della fauna

Il Quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale contiene specifici approfondimenti per la componente florofaunistica di particolare pregio.

Ai fini della tutela degli ecosistemi della flora e della fauna nelle zone studiate, il R.U. definirà gli interventi per i quali sarà necessario l'espressione del parere da parte di esperti della materia

Su tutto il territorio comunale è vietata l'eliminazione degli elementi di base del sistema dei collegamenti ecologici funzionali ai sensi della L.R. 56/2000 e D.G.R. 1148 del 21/10/02 (siepi, formazioni lineari in genere, vegetazione ripariale); tale previsione si qualifica immediatamente operativa.

Flora

Costituiscono geotopo di notevole interesse le cosiddette rocce verdi dell'Impruneta- Località Sassi neri, Terre Bianche, Poggio alle Carraie, Monte s. Antonio e Monte S. Marie-. La presenza di questi minerali ha favorito inoltre il costituirsi di particolari biotopi.

Il PTCP individua all'interno del territorio comunale tre aree interessate dalla presenza di Biotopi.

A seguito di approfonditi studi il Piano Strutturale individua i perimetri delle suddette aree nella tav.13 delle c.d.“Invarianti strutturali”.

Biotopo 1- Area delle Cave di Tavarnuzze

Biotopo 2 - Area in località Casanova -Ginepruzzi

Biotopo 3 - Area in località Sassi Neri –Terre Bianche

1- Cave di Tavarnuzze

Il Biotopo è posto lungo la dorsale che va dalla S.R. Cassia fino a Poggio ai Grilli, delimitata a sud, al confine del comune di San Casciano, dal Borro di Tramonti. La perimetrazione individuata dal PTCP viene ampliata dal P.S. a seguito dello studio effettuato.

La vegetazione è costituita da un vecchio e rado rimboscimento a pino marittimo e pino domestico all'interno di un bosco misto di cerro e roverella con cespugli di pruneti e rovereti. La gestione del soprassuolo dovrebbe portare ad una riconversione delle pinete nel bosco originario.

Elementi di connettività molto importanti sono le formazioni ripariali lungo il Borro di Tramonti e lungo il fosso Fonte del Lupo che costituiscono due corridoi di grande interesse per la funzione di tipo connettivo da loro svolta e che dovranno essere protetti attraverso la conservazione delle formazioni boschive lungo i versanti.

2- Casanova -Ginepruzzi

E' un'area in gran parte ricoperta da pinete più o meno rade e da boschi di latifoglie che si estende lungo le pendici del Poggio alle Carraie verso Triboli e Ginepruzzi a sud. Sotto la copertura dei pini si sviluppano le macchie a ginepro e le garighe di serpentinofite.

Le boscaglie a ginepro rappresentano un habitat di interesse comunitario e regionale. Dovrà essere tenuta sotto controllo la presenza del pino nonché quella dei querceti e delle leccete che porterebbero ad una banalizzazione dell'habitat.

Questo habitat, in cui sono presenti le garighe di serpentinofite rientra tra quelli riportati dalla L.R.56/2000 come meritevoli di conservazione in Toscana. E' importante il mantenimento di una certa discontinuità nella copertura della boscaglia .

3 – Sassi Neri- Terre Bianche

Viene riconfermato il biotopo localizzato dal PTCP posto ad est della strada provinciale, escludendo la zona ad ovest che ha perso le caratteristiche tipiche delle serpentini a causa della forte pressione antropica. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere un piano di gestione per assicurare il mantenimento delle specie botaniche come indicate nell'Allegato F al Piano Strutturale: "Valutazione flogistico-vegetazionale dei biotopi" .

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

I perimetri dei biotopi individuati dal presente Piano Strutturale costituiscono invariante. Il Regolamento Urbanistico, vista la scala di maggior dettaglio potrà modificare il perimetro a seguito di analisi più approfondita. Anche tale modifica non costituirà variante al P.S. rientrando tale variazione tra quelle definite dal precedente art.3. Il R.U. Individuerà le azioni necessarie per la tutela delle specie vegetative sopradescritte prevedendo programmi di monitoraggio e gestione conservativa dei Biotopi.

Salvaguardia

Fino all'adozione del RU all'interno delle aree interessate dai Biotopi è vietato qualunque tipo di costruzione, stabile o precaria, anche se non quantificabile in termini di superficie o di volume e anche se a uso agricolo, ad eccezione di eventuali ampliamenti su edifici esistenti qualora consentiti dallo strumento urbanistico vigente. Inoltre, fino all'adozione del RU ogni modifica culturale da attuare all'interno delle aree interessate dai biotopi, dovrà essere autorizzata previa valutazione effettuata da parte del consulente agronomo dell'A.C.

Fauna

1. Habitat di particolare pregio

Per quanto riguarda la fauna all'interno del territorio comunale sono state individuate alcune aree o habitat di particolare interesse per il mantenimento delle specie animali studiate.

La conservazione e preservazione degli habitat di seguito riportati è necessaria per mantenere la biodiversità che attualmente caratterizza il territorio comunale. Questi habitat sono perciò da ritenersi elementi di particolare importanza per il territorio e quindi soggetti a tutela. Sulla base di appositi studi, da effettuarsi nell'ambito della redazione del R.U., potrà essere opportuno intervenire ai fini di un miglioramento dal punto di vista della loro conservazione e sulla base di un monitoraggio operato in base alle specie analizzate nello studio faunistico.

Gli habitat individuati sono:

- ***Le zone umide minori*** ovvero gli habitat tipici per la riproduzione di alcune delle specie di anfibi studiate. Esse sono costituite da un sistema sufficientemente diffuso sul territorio formato da laghetti collinari, pozze, vasche e vecchi lavatoi. Gli habitat censiti sono stati cartografati nella Tav.13 " Invarianti strutturali". Per la migliore conservazione delle importanti popolazioni faunistiche presenti nel territorio comunale sarà opportuno che questo sistema di habitat umidi sia nei prossimi anni non solo conservato ma anche potenziato mediante puntuali interventi sia di gestione che di ripristino capaci di mantenere e/o ristabilire le connessioni ecologiche fra le diverse zone del territorio.

- ***Le fasce ripariali***, sono le fasce di vegetazione presenti lungo i corsi d'acqua. Questo tipo di habitat lineare e le biocenosi ad esso legate, come risulta dallo studio effettuato su alcune specie guida, persistono in ottimo stato di conservazione al centro delle vallate di grandi, medie e piccole dimensioni. In questo modo risulta anche garantita la funzionalità ecologica complessiva

che questo habitat lineare svolge insieme ai corridoi ecologici individuati nella Tav.13 St. come connessione ecologica fra gli ecosistemi posti a monte e a valle.

- *I boschi di latifoglie e i boschi misti.* Le aree boscate sono quelle che risultano dallo studio dell'uso del suolo e riportate come invarianti nella tav.13. Anche per questo tipo di habitat sono state prese come specie guida alcuni anfibi e uccelli.

- *Gli oliveti di vecchio impianto.* I tronchi dei vecchi ulivi (sia quelli ancora vivi sia quelli, ormai morti, che si ergono al centro di nuovi polloni) con tutte le caratteristiche anfrattuosità e circonvoluzioni del legno costituiscono non solo una delle caratteristiche tipiche del nostro paesaggio collinare ma anche elementi di forte naturalità e biodiversità perchè in grado di ospitare numerosissime specie di uccelli.

- *Gli arbusteti e le siepi alberate.* Le siepi, i piccoli boschetti e gli arbusteti, pur essendo soggetti a forte rarefazione e scomparsa, sono riconosciuti come uno degli elementi di maggior pregio ecologico e paesaggistico del territorio agricolo.

- *La vegetazione* presente all'interno dei piccoli centri rurali, insieme agli edifici stessi è importante per la presenza del codiroso.

Salvaguardia:

Fino all'adozione del R.U. nelle aree qualificate come habitat di particolare pregio saranno ammessi solo interventi pubblici o di pubblico interesse che rivestano carattere di urgenza.

Tutela della Fauna

In particolare, ai fini della tutela della Fauna presente nel territorio si individuano le seguenti azioni:

-Mantenimento e potenziamento del sistema delle 'zone umide minori' aventi caratteristiche adatte alla riproduzione degli Anfibi. Dovrà essere mantenuto e potenziato, anche tramite interventi puntuali, il collegamento ecologico fra gli elementi costituenti questo habitat .

-Mantenimento e dove possibile potenziamento delle fasce ripariali. In particolare eventuali operazioni di taglio dovranno essere svolte al di fuori dei periodi critici per la riproduzione delle specie (cioè al di fuori del periodo compreso fra febbraio e luglio).

-Mantenimento dei vecchi individui di ulivo e anche dei vecchi tronchi quando ancora in situ al centro dei nuovi polloni.

-Mantenimento in efficiente stato di manutenzione dei terrazzamenti esistenti.

- Divieto di attività di fuoristrada con qualsiasi tipo di mezzo sia a due che a quattro ruote nelle aree individuate al Capo IV della presente disciplina, salvo diverse indicazioni del Regolamento Urbanistico, a seguito di studi più approfonditi.

- Rinaturalizzazione in parte di terreni coltivati ove riconosciuta l'utilità per gli ecosistemi della flora e della fauna ;

2. Aree ad alto rischio per la sopravvivenza delle specie

Per quanto riguarda le infrastrutture viarie esistenti, lo studio compiuto sulla fauna ha individuato 9 tratti a rischio per la sopravvivenza della fauna.

Questi tratti stradali, individuati nella tav.13 sono:

- 1) Tratto S.P. n° 4 Volterrana, presso la Pieve di S. Alessandro a Giogoli;
- 2) Tratto S.P. n° 4 Volterrana, presso Poggio Issi;
- 3) Tratto S.C. di Ponte a Jozzi, presso Villa L'Olmo;

- 4) Tratto S.C. di Via di Colline, presso La Selva;
- 5) Tratto S.C. di Fabbiole, presso l'omonima località;
- 6) Tratto S.P. Imprunetana n° 69, presso S. Cristina;
- 7) Tratto S.P. Imprunetana per Pozzolatico n° 70 presso Monteoriole -Nizzano
- 8) Tratto S.C. di Nizzano;
- 9) Tratto S.C. via Quintole per le rose presso Villa Antinori;

Per tali tratti stradali il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere specifici interventi (barriere antiattraversamento, sottopassi, ecc.) atti a mitigare il problema per le specie in transito e allo stesso tempo evitare situazioni di rischio anche all'incolumità degli automobilisti e dei motociclisti.

Art.12 - La struttura insediativa

La struttura insediativa è l'insieme costituito dal patrimonio edilizio diffuso e da quello concentrato nei centri abitati.

Il Territorio comunale è caratterizzato dalla presenza diffusa della risorsa insediativa, soprattutto nell'area denominata "Sistema della Collina Metropolitana".

I centri abitati presenti nel territorio comunale costituiscono il sistema funzionale urbano che, al Titolo III della presente disciplina, viene distinto in UTOE.

La strategia di governo di cui al capo I titolo III della presente disciplina, contiene obiettivi generali volti alla riqualificazione degli insediamenti attraverso:

- l'integrazione funzionale e il miglioramento della mobilità,
- la produzione dei servizi;
- la riorganizzazione funzionale e morfologica delle aree produttive;
- la salvaguardia del patrimonio insediativo dotato di capacità identificativa per la comunità (gli ambiti storici e di vecchio impianto, i beni di interesse storico architettonico e documentale);
- il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- l'inserimento di funzioni rilevanti in ordine al contesto sovracomunale,
- la tutela della discontinuità fisica fra gli insediamenti,
- l'allontanamento delle attività rumorose ed inquinanti dal tessuto abitativo, incentivando la delocalizzazione delle attività produttive rimaste negli ambiti residenziali ed ammettendo nuove destinazioni compatibili con il contesto nel riuso dei contenitori che si liberano;
- il miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici urbani da parte dei soggetti deboli;

Tale strategia tende al consolidamento e alla modernizzazione della struttura insediativa comunale, che dovrà tradursi in azioni pubbliche e private di valorizzazione e miglioramento di tale risorsa, per realizzare condizioni di maggiore benessere e qualità culturale, sociale ed economica per i singoli e per i gruppi sociali, lo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali, nonché condizioni di mobilità ottimali interne ed esterne al territorio comunale, con aumento e riqualificazione del livello dei servizi e delle attrezzature.

La sostenibilità per la realizzazione degli obiettivi, sopra delineati, si basa sul consolidamento della risorsa stessa, che avverrà con l'attuazione di progetti pubblici e privati e inseriti nel Regolamento Urbanistico, in conformità delle direttive di seguito descritte.

La risorsa insediativa è costituita dai centri abitati al cui interno il suolo è da intendersi impegnato e urbanizzato, inclusi gli insediamenti previsti da piani e progetti pubblici e privati che - ancorché non realizzati - sono fatti salvi dal presente Piano Strutturale. Sono inclusi nella risorsa insediativa la componente vegetale presente nelle aree urbane o urbanizzate, consistente in varie forme di vegetazione “artificiale” come siepi, viali alberati, giardini, campi sportivi, parcheggi inerbiti, alberature dei campeggi ecc.; nonché la componente vegetale residuale del precedente assetto rurale, oggi marginale nelle aree urbane ancorché non destinata a specifici usi.

La componente vegetale è qualificante per la residenza e per le attrezzature di cui costituisce pertinenza, non solo dal punto di vista estetico e ricreativo ma anche ecologico all'interno dell'ecosistema urbano. In ragione di ciò vi è un indirizzo di manutenzione e tutela della medesima da attuare con azioni pubbliche e private. Analogamente sono da salvaguardare e mantenere le formazioni che erano tipiche dei precedenti assetti rurali, quali siepi frangivento, viali, oliveti, alberi isolati ecc. che possono ancora svolgere le originarie funzioni protettive nonché assumere un particolare ornamentale e documentale.

Il R.U. potrà sempre ammettere la realizzazione di:

- opere di miglioramento prestazionale, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici di singoli edifici, di isolati, aree e tessuti urbani;
- interventi tesi al miglioramento della qualità insediativa, consistenti nell'adeguamento o nella formazione di attrezzature, spazi pubblici e riservati alle attività collettive, di parcheggi e verde pubblico, ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti;
- interventi edilizi di ristrutturazione, sostituzione, e completamento, fatta salva la conservazione degli edifici, dei complessi e delle aree di interesse storico, tipologico e ambientale.

Gli interventi pubblici e privati dovranno porre particolare attenzione al potenziamento delle attrezzature e dei servizi, alla modernizzazione delle urbanizzazioni primarie, al miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, all'assetto della viabilità meccanizzata di servizio e di quella pedonale e ciclabile, alla formazione di spazi di relazione con funzioni sociali, culturali e sportive, alla rimozione del degrado urbano, alla mitigazione degli inquinamenti atmosferico ed acustico, alla valorizzazione e al potenziamento degli spazi verdi privati, alla riqualificazione della forma urbana.

I programmi e i progetti che interessano la risorsa insediativa devono caratterizzarsi per la previsione degli spazi, attrezzature, servizi e impianti pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive che, oltre a soddisfare le esigenze del carico urbanistico aggiuntivo, concorrano ad aumentare la dotazione di tali spazi, attrezzature e servizi dell'ambito territoriale interessato dal progetto, nella misura e nelle destinazioni d'uso che il Comune stabilirà nel corso dell'esame del progetto preliminare.

I futuri fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta di rifiuti solidi e di erogazione energetica, devono essere compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti generali e principali.

Il Comune, gli Enti Pubblici e i Privati hanno la facoltà di proporre e attuare in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale e nuova

costruzione delle attrezzature e dei servizi pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive.

Per quanto riguarda gli usi della risorsa insediativa vale il criterio della compatibilità degli usi con il contesto ambientale e con le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli immobili e dei complessi edilizi interessati.

Si applica alla risorsa insediativa il criterio della continuità gestionale, consistente nella conferma dei requisiti prestazionali, dei vincoli e della disciplina degli interventi contenuti nella vigente strumentazione urbanistica non contrastante con le strategie del presente Piano Strutturale.

Art.13 - Il paesaggio

Il paesaggio costituisce risorsa fondamentale del territorio da preservare alle generazioni future attraverso tutte le componenti, geologiche, vegetazionali e, più in generale, di funzionalità ecologica, insediative, culturali, sociali ed economiche che lo determinano

Il P.S. integra il contenuto di piano paesaggistico del PIT come dettato dalla L.R. 1/2005, e tramite uno specifico approfondimento nel Quadro Conoscitivo, individua ambiti di particolare valore e fornisce nella presente disciplina specifiche disposizioni a contenuto paesaggistico in conformità alla normativa vigente.

Dal quadro conoscitivo è risultata l'individuazione di emergenze paesaggistiche di criticità e di caratteri emergenti quali le visuali e i punti panoramici, nonché l'individuazione di particolari ambiti soggetti a specifica disciplina derivante sia dal PTCP che dal presente Piano.

Gli elementi che caratterizzano il paesaggio costituiscono invariante strutturale. Essi sono individuati nella Tav.13 delle invarianti strutturali.

Per una maggior tutela paesaggistica del territorio comunale, sono stati individuati nella tavola n.15 coni di visuale di particolare pregio, al fine di garantirne il mantenimento; pertanto ogni intervento ammissibile sarà soggetto ad apposita disciplina che sarà specificata dal Regolamento Urbanistico.

Sono obiettivi ed indirizzi generali per questa risorsa:

- il recupero delle componenti del paesaggio agrario, delle architetture minori, dei tracciati storici e di qualunque documento materiale della cultura e della storia insediativa;
- la tutela e la valorizzazione delle emergenze storico-archeologiche e culturali attraverso un percorso integrato che porti alla loro riscoperta e fruizione da parte del pubblico;
- la tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali;
- lo sviluppo turistico per la ricreazione, lo sport, il tempo libero, museale e didattico, articolato e specializzato in funzione delle risorse quali naturalistiche, culturali, archeologiche e rurali;
- la salvaguardia delle emergenze storico-architettoniche presenti;
- la tutela dei beni archeologici e storico-culturali.

Sono considerate aree di rilevante valore ambientale e paesaggistico per il quale il RU dovrà predisporre apposita disciplina:

- a. quelle aree e quei beni già riconosciuti da leggi di valore ambientale e paesaggistico e da esse assoggettate a specifici vincoli, ivi compresi quelli storico-architettonici, che sono:
 - le aree e i beni soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 42 del 22/01/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;
- b. quelle aree e quei beni individuati come emergenze dal PIT, dal PTCP e dal presente Piano strutturale, che sono:
 - le aree ed ecosistemi ambientali di particolare valore ;
 - le emergenze arboree di particolare rilievo (vegetazione ripariale, formazioni arboree, lineari, alberi monumentali, ecc.) riportate nella tavola 13;
 - le aree di interesse geologico-naturalistico individuate nel quadro conoscitivo come biotopi e Geotopi riportate nella tavola 16 ;
 - le aree di protezione paesistica e/o ambientale riportate nella tavola 16;
 - le aree di interesse naturalistico e culturale riportate nelle tavole 16 e 18;
 - le aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio riportate nella tavola 16;
 - le aree di interesse panoramico riportate nella tavola 15;

La presente Disciplina contiene inoltre specifiche regole e disposizioni per le aree di seguito indicate insieme agli articoli di riferimento:

- aree di interesse scientifico e di interesse naturalistico-ambientale, quali gli ecosistemi umidi della flora e della fauna, art.11;
- ambiti delle acque pubbliche, delle sorgenti, dei pozzi e gli ambiti dei laghetti, art.8;
- aree boscate, art.32.

Art.14 - I documenti materiali della cultura

I beni di interesse storico culturale e i documenti materiali della cultura assolvono un ruolo fondamentale per il mantenimento della memoria collettiva e per la definizione della presente disciplina e, quali invarianti strutturali costituenti lo Statuto del Territorio, rappresentano le risorse qualificanti l’offerta territoriale individuate nel quadro conoscitivo del presente Piano alla Tav. 13.

In ragione di ciò vi è l’obbiettivo della loro massima tutela e conservazione, da attuarsi attraverso specifica regolamentazione che sarà contenuta nel R.U.

I centri storici, i tessuti urbani di valore documentale e storico insediativo, i nuclei e le case sparse di valore documentale storico - culturale e architettonico e in particolare il sistema delle antiche fattorie, le case poderali, le ville, la viabilità storica, i segni, le tracce e le opere minori del paesaggio agrario, gli elementi minori dell’architettura religiosa, sono considerati quali risorse e sono individuate per argomento nelle rispettive tavole del Quadro Conoscitivo.

Sono centri storici tutti gli insediamenti urbani aventi caratteri storici consolidati tali da appartenere alla memoria e alla identità collettiva. Il loro valore primario è dato dagli spazi collettivi, dagli elementi che si affacciano o concorrono alla qualità degli stessi, dai rapporti che nascono dall’insieme di spazi, fabbricati, materiali, arredi che hanno mantenuto capacità identificativa e che sono percepiti dalla collettività come valori essenziali. Tali elementi, sono imm modificabili e oggetto di tutela, le altre componenti sono variabili. Le trasformazioni come

adeguamento delle componenti variabili alle esigenze abitative e alle possibilità di sviluppo economico sono ammesse e compatibili, e saranno disciplinate dal Regolamento Urbanistico, sulla scorta delle risultanze della schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Per le aree di attenzione archeologica, il presente Piano Strutturale si limita a riportare le localizzazioni individuate dal PTCP, rimandando al Regolamento Urbanistico una analisi di maggior dettaglio delle aree interessate da ritrovamenti archeologici.

Costituiscono un fattore di identità della società locale la tradizionale Festa dell'Uva, e la Fiera di San Luca, elementi di continuità con la tradizione rurale e importanti momenti di socializzazione.

La periodicità delle manifestazioni, la loro localizzazione e le attività sociali ad esse connesse, dovranno essere affrontati e disciplinati nel Regolamento Urbanistico, in particolare dovranno essere individuate le sedi dei rioni per la Festa dell'Uva, in quanto aree interessate dalle attività strettamente connesse alla manifestazione.

Sono inoltre riconosciute le attività svolte dalle principali istituzioni culturali, quali gli Amici di San Gersolè, e le attività svolte dall'associazionismo in genere (culturale, sociale, assistenziale).

La presenza di tali attività rappresenta una risorsa per il territorio e come tale deve essere tutelata e sviluppata.

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, nelle localizzazioni di manufatti archeologici indicate dalla Tav. 12 "Struttura del Territorio", valgono le disposizioni della normativa vigente sui ritrovamenti archeologici.

Per ciò che concerne gli elementi costituenti invariante, rappresentati alla Tav.13 nonché gli elementi di valore documentale, storico - culturale ed architettonico, fino all'approvazione del R.U. sono ammessi interventi che ne conservino il loro valore, salva la maggiore tutela e specifica regolamentazione contenuta nelle norme urbanistiche vigenti e nella schedatura del patrimonio edilizio vigente.

Art.15 - I sistemi infrastrutturali e tecnologici

Nel Quadro Conoscitivo sono individuate in linea di massima e programmatica le infrastrutture per la mobilità e per l'energia, per la depurazione e per l'approvvigionamento idrico.

La strategia del P.S. indica fra gli obiettivi generali lo sviluppo dei servizi e la qualificazione del territorio e per il loro raggiungimento ritiene fondamentale il miglioramento e l'ottimizzazione della rete infrastrutturale.

L'esistenza e l'adeguamento della rete infrastrutturale è anche condizione di valutazione dei programmi e progetti pubblici e privati, che potranno essere recepiti dal Regolamento Urbanistico. Le opere di miglioramento di detta rete si ritengono sempre compatibili purchè non in contrasto con vincoli sovraordinati o con condizioni di rischio ambientale o con limiti di tutela paesistica, nel quel caso le stesse saranno soggette a specifica valutazione.

Sono obiettivi generali riferiti a questa risorsa:

- l'efficienza del sistema della mobilità e del trasporto con attenzione al trasporto pubblico;
- l'ottimizzazione del servizio di depurazione, attualmente insufficiente, tramite la sua implementazione;
- l'ottimizzazione del servizio di approvvigionamento idrico nell'ottica di una organizzazione e gestione a livello sovracomunale.

Obiettivi specifici per questa risorsa sono dettati dalla presente disciplina nelle disposizioni per i singoli sistemi , subsistemi e UTOE.

CAPO III - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO - SISTEMI, SUBSISTEMI TERRITORIALI E SISTEMI FUNZIONALI

Il Territorio comunale è stato suddiviso in aree definite Sistemi Territoriali e Sistemi Funzionali.

I **Sistemi Territoriali** sono individuati sulla base del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, facendo riferimento prevalentemente ai caratteri fisici del territorio. Detti Sistemi sono a loro volta suddivisi in subsistemi che individuano aree aventi caratteristiche storico - morfologiche e ambientali omogenee.

I Sistemi Territoriali del Territorio di Impruneta sono:

- Il Sistema della Collina Metropolitana
suddiviso in
Subsistema di Colleramole
Subsistema di Mezzomonte

Il Sistema della Collina del Chianti

suddiviso in

- Subsistema della Greve
- Subsistema del Grassina
- Subsistema di Poggio alle Carraie

I **Sistemi Funzionali** sono invece individuati in base all'uso del territorio, alle scelte urbanistiche, ai caratteri socio-economici e fanno riferimento alla distribuzione delle attività, delle persone, dei servizi e delle infrastrutture, in linea con gli obiettivi del Piano Strutturale.

I sistemi funzionali sono di tipo trasversale e possono interessare uno o più sistemi e subsistemi territoriali collegandoli tra loro.

I Sistemi Funzionali del territorio di Impruneta sono:

- Il Sistema Urbano
- Il Sistema Rurale
- Il Sistema delle Infrastrutture e dei Servizi
- Il Sistema del Turismo
- Il Sistema del Cotto

Art.16 - Il Sistema Territoriale della Collina metropolitana

Caratteristiche

Il sistema della Collina Metropolitana é l'ambito territoriale costituito dalla collina settentrionale che comprende l'area posta a nord della strada Imprunetana per Pozzolatico e del fosso di Monterosso, fino al confine con il Comune di Firenze e Bagno a Ripoli nonchè l'area posta ad ovest della Greve, confinante con i Comuni di Scandicci e Firenze.

E' caratterizzato da elementi morfologici, di paesaggio e di uso che lo legano profondamente alla città di Firenze e in generale all'area metropolitana. Il territorio presenta una struttura insediativa, di carattere sparso, prevalentemente disposta lungo i crinali o a mezzacosta che mostra le caratteristiche tipiche del sistema mezzadrile; sono presenti ville, complessi monumentali, giardini storici. Il territorio è attraversato da una densa rete viaria storica, spesso segnata da elementi storici artistici quali tabernacoli e croci viarie.

Il Sistema della Collina metropolitana è suddiviso nei subsistemi di Colleramole e Mezzomonte.

L'area, interessata dall'attraversamento del tracciato autostradale e del raccordo Firenze Siena, presenta vaste porzioni del territorio soggette a vincolo paesaggistico e fasce di rispetto stradale. Inoltre, in ragione della presenza di elettrodotti sono individuati ambiti di attenzione e fasce di rispetto per la presenza di pozzi nonché zone soggette a rischio di esondazione fondovalle della Greve.

Dal punto di vista delle risorse , il sistema è caratterizzato dalla presenza del torrente Greve oltre che da una rete idrografica minore, con pozzi ad uso potabile e irriguo e si rilevano stati di pericolosità idrogeologica e idraulica da media a elevata; il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza di un edificato storico diffuso con presenza di aree ed immobili di rilevante valore storico – architettonico, una fitta rete di tracciati viari, gran parte dei quali di impianto storico.

Dal punto di vista paesaggistico siamo in presenza di un'immagine tipica delle campagna Fiorentina: paesaggio agrario connotato dalla presenza di oliveti, bosco, punti panoramici, edifici sparsi di pregio ambientale, storico – architettonico.

Dal punto di vista dello sviluppo socioeconomico, si rileva un'agricoltura di tipo marginale. La forte presenza di abitazioni private, aggregate in nuclei o case sparse, fa di questa zona una collina fortemente antropizzata, dove la privatizzazione delle risorse, ha prodotto lo sviluppo di un'offerta turistica legata al turismo rurale.

Art.17 - Subsistema di Colleramole

Caratteristiche

Il subsistema di Colleramole, localizzato a sinistra della Greve, ad ovest di Tavarnuzze, è costituito dalla parte di territorio collinare confinante con i Comuni di Scandicci, Firenze e San Casciano. L'area è caratterizzata da una rilevante presenza insediativa, costituita prevalentemente da case sparse ad uso residenziale.

L'area, come tutto il versante fiorentino, è interessata prevalentemente da colture arboree tradizionali costituite da oliveti ed in minor parte da vigneti ,con la presenza nella parte più meridionale, di aree boscate.

Invarianti :

Le invarianti strutturali, consistenti nel sistema delle acque, risorse storico culturali, risorse ambientali e paesaggistiche, sono indicate nella Tav.13 .

In particolare all'interno del subsistema, distinte per le suddette tipologie di risorsa, sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, bacini di raccolta acque superficiali, casse di espansione, pozzi acquedotto pubblico,lavatoi,
- chiese, tabernacoli, edifici esistenti al catasto Generale Toscano,Edifici esistenti al Catasto d'Impianto,Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II,pertinenze edifici vincolati, viabilità storica anteriore al 1917,viabilità storica anteriore al 1939;
- biotopi, Parco delle Cave,formazioni arboree lineari,boschi,vegetazione ripariale,corridoi ecologici,punti di attraversamento delle reti ecologiche,alberi monumentali;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme: “ Criteri e condizioni d'uso delle risorse”.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolamerterà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico di cui al capo IV del presente titolo.
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- l'area denominata “ Parco culturale delle Cave” di cui all'art.29, individuata nelle Tavv.13 e 18 del presente Piano;
- le aree interessate dalle presenze flogistiche e vegetazionali, previo approfondimento degli studi sui Biotopi;
- la riqualificazione del sistema fluviale della Greve;
- il potenziamento e la riqualificazione del campeggio esistente in prossimità della Certosa;
- le previsioni previste dai Sistemi Funzionali ricadenti nel presente subsistema.

Art.18 - Il Subsistema di Mezzomonte

Caratteristiche

Il subsistema di Mezzomonte è costituito dalla parte della collina settentrionale del territorio comunale, confinante con i comuni di Firenze e Bagno a Ripoli. L'area presenta caratteristiche tipiche del classico paesaggio toscano, dove è presente un patrimonio edilizio di rilevante

valore costituito da vecchie case isolate, ville, fattorie , collegate da una storica trama viaria. È inserito in un ambiente agrario costituito da oliveti, campi coltivati a seminativo, vigneti e macchie di boschi di latifoglie.

Invarianti :

Le invarianti, consistenti nel sistema delle acque, risorse storico culturali, risorse ambientali e paesaggistiche, sono indicate nella Tav.13 St .

In particolare all'interno del subsistema, distinte per la suddette tipologie di risorsa, sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, bacini di raccolta acque superficiali, casse di espansione,fonti, lavatoi,
- castelli, chiese, tabernacoli, edifici esistenti al catasto Generale Toscano, Edifici esistenti al Catasto d'Impianto, Edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, pertinenze edifici vincolati, viabilità storica anteriore al 1917, viabilità storica anteriore al 1939;
- biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi ecologici, punti di attraversamento delle reti ecologiche, alberi monumentali;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme: “ Criteri e condizioni d'uso delle risorse”.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Il R.U. disciplinerà nel dettaglio:

- l'ammissibilità della realizzazione di nuovi annessi rurali nelle aree di maggior valore storico paesaggistico di cui al capo IV del presente titolo.
- la salvaguardia degli assetti agricoli esistenti caratterizzati da alternanza di colture agricole tradizionali;
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- la protezione dei punti di sosta di interesse panoramico con il divieto di realizzazione di barriere visive di qualunque tipo, esclusi gli impianti arborei di interesse agrario ad esclusione delle piantagioni arboree da legno.
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico
- i criteri di insediamento e tipologici per la realizzazione di una struttura socio-sanitaria in località San Lorenzo alle Rose, in prossimità del nucleo edilizio esistente;
- la riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve.

- le previsioni definite dai Sistemi Funzionali nel presente subsistema.

Art.19 - Il Sistema Territoriale della Collina del Chianti

Caratteristiche

Il Sistema della Collina del Chianti è costituito dalla parte meridionale del territorio comunale. E' un'area prevalentemente collinare ricoperta da boschi di conifere, delimitata dai torrenti Greve e Grassina che costituiscono i confini con i comuni di S. Casciano, Bagno a Ripoli e Greve in Chianti. Le caratteristiche agricole e la tipica presenza insediativa a carattere diffuso lo rendono parte del sistema chiantigiano di cui si può considerare la vera porta di accesso.

E' suddiviso nei subsistemi della Greve, del Grassina e di Poggio alle Carraie.

Per quanto riguarda i vincoli l'area, è interessata dall'attraversamento del raccordo autostradale Firenze Siena, e presenta vaste porzioni del territorio soggette a vincolo paesaggistico di cui gran parte per area boscata oltre a fasce di rispetto stradale. Sono inoltre presenti il vincolo idrogeologico e le fasce di rispetto delle acque pubbliche, oltre a quelli dei pozzi e del rischio idraulico presente nel fondovalle della Greve.

Dal punto di vista delle risorse, il sistema è caratterizzato dalla presenza di rilevanti aree boscate, dei torrenti Greve e Grassina oltre che da una rete idrografica minore, con pozzi ad uso potabile e irriguo; si mettono in evidenza stati di pericolosità idrogeologica e idraulica da media a elevata. Il patrimonio insediativo è caratterizzato dalla presenza di un edificato storico diffuso, anche se meno rilevante del Sistema della Collina metropolitana, con presenza di aree ed immobili di rilevante valore storico-architettonico collegati da una trama di tracciati viari, soprattutto nella parte orientale del sistema.

Dal punto di vista paesaggistico siamo in presenza di un paesaggio agrario connotato da bosco, olivi, punti panoramici di particolare interesse, edifici sparsi di pregio storico – architettonico, che rendono questo sistema quello a carattere maggiormente naturalistico.

Dal punto di vista dello sviluppo socioeconomico, si rileva un'agricoltura di tipo marginale, collocata prevalentemente nella parte orientale del sistema, mentre nella parte occidentale vi è una forte presenza di aree boscate.

Il fondovalle, attraversato dal torrente Greve, è caratterizzato dalla presenza delle cave di argilla concentrate lungo quella che può essere definita la "strada del cotto."

Art 20 - Subsistema della Greve

Caratteristiche

E la parte del territorio corrispondente al fondovalle della Greve, che costituisce con il suo percorso il confine con il comune di San Casciano.

Il suolo è prevalentemente occupato da incolti, da arbusteti e da limitate porzioni di bosco misto di latifoglie e conifere. Qui sono concentrate gran parte delle aree estrattive presenti nel territorio oltre i centri abitati del Ferrone e di Falciani.

Invarianti :

Le invarianti, consistenti nel sistema delle acque, risorse storico culturali, risorse ambientali e paesaggistiche, sono indicate nella Tav.13 St .

In particolare all'interno del subsistema, distinte per la suddette tipologie di risorsa, sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, bacini di raccolta acque superficiali, casse di espansione esistenti e di previsione, sorgenti, sorgenti termali, pozzi acquedotto pubblico attivi e dimessi;
- edifici esistenti al catasto Generale Toscano, edifici esistenti al Catasto d'Impianto, viabilità storica anteriore al 1917,viabilità storica anteriore al 1939;
- formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi ecologici, punti di attraversamento delle reti ecologiche, alberi monumentali;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme: “ Criteri e condizioni d'uso delle risorse”.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolamerterà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività di escavazione e attività legate alla lavorazione del cotto;
- attività produttive;
- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera e agriturismo;
- centro benessere connesso alle acque termali;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico e socio-sanitarie;

Il Regolamento Urbanistico disciplinerà nel dettaglio:

- il divieto o le modalità di nuova edificazione nelle aree di maggior valore storico paesaggistico ricadenti nel sistema rurale.
- la salvaguardia degli assetti agricoli esistenti caratterizzati da alternanza di colture agricole tradizionali;
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico
- le previsioni definite dai Sistemi Funzionali nel presente subsistema.
- la riqualificazione delle aree destinate alla produzione del cotto nel rispetto del progetto “ Terre di Impruneta”;
- la riqualificazione delle aree fluviali lungo la Greve;
- la riqualificazione e potenziamento della struttura“ Terme di Firenze” secondo il fabbisogno della stessa;

Art.21 - Subsistema del Grassina

Caratteristiche

E' l'area collinare del territorio comunale posta in zona sud-est a confine con il Comune di Greve in Chianti; è delimitata nella parte nord da un tratto di via di Fabbiole, il fosso di Monterosso e il torrente Grassina, fino ad arrivare al confine con il Comune di Bagno a Ripoli. Il limite ovest è costituito da via del Ferrone fino al centro abitato di Impruneta.

E' caratterizzato da una forte presenza di area boscata e da un tessuto agricolo coltivato a oliveto e seminativo, in buone condizioni di manutenzione soprattutto nelle coltivazioni arboree.

Il tessuto insediativo è costituito da case sparse e da piccoli nuclei spesso non strettamente legati con l'attività agricola.

Invarianti

Le invarianti, consistenti nel sistema delle acque, risorse storico culturali, risorse ambientali e paesaggistiche, sono indicate nella Tav.13 St .

In particolare all'interno del subsistema, distinte per la suddette tipologie di risorsa, sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, bacini di raccolta acque superficiali, sorgenti, fonti,pozze,lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici esistenti al catasto Generale Toscano,Edifici esistenti al Catasto d'Impianto, viabilità storica anteriore al 1917,viabilità storica anteriore al 1939;
- geotopi, biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi ecologici, punti di attraversamento delle reti ecologiche, alberi monumentali;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme: “ Criteri e condizioni d'uso delle risorse”.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP. e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- attività agricola e ortiva;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- attività alberghiera, extralberghiera, agriturismo;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico e socio-sanitarie;

Conterrà inoltre la disciplina per i seguenti obiettivi:

- la creazione del parco naturalistico-ambientale delle“ Terre Bianche” legato alla valorizzazione e alla tutela delle risorse storico/archeologiche e naturali presenti nell'area.

- l'individuazione di eventuali strutture sportive-ricreative per il tempo libero, a seguito di proposte avanzate su progetti di fattibilità che l'Amministrazione Comunale riterrà congruenti con l'interesse pubblico ;
- potenziamento e valorizzazione del campo di golf esistente in località " L'Ugolino" disciplinato dall'art.25.3;
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto.

Art.22 - Subsistema di Poggio alle Carraie

Caratteristiche

E' l'area collinare del territorio comunale posta in zona sud-ovest ed è delimitata nella parte nord dal Fosso delle Sorrettole, dal lato sud-ovest dal subsistema di fondovalle della Greve e nel lato est da via del Ferrone. Il subsistema è occupato prevalentemente da bosco e in minima parte da oliveti e da seminativo semplice .E' la parte del territorio comunale dove la presenza dell'uomo si è fatta sentire di meno. All'interno di questo subsistema è stata individuata un'area interessata dalla presenza di biotopi oggetto di studi di approfondimento.

Invarianti

Le invarianti, consistenti nel sistema delle acque, risorse storico culturali, risorse ambientali e paesaggistiche, sono indicate nella Tav.13 St .

In particolare all'interno del subsistema, distinte per la suddette tipologie di risorsa, sono presenti:

- fiumi principali, reticolo idrografico secondario, bacini di raccolta acque superficiali, sorgenti, fonti,pozze,lavatoi;
- chiese, tabernacoli, edifici esistenti al catasto Generale Toscano,edifici esistenti al Catasto d'Impianto, edifici vincolati ai sensi del D.Lgs.42/2004 Parte II, viabilità storica anteriore al 1917,viabilità storica anteriore al 1939;
- geotopi, biotopi, formazioni arboree lineari, boschi, vegetazione ripariale, corridoi ecologici, alberi monumentali;

La regolamentazione degli usi e delle trasformazioni dei suoli e degli edifici e le utilizzazioni ammesse, che saranno contenute nel R.U., in presenza di invarianti strutturali, è soggetta alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme: " Criteri e condizioni d'uso delle risorse".

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico, in conformità alle previsioni dei sistemi funzionali e degli indirizzi del PIT e del PTCP e di quanto previsto dal presente Piano Strutturale, regolerà la realizzazione degli interventi connessi con le seguenti attività:

- residenza agricola e non agricola ;
- attività agricola e ortiva;
- attività produttive;
- attività legate alla lavorazione del cotto;
- attività extralberghiera e agriturismo;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;

Conterrà inoltre la disciplina per i seguenti obiettivi:

- la salvaguardia gli assetti agricoli esistenti caratterizzati da alternanza di colture agricole tradizionali;
- la compatibilità e l'ammissibilità di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- la localizzazione di attività pubbliche o di interesse pubblico
- le previsioni definite dai Sistemi Funzionali nel presente subsistema.
- la riqualificazione delle aree e immobili destinati alla lavorazione del cotto nel rispetto del progetto "Terre di Impruneta";
- l'area interessata dal biotopo denominato "Casanova -Ginepruzzi .

Art.23 - Il Sistema Funzionale Urbano

E' costituito da quella parte del territorio, sia di impianto storico che recente, caratterizzata da una elevata densità abitativa . Al sistema appartengono le aree propriamente urbanizzate, i luoghi dell'abitare, delle relazioni sociali e del lavoro.

Il Piano Strutturale individua come sistema urbano il capoluogo e le frazioni.

Il sistema funzionale urbano è costituito dai seguenti centri abitati:

- 1- Bottai
- 2- Tavarnuzze
- 3 - Bagnolo
- 4 - Baruffi
- 5 - Impruneta
- 6 - S. Gersolè
- 7 - Pozzolatico
- 8 - Cascine del Riccio
- 9 - Ugolino
- 10 - Falciani
- 11 - Ferrone

Il patrimonio edilizio esistente appartenente al presente sistema è soggetto alla normativa derivante dagli esiti della schedatura .

Per ogni centro abitato, individuato come UTOE, sono previste specifiche indicazioni al Titolo III , Capo I delle presenti norme, fatte comunque salve limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Vincoli e prescrizioni presenti nel Sistema Urbano

Il sistema urbano è soggetto a tutti i vincoli e prescrizioni dettati dalla vigente normativa sia di tipo comunale che sovraordinata. Essi sono riportati, a titolo esemplificativo, nelle Tavv. 5.1 - 5.2 del quadro conoscitivo. Nelle tavole dello studio geologico sono invece riportati i vincoli di tipo idraulico e geologico.

Invarianti strutturali

Gli elementi di particolare valore paesaggistico e storico culturale costituenti invariante strutturali con particolare riferimento alla tipologia di risorsa di appartenenza sono individuati nella Tav. 13.

Azioni di trasformazione ammissibili

Si ritengono compatibili le trasformazioni evolutive che non determinano ulteriore consumo di suolo, gli interventi e le opere che non comportano trasformazione, riduzione e degrado delle risorse esistenti.

In particolare queste riguardano:

- opere di miglioramento prestazionale, consistenti in adeguamenti funzionali e tecnologici di singoli edifici, di isolati, aree e tessuti urbani;
- interventi, di iniziativa pubblica o privata, tesi al miglioramento della qualità insediativa, consistenti nell'adeguamento o nella formazione di attrezzature, spazi pubblici e riservati alle attività collettive, di parcheggi e verde pubblico, ad esclusivo servizio degli insediamenti residenziali e produttivi esistenti e più in particolare il potenziamento delle attrezzature e dei servizi, la modernizzazione delle urbanizzazioni primarie, il miglioramento funzionale e tecnologico del patrimonio edilizio, l'assetto della viabilità meccanizzata di servizio e di quella pedonale e ciclabile, la formazione di spazi di relazione, la rimozione del degrado urbano, la mitigazione degli inquinamenti atmosferico ed acustico, la valorizzazione e il potenziamento degli spazi verdi privati;
- la riqualificazione della forma urbana attraverso interventi edilizi di sostituzione, saturazione, completamento .

I programmi e i progetti che interessano la risorsa insediativa devono caratterizzarsi per la previsione degli spazi, attrezzature, servizi e impianti pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive che, oltre a soddisfare le esigenze del carico urbanistico aggiuntivo, concorrano ad aumentare la dotazione di tali spazi, attrezzature e servizi dell'ambito territoriale interessato dal progetto per un miglioramento complessivo della qualità della vita, nella misura e nelle destinazioni d'uso che il Comune stabilirà nel corso dell'esame del progetto preliminare. I futuri fabbisogni idropotabili, di smaltimento liquami, di raccolta di rifiuti solidi e di erogazione energetica, devono essere compatibili con le reti tecnologiche e gli impianti generali e principali.

Il Comune, gli Enti Pubblici e i Privati hanno la facoltà di proporre e attuare in ogni tempo interventi di conservazione, ristrutturazione, incremento funzionale e dimensionale e nuova costruzione delle attrezzature e dei servizi pubblici, di uso comune o riservati alle attività collettive, anche se non indicati o previsti nel Piano Strutturale o dal Regolamento Urbanistico, se compatibili e funzionali alla strategia di riqualificazione urbana del presente Piano.

Si applica alla risorsa insediativa il criterio della continuità gestionale, consistente nella conferma dei requisiti prestazionali, dei vincoli e della disciplina degli interventi contenuti nella vigente strumentazione urbanistica non contrastante con le strategie del presente Piano Strutturale.

Condizioni alla trasformabilità

Ai sensi dell'art.3 comma 5 L.R.1/2005, i nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti solo se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. Il Regolamento Urbanistico dovrà dimostrare la disponibilità delle risorse necessarie (approvvigionamento idrico, depurazione, smaltimento dei rifiuti solidi, disponibilità di energia e mobilità) per i

nuovi insediamenti o per gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi.

Le trasformazioni previste all'interno delle UTOE potranno avvenire a condizione che siano compatibili con lo stato dei luoghi sotto il profilo ambientale, paesaggistico ed insediativo secondo quanto disciplinato al Titolo II della presente disciplina, e siano soddisfatti gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all'allegato "Elementi per la valutazione degli effetti ambientali", in particolare siano soddisfatte le necessità derivanti dal nuovo carico urbanistico relativamente a:

- il superamento del rischio idraulico e geologico;
- l'approvvigionamento idropotabile, attraverso l'adeguamento e il potenziamento delle strutture esistenti dell'acquedotto, e l'approvvigionamento delle acque per usi secondari non potabili, attraverso anche il riuso di acque piovane (cioè quelle necessarie per irrigare aree di pertinenza delle strutture turistiche e aree verdi utilizzate per le attività sportive quali campetti di calcio, tennis).
- la predisposizione di una rete fognaria adeguata al nuovo carico urbanistico, collegata agli impianti comunali che connettono al depuratore pubblico, la cui capacità depurativa deve essere sufficiente ai nuovi e/o diversi carichi insediativi;
- la verifica della capacità di raccolta e smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo e/ o diverso carico insediativo;
- la predisposizione di impianti per l'approvvigionamento di energia elettrica e gas metano;
- la copertura delle aree interessate relativamente ai servizi di telefonia fissa e mobile.
- la valutazione delle condizioni ambientali dell'area relativamente alla qualità dell'aria, al rumore ed all'inquinamento elettromagnetico.

Le trasformazioni previste avverranno nel rispetto dei seguenti criteri insediativi:

- si dovranno seguire regole di ridefinizione del limite urbano, di creazione di piazze, parcheggi, piantumazione di versanti e scarpate, ristabilendo un rapporto architettonico e funzionale con il contesto circostante;
- gli interventi di riqualificazione e riordino del tessuto insediativo dovranno privilegiare la realizzazione di percorsi attrezzati, arredi vegetazionali, zone pedonali e piste ciclabili;
- i nuovi interventi, in considerazione della struttura dei luoghi, dovranno essere attuati congruamente con il paesaggio e in armonica crescita con le tipologie preesistenti.

Indirizzi generali per il Regolamento Urbanistico

All'interno delle UTOE, il Regolamento urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale:

- detterà ulteriori specifiche norme di tutela e valorizzazione per le componenti di interesse paesistico ambientale e storico architettonico;
- conterrà specifiche norme per il patrimonio edilizio esistente in base alla schedatura facente parte del quadro conoscitivo del presente Piano;
- normerà gli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, descrivendo minutamente contenuti e procedure nonché le specifiche per caratteristiche di localizzazione dei nuovi edifici;
- localizzerà e normerà gli interventi di nuova edificazione, anche a seguito presentazione di eventuali proposte, dettando norme e regole affinché possa essere conseguito un recupero generale dell'assetto insediativo nel rispetto delle aree di valore;

- localizzerà e normerà gli interventi pubblici o di interesse pubblico;
- effettuerà uno studio finalizzato alla riqualificazione paesaggistica e ambientale delle aree a margine dei tessuti al fine del ripristino e del mantenimento dei caratteri e degli elementi tipici del paesaggio.
- detterà norme finalizzate all'incentivazione, per i soggetti socialmente deboli, dell'uso abitativo delle nuove edificazioni;
- detterà norme e criteri per la valutazione dei piani di settore comunali quali il piano di classificazione acustica, il piano delle funzioni e degli orari, ecc...
- definirà gli aspetti specifici e il sistema perequativo per l'incentivazione della bioedilizia e degli spazi pubblici;

Le nuove costruzioni dovranno uniformarsi il più possibile al sistema della bioarchitettura privilegiando l'utilizzo delle seguenti soluzioni tecnologiche:

- pompe di calore per climatizzazione estiva ed invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento), purché i consumi di energia primaria (cioè necessaria a produrre energia elettrica) siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- esclusione della superficie utile di pavimento e, quindi, dal volume del fabbricato, dello spessore dei tamponamenti verticali e dei solai eccedenti i 30 cm., qualora tale maggiorazione sia motivata da interventi di risparmio energetico od utilizzazione di fonti rinnovabili;
- salvaguardia delle distanze minime per le facciate orientate tra sud-est e sud-ovest, (facciate che ricevono insolazione durante l'inverno);
- possibilità di realizzare impianti di cogenerazione elettrotermica nel caso di piani di recupero, ristrutturazioni urbanistiche e trasformazioni di rilievo;
- sistemi di captazione solare per il riscaldamento, totale o parziale, di ambienti per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari;

In sede di redazione del RU saranno ricercate anche possibilità di forme di incentivazione per lo sviluppo della bioedilizia in sintonia con le linee guida regionali vigenti in materia.

Art.24 - Il Sistema Funzionale Rurale

E' definito "territorio rurale" l'ambito territoriale destinato alla coltivazione, alla selvicoltura, alla attività zootecnica, agli insediamenti artigianali, turistico-ricettivi, infrastrutturali e residenziali che nel loro insieme concorrono alla complessità del sistema funzionale rurale ed è caratterizzato da connotati funzionali quali la produzione agricola, la difesa del territorio, del paesaggio e delle sue tradizioni, la presenza di insediamenti residenziali e produttivi. All'interno di esso vengono individuate le zone a prevalente funzione agricola come ambito di applicazione della Legge Regionale sul territorio rurale.n. 1/2005.

Il patrimonio edilizio esistente appartenente al presente sistema è soggetto alla suddetta normativa regionale sul territorio rurale salvo diversa disciplina dettata dal R.U a seguito degli esiti della schedatura .

Il P.S. fornisce specifiche norme sulle condizioni d'uso delle aree rurali in base a quanto emerso dalle analisi di Quadro conoscitivo ed in coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni contenuti nel PIT e nel PTCP;

Il P.S. disincentiva la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo rurale e incentiva l'attività agricola ammettendo, quando compatibili con le caratteristiche del territorio, la realizzazione di nuovi fabbricati utili alla conduzione del fondo, e alle attività agricole proprie nonché alla trasformazione dei prodotti agricoli tipici del luogo, ed ampliamenti del patrimonio edilizio rurale esistente.

Il P.S. inoltre disincentiva interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia che prevedano l'impiego di suolo inedificato, ad eccezione di quelli che realizzino accorpamenti ad esistenti manufatti o fabbricati al fine di una razionalizzare le funzioni.

Azioni di trasformazione ammissibili

Il Piano Strutturale ritiene ammissibili nel territorio rurale:

- interventi relativi ad attività produttive connesse alla lavorazione di prodotti e materiali tipici;
- interventi relativi ad attività turistico- ricettive e ristorative;
- interventi relativi ad attività commerciali compatibili con le aree rurali ;
- interventi relativi ad attività per il tempo libero, ricreazione, sport qualificanti l'offerta turistico ricettiva;
- interventi relativi ad attività di didattica, informazione storico-ambientale;
- interventi pubblici o di interesse pubblico che potranno essere individuati dal R.U. senza che costituiscano variante al Piano Strutturale.
- interventi relativi alla funzione residenziale
- interventi relativi alla funzione agricola

Sono da considerarsi prioritari gli interventi di riqualificazione paesistico-ambientale e il riuso del patrimonio edilizio esistente.

Sono considerati interventi volti alla tutela e valorizzazione paesistico-ambientale quelli tesi a:

- eliminare ogni forma di degrado architettonico, paesaggistico ed ambientale;
- ripristinare o adeguare le infrastrutture esistenti;
- introdurre opere di difesa idrogeologica, di prevenzione degli incendi, di contenimento degli altri fattori di rischio;
- ottenere una corretta regimazione idraulica e un efficace smaltimento dei reflui e dei rifiuti;
- impiantare specie vegetali autoctone o naturalizzate e salvaguardare le strutture vegetazionali più rilevanti;
- salvaguardare e ripristinare strutture storiche, architettoniche e significative del paesaggio agricolo;
- ottimizzare il corretto inserimento dei manufatti in riferimento alla morfologia del suolo e alla viabilità rurale esistente. Particolare attenzione dovrà essere posta al limite d'altezza delle nuove edificazioni, delle ristrutturazioni e ampliamenti, per una possibile valutazione di inserimento ambientale, tenendo conto anche dei coni di visuale come indicati nella Tav. 16 garantendo una integrazione morfologica, tipologica e insediativa con il bene esistente;
- realizzare sistemazioni agrarie congruenti con quelle caratteristiche dell'intorno; in particolare saranno evidenziati quegli interventi di ripristino e manutenzione di sistemazioni agrarie tendenti a mantenere e/o migliorare la stabilità dei versanti e più in generale la

regimazione idraulica, nonché alcune sistemazioni tipiche (gradonamenti, terrazzamenti od altro);

- migliorare le condizioni ambientali per la fauna selvatica, anche in relazione ad interventi entro le aziende faunistiche oppure concertati con gli Ambiti Territoriali di Caccia o con gli organismi di gestione delle zone a divieto di caccia (parchi, riserve naturali, zone di ripopolamento e cattura).

- ripristinare e mantenere la rete viaria podereale e vicinale da rendere fruibile per attività escursionistiche.

- mantenere e/o incrementare formazioni vegetali non produttive con specie vegetali autoctone (formazioni ripariali, siepi, alberature isolate, macchie di bosco).

- aprire piste fuori strada per mezzi motorizzati necessari alle attività agro-silvo-pastorali o all'approvvigionamento di rifugi, posti di soccorso, abitazioni non altrimenti raggiungibili, funzioni di vigilanza, spegnimento incendi, prevenzione incendi, realizzazione di opere pubbliche;

- realizzare infrastrutture per protezione civile, difesa idrogeologica, idraulica e del suolo, opere di cantiere funzionali alle attività archeologiche, naturalistiche, strutture precarie di servizio e igienico-sanitarie, per l'informazione turistica e la gestione delle risorse naturalistiche;

- realizzare interventi necessari per le attività di ricerca, studio o simili ai fini didattici, scientifici, culturali.

Il fabbisogno abitativo dovrà sfruttare innanzitutto il patrimonio edilizio esistente secondo i seguenti criteri:

- promozione degli interventi di ristrutturazione dei fabbricati rurali rispettosi delle caratteristiche storico-architettoniche dei luoghi;

- limitazione degli interventi di ristrutturazione dei fabbricati rurali con aumento eccessivo delle unità abitative ;

- limitazione degli interventi volti alla realizzazione di nuove recinzioni, soprattutto in prossimità di fabbricati deruralizzati al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati col paesaggio agrario circostante e/o quando queste pregiudichino la visibilità paesaggistica.

La realizzazione di nuovi manufatti, solo quando ritenuto necessario, dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti criteri:

- compattezza dei nuclei;

- inserimento delle nuove volumetrie in adiacenza agli edifici esistenti compatibilmente con il valore architettonico-tipologico dell'immobile;

- rispetto della morfologia e dei caratteri architettonici rurali con particolare attenzione alle tipologie e ai materiali;

- rispetto della maglia podereale e viaria esistente;

- tutela e mantenimento degli assetti vegetazionali;

- tutela e mantenimento del reticolo idrografico.

- minimizzazione dell' impatto visivo

Si ritengono compatibili con le azioni indicate gli interventi finalizzati al presidio agricolo del suolo, alla salvaguardia e valorizzazione della qualità ambientale, alla tutela e al mantenimento del paesaggio. Sono sempre ammissibili gli interventi di difesa del suolo, di tutela del paesaggio e di salvaguardia dei beni culturali.

E' fatto divieto di formare nuovi nuclei non direttamente collegati all'attività agricola, se non espressamente previsti dal presente piano.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Gli interventi che comportano trasformazione del territorio ammessi nel presente sistema dovranno rispettare gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all'allegato "Elementi per la valutazione degli effetti ambientali".

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico:

- verificherà la schedatura del patrimonio edilizio esistente, relativa agli immobili ricadenti all'interno del Territorio rurale, al fine di individuare le aree di pertinenza degli immobili e dei nuclei minori. Detererà norme specifiche sulle categorie di intervento e destinazioni d'uso ammissibili sugli edifici e indicherà gli eventuali interventi ammissibili nelle aree delimitate.
- conterrà la zonizzazione e la relativa normativa delle aree agricole.
- conterrà le norme di raccordo per l'applicazione della normativa regionale in materia di territorio rurale, precisando quanto relativo alla conduzione agricolo produttiva, quanto riferito alle attività connesse, all'agriturismo, alle pratiche pertinenziali per lo sport e il tempo libero.
- detererà particolare disciplina per la funzione turistica delle dimore storiche
- disciplinerà i casi in cui è ammessa la nuova edificazione rurale
- individuerà i casi in cui sono ammissibili limitati ampliamenti ai fabbricati esistenti finalizzati a risolvere necessità delle famiglie, fermo restando il mantenimento del numero delle unità immobiliari esistenti.
- localizzerà le aree destinate a insediamenti sportivi, ricreativi, socio-sanitari e al servizio della persona;
- individuerà i criteri per la localizzazione e le modalità per la realizzazione di strutture per attività vivaistiche .
- individuerà i percorsi e gli itinerari dettando regole per le loro caratteristiche e per la segnaletica anche ai fini dell'informazione e della tutela paesaggistica e detererà le norme per garantirne la percorribilità pedonale.

Agricoltura periurbana e per gli orti urbani

Il P.S. fornisce indirizzi per l'agricoltura periurbana e per gli orti urbani. Dette forme di agricoltura, visto il particolare carattere legato alla funzione urbana potranno essere svolte, oltre che nel sistema rurale, anche all'interno del sistema urbano

Le forme di agricoltura periurbana devono promuovere usi agricoli diversificati comprendenti l'esercizio normale dell'attività agricola, l'agricoltura didattica, l'agricoltura biologica.

Le pratiche agricole devono essere condotte con tecniche tradizionali. Gli orti urbani possono comprendere area di proprietà comunale, di privati, enti e associazioni destinate a coltivazione ortofrutticola biologica, la cui produzione non deve dar luogo ad attività commerciali o avere scopo di lucro. Il R.U. potrà individuare la loro collocazione e stabilire la disciplina delle attrezzature temporanee consentite annesso all'attività.

Art.24.1 - Aree a prevalente funzione agricola

Sono aree disciplinate dalla Legge Regionale sul territorio rurale n.1/2005, corrispondenti a gran parte del territorio rurale comunale le cui caratteristiche ambientali, paesistiche, insediative ed economiche, pur essendo legate all'attività agricola, nel tempo, sono state affiancate ad attività di natura extragricola comportando modifiche alla struttura economica ed insediativa. Sono individuate nella tav. 16 – Ambiti di tutela ambientale e Paesaggistica.

Sono escluse le aree classificate dalla carta dell'uso del suolo come:

- U1= Aree extra agricole (urbane produttive, artigianali e industriali)
- V1 = Impianti sportivi parchi e giardini;
- E = Aree estrattive;
- D = Discariche;
- i biotopi e i parchi.

Il P.S. fornisce indirizzi concernenti gli assetti colturali e fondiari, le trasformazioni e ristrutturazioni fondiarie che saranno recepiti nel R.U.

Assetti colturali

Gli assetti colturali sono da assoggettare ai seguenti requisiti prestazionali e vincoli ai fini della tutela ambientale e l'incremento della biodiversità a integrazione degli interventi già previsti dal 5° comma, dell'art. 2 del Regolamento Regionale n. 4 del 5.9.97:

- mantenimento e/o miglioramento delle sistemazioni idraulico-agrarie e della rete scolante.
- recupero e la valorizzazione produttiva degli impianti arborei tradizionali.
- salvaguardia degli assetti agricoli esistenti caratterizzati da cicli colturali basati sulle colture tradizionali;
- contenimento di smaltimenti solidi e liquidi, compresi i fertilizzanti chimici e i pesticidi, inquinanti e alteranti le proprietà del suolo e le risorse idriche; a tal fine per l'uso dei fertilizzanti viene raccomandata l'adozione del Codice di buona pratica agricola (Ministero delle Politiche Agricole e Forestali – Decreto ministeriale 19 aprile 1999 Gazzetta Ufficiale n. 102 del 04/05/1999 Supplemento Ordinario n. 86).
- divieto di arature secondo modalità alteranti l'equilibrio idrogeologico dei terreni e il loro assetto morfologico;
- sviluppo agro-ecologico riguardante le coltivazioni alternative, le produzioni vinicole e olivicole, gli allevamenti minori;
- promozione e sviluppo delle coltivazioni alternative e biologiche;

In particolare dovrà essere data priorità:

- Rinfittimento degli oliveti non specializzati, finalizzato ad un aumento della produttività e al restauro del paesaggio;
- Mantenimento in efficiente stato di manutenzione dei terrazzamenti esistenti;
- Mantenimento in efficienza dei muri di pietra esistenti sia di recinzione sia lungo le strade
- In caso di frazionamenti fondiari derivanti da deruralizzazioni i confini dovranno seguire limiti naturali (fossi, siepi, filari, strade, alberature in genere muretti ecc.).
- Mantenimento e/o incremento delle formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature lineari, alberature isolate e macchie di bosco), coerentemente con le indicazioni e prescrizioni che verranno date attraverso il R.U.
- Creazione e/o recupero delle aree di collegamento ecologico secondo le modalità e gli indirizzi che verranno indicati nel R.U.

E' fatto divieto di:

- estirpare gli oliveti produttivi
- abbattere gli alberi monumentali riportati nelle schede del quadro conoscitivo di P.S.
- eliminare i manufatti aventi valore storico e/o culturale.
- alterare la morfologia dei crinali e delle formazioni morfologiche aventi rilevanza paesaggistico- ambientale;
- eliminare i terrazzamenti e/o i ciglionamenti che per le loro dimensioni e caratteristiche costruttive rivestano importanza paesaggistico – ambientale e comunque quelli su versanti con pendenza media superiore al 25%.

La trasformazione colturale di dimensioni significative, nelle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, nelle aree di interesse naturalistico-ambientale destinate a Parco, nelle aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio come individuate nella Tav.16 è soggetta a preventiva valutazione degli effetti paesaggistici e ambientali i cui termini e procedure saranno definiti nel R.U.

Trasformazioni e ristrutturazioni fondiariae

Per gli interventi di trasformazione e ristrutturazione fondiaria sono da tenere presenti i seguenti criteri generali:

- Le sistemazioni dei terreni debbono assicurare la stabilità ai terreni di collina e lo scolo delle acque.
- Gli interventi comprendenti opere di scolo, di irrigazione, di protezione dai movimenti di massa, saranno realizzati con manufatti di limitata consistenza e inseriti nel paesaggio.
- Si dovranno conservare gli elementi tipici e caratterizzanti del paesaggio agrario, quali: terrazzamenti, siepi, alberi monumentali e secolari, emergenze geologiche di valore paesaggistico, assetti morfologici paesaggisticamente significativi, reticolo idrografico superficiale. I programmi di miglioramento agricolo ambientale dovranno porre attenzione a questi elementi e conservare le forme tipiche.
- Gli interventi su terreni agricoli che comportino trasformazioni degli assetti del territorio, come movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono consentiti a condizione che siano giustificati da un progetto d'insieme che individui sia gli assetti definitivi sia le sistemazioni intermedie, per garantire che gli interventi stessi siano eseguiti senza alterazioni negative del paesaggio;
- Gli interventi dovranno essere valutati, e più specificatamente disciplinati nel R.U., in riferimento ai diversi caratteri paesaggistici agrari;
- I PMAA dovranno prevedere la destinazione degli spazi in abbandono, di cui si dovrà comunque provvedere alla manutenzione, alla pulizia, alla difesa dall'erosione e dagli incendi, e su cui saranno vietati depositi di rifiuti, accumuli di materiali estranei alle pratiche agricole e di mezzi meccanici in disuso e comunque assetti disordinati e indecorosi;
- Saranno favorite le sistemazioni atte a ridurre gli inquinamenti e a controllare il dilavamento e lo scolo delle acque;
- Al fine di tutelare la stabilità dei suoli, dovrà essere garantita la applicazione di adeguate norme tecniche, quali quelle indicate nel “Codice di buona pratica agricola” del Ministero delle Risorse Agricole, alimentari e Forestali (1993).
- Ogni opera che comporti trasformazioni fondiariae non dovrà portare alla distruzione di testimonianze storiche dell'attività agricola o di elementi di rilevanza naturalistica e ambientale.

- Gli interventi di trasformazione agraria che prevedano elevate estensioni monocolturali con nuovi impianti destinati a processi di industrializzazione e meccanizzazione non dovranno comportare alterazioni orografiche dei profili collinari o l'eliminazione di torrenti, siepi, piante camporili significative.

Gli interventi di miglioramento ambientale contenuti nei P.M.A.A. dovranno contribuire al raggiungimento degli obiettivi di sistema e subsistema e prevedere prioritariamente il mantenimento della copertura vegetale permanente sulle aree con pendenze maggiori del 30%.

Indirizzi per il R.U.

All'interno di tali aree, perimetrare nella TAV. 16, il Regolamento Urbanistico potrà ammettere, oltre le attività agricole, le attività ad esse integrative considerando ammissibili tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse in modo compatibile che siano riferite ai caratteri tipici della ruralità e del paesaggio rurale locali, che in quanto tali permettano la salvaguardia e la valorizzazione delle attività tradizionali rispondendo a nuove esigenze e modelli d'uso del territorio come ad esempio:

- attività produttive connesse alla lavorazione di prodotti e materiali tipici;
- attività commerciali per la promozione e la vendita di prodotti tipici;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- agriturismo;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera in edifici idonei e con apposite garanzie secondo quanto previsto dal sistema funzionale del Turismo;
- ricettività turistica all'aria aperta;
- attività per il tempo libero, ricreazione, sport qualificanti l'offerta turistico ricettiva;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;
- reti e impianti tecnologici nel rispetto dei criteri di compatibilità paesistico-ambientale;

Relativamente all'uso agricolo dell'area sono indicati i seguenti obiettivi programmatici che dovranno essere rispettati dai PMAA:

- limitare l'edificazione di nuove abitazioni rurali
- mantenere in efficiente stato di manutenzione i terrazzamenti esistenti;
- limitare la realizzazione di nuove recinzioni nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto;
- garantire che in caso di frazionamenti fondiari derivanti da deruralizzazioni i confini seguano limiti naturali (fossi, siepi, filari, strade, alberature in genere muretti ecc.).
- mantenere l'alternanza colturale, limitando la realizzazione di grandi corpi di vigneto contigui.
- vietare l'abbattimento degli alberi monumentali riportati nelle schede del quadro conoscitivo di P.S.
- mantenere la copertura vegetale permanente sulle aree con pendenze maggiori del 30%
- mantenere e /o migliorare le sistemazioni idraulico agrarie e della rete scolante;
- mantenere e/o incrementare le formazioni vegetali non produttive (formazioni riparali, siepi, alberature isolate e macchie di bosco);
- rinfittire gli oliveti al fine di un aumento della produttività;

Il Regolamento Urbanistico attua, all'interno delle presenti aree, ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e

trasformazione urbanistico-edilizia nel rispetto della normativa regionale vigente.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonchè ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Art.25 - Il Sistema Funzionale delle Infrastrutture e dei Servizi

Fanno parte di questo sistema la rete dei servizi, infrastrutture, impianti nonché le attrezzature puntuali finalizzate ad assicurare le migliori condizioni di mobilità, di vita e produzione di beni quali:

- la rete delle infrastrutture viarie;
- la rete delle urbanizzazioni- acqua, gas,energia elettrica,fognature,telefonia,ecc.-;
- le attrezzature puntuali pubbliche o di pubblico interesse - attrezzature sanitarie, attrezzature sportive, attrezzature scolastiche,ecc.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Gli interventi che comportano trasformazione del territorio ammessi nel presente sistema dovranno rispettare gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all'allegato “Elementi per la valutazione degli effetti ambientali”.

Art.25.1 - La rete delle infrastrutture viarie

All'interno del territorio comunale è stato individuato un sistema relativo alla infrastrutture viarie che rappresenta l'elemento di interconnessione e valorizzazione tra le diverse parti di territorio.

Tale sistema, per ciò che concerne le infrastrutture viarie di interesse sovracomunale, costituisce un mero recepimento delle indicazioni contenute - per tali aspetti - negli strumenti di pianificazione sovracomunale, pertanto una variazione di quest'ultimi non costituirà variante al presente Piano Strutturale, in conformità a quanto previsto all'art. 4 della presente Disciplina.

La rete infrastrutturale di programma, che viene articolata con riferimento alle principali funzioni svolte per fornire accessibilità al sistema degli insediamenti, è individuata quale previsione di massima avente valore programmatico, nelle TAVV. 10 e 18 .

La rete infrastrutturale esistente è parimenti riportata nelle tavole sopra indicate, e potrà subire variazioni e adeguamenti di tracciato, senza che ciò comporti la necessità di una apposita variante al presente P.S. Nel caso di viabilità sovracomunale ogni variazione al tracciato sarà concordata con l'Ente di competenza.

L'individuazione cartografica della viabilità esistente non ha valore probante ma indicativo in quanto proveniente da fotorestituzione.

Ai sensi del DM 5/11/2001 “Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade” le classi di rete viaria sono così individuate:

- rete primaria (funzione principale di transito e scorrimento)
- rete principale (funzione principale di distribuzione dalla rete primaria alla secondaria e locale)
- rete secondaria (funzione di penetrazione verso la rete locale)
- rete locale (accesso finale agli insediamenti)

In rapporto alle criticità ed agli obiettivi complessivi del Piano Strutturale si elencano i seguenti ambiti di intervento per il Sistema Infrastrutturale della Mobilità :

Mobilità Veicolare

individuazione della Rete dedicata alla Mobilità Veicolare (assi e nodi di livello urbano ed extraurbano) funzionalmente gerarchizzata ai sensi del DM 5 11 2001 tra Rete Primaria, Rete Principale, Rete Locale

Mobilità Ciclabile Pedonale

individuazione di una Rete dedicata alla Mobilità Ciclabile-Pedonale per la fruizione di parte del territorio integrata ed interconnessa con la Rete della Mobilità Veicolare

Interventi nei Centri Urbani

protezione dei centri urbani dai flussi veicolari di attraversamento e penetrazione e riordino della circolazione urbana

Aree di Parcheggio e di sosta

localizzazione di nuove aree di parcheggio e sosta differenziata tra Parcheggi Scambiatori, Parcheggi in Aree urbane, Aree di sosta temporanee

In particolare sono state individuate:

a) Rete Primaria (di transito e scorrimento) territorio rurale

Il territorio è interessato da viabilità primaria di interesse nazionale costituita dall'asse autostradale Roma-Milano, e dal raccordo autostradale Firenze-Siena che, oltre a costituire collegamento tra la Toscana meridionale e l'autostrada, costituisce l'asse di penetrazione per il Chianti.

Per la rete Primaria il Piano Strutturale assume gli obiettivi e le finalità del PIT e del PRML (Piano Regionale della Mobilità e della Logistica).

b) Rete Principale (di distribuzione) territorio rurale

Dagli svincoli dell'Autostrada (Certosa) e dai nuovi svincoli previsti sul raccordo autostradale Firenze-Siena, si accede alla viabilità principale del Territorio comunale

la rete principale è costituita da :

- strada regionale Cassia
- strada regionale Chiantigiana

Per la Rete Principale il PS assume gli obiettivi di

- mantenere le funzioni previste dal PIT e dal PRML.
- raggiungere elevati standard di sicurezza stradale ponendo particolare attenzione alle intersezioni ed alla realizzazione di viabilità parallela di raccordo per ridurre gli innesti
- minimizzazione degli impatti ambientali compreso l'inserimento paesaggistico ai sensi degli indirizzi di intervento richiamati specificatamente (vedi punto g) “ strade parco”) .
- realizzazione della variante al tracciato della S.R. Chiantigiana nel tratto tra Grassina e l'Ugolino .

c) Rete secondaria (di penetrazione) territorio rurale

Le infrastrutture interessate sono quelle che strutturano l'accessibilità al territorio comunale e si connettono alle reti stradali locali (Capoluogo e Frazioni) .

La rete secondaria è costituita da :

- strada provinciale n. 3 via Chiantigiana per val di Greve
- strada provinciale n.67 Traversa per il Ferrone;
- strada provinciale n.69 Imprunetana;
- strada provinciale n.70 Imprunetana per Pozzolatico;
- strada provinciale n.71 del Ferrone;
- strada provinciale n.4 Volterrana.

Per la Rete Extraurbana Secondaria di penetrazione territoriale il PS assume gli obiettivi di assicurare

- una media capacità di smaltimento del traffico;
- una forte attenzione alla protezione ambientale e paesaggistica ai sensi degli indirizzi di intervento richiamati specificatamente (vedi **Indirizzi progettuali per le strade-parco**);
- un opportuno dimensionamento delle componenti della piattaforma stradale, nel rispetto della tipicità dei percorsi che caratterizzano il territorio collinare (comprese le piazzole di sosta) per assicurare un efficace collegamento sia con la rete locale urbana interessata sia con la sentieristica e la viabilità locale nel territorio extraurbano.

Fanno parte di questo livello di viabilità gli interventi relativi al bypass del Ferrone e il bypass di Falciani, la rettifica del tracciato in località S. Isidoro e Mezzomonte, quest'ultima già prevista dal PRG vigente, nonché l'eventuale bypass di Bagnolo che oltre a consentire l'unitarietà dell'abitato potrà assicurare l'efficace collegamento tra Impruneta e la S.R.Cassia.

d) Rete locale territorio rurale

Le infrastrutture interessate sono quelle che forniscono accessibilità alle frazioni e nuclei diffusi sul territorio.

Per la Rete extraurbana di carattere locale il PS assume gli obiettivi di assicurare

- un generale miglioramento delle condizioni di sicurezza della circolazione tramite la realizzazione in piattaforma di spazi sicuri per la mobilità ciclabile e pedonale
- il riordino e la messa in sicurezza degli incroci con la viabilità locale e la sentieristica
- la realizzazione di piazzole di scambio nel caso di sezioni stradali particolarmente ridotte.
- il superamento delle criticità con limitate rettifiche di tracciato .

e) Rete Principale di ambito urbano

Per la Rete Urbana Principale esistente e di progetto il PS assume gli obiettivi della massima sicurezza della circolazione dei componenti deboli della mobilità (ciclisti e pedoni) tramite la protezione dei percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto, l'infittimento e la protezione degli attraversamenti pedonali, l'ampliamento e l'adeguamento degli attuali marciapiedi. Tutti gli elementi d'arredo urbano e funzionale (es. illuminazione e segnaletica) dovranno contribuire alla percezione di un ambiente urbano in cui il comportamento degli automobilisti sia improntato alla moderazione della velocità.

In particolare il Piano Strutturale si pone come obiettivo la previsione di una nuova viabilità di tipo urbano che liberi il centro di Tavarnuzze dal traffico di transito diretto ad Impruneta;

f) Reti Locali di ambito urbano

L'obiettivo prioritario del PS riguarda il miglioramento della sicurezza stradale e della vivibilità del contesto urbano a favore dei residenti. A questo fine, oltre all'adozione di provvedimenti di organizzazione della circolazione che favoriscano anche nella rete locale la separazione delle componenti del traffico motorizzato (transito, penetrazione, accessibilità

finale) dovrà essere utilizzata tutta la gamma degli interventi necessari per la protezione del pedone del ciclista e dell'ambiente lungo il percorso e nelle intersezioni.

Gli interventi pertanto dovranno essere articolati in interventi a carattere strutturale (restringimenti di carreggiata, inserimenti di rotatorie compatte), ~~in~~ interventi localizzati (pavimentazioni rialzate, disassamento dell'asse stradale, bande sonore, allargamento marciapiedi, segnalazione attraversamenti pedonali..) nonché interventi per la tutela delle persone diversamente abili .

Indirizzi progettuali per le strade-parco

Fermi restando le classificazioni funzionali operate nei punti precedenti , per la specificità ed il valore storico ambientale sia dei centri abitati che del territorio aperto che attraversano, tutti gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione relativi alle infrastrutture della mobilità di ogni livello gerarchico esaminato dovranno adeguarsi ai criteri di attenzione all'inserimento paesaggistico per i fattori significativi, dalla definizione del tracciato alle dimensioni della carreggiata e delle corsie alla previsione dei materiali agli elementi di segnaletica ed ai dispositivi di protezione e sicurezza.

In particolare si dovrà esaminare, in caso di nuova costruzione di alcuni tratti di strada di particolare interesse paesaggistico, quale via Imprunetana per Pozzolatico da considerarsi una strada parco , sia in ambito urbano che nel territorio rurale , la possibilità di ricorso alla richiesta di deroga dalle prescrizioni normative del D.M. 2001 secondo le procedure del DM stesso quando l'applicazione dei criteri progettuali esposti non ne consentirebbe il rispetto.

Ciò alla luce del principio che ogni nuovo intervento è in effetti un intervento di adeguamento dell'esistente rete stradale, da considerarsi come una unità omogenea caratterizzante l'identità del territorio pur nello svolgimento di funzioni diverse da parte delle sue componenti.

A questo fine il Regolamento Urbanistico conterrà , quale suo allegato, un disciplinare che regolerà :

- le dimensioni ed i materiali ammissibili per le strade e per i nodi
- i criteri di valutazione preventiva degli impatti delle nuove costruzioni previste e dei metodi di minimizzazione degli stessi compreso il ricorso alla richiesta di deroga dalla normativa esistente (D.M. 2001).

Rete della Mobilità Pedonale

La Rete dei Percorsi dedicati alla Mobilità Pedonale è quella indicativamente ricavabile dalla tav.19

Il PS assume gli obiettivi

- di dotare il territorio comunale di una rete di percorsi in grado di fornire l'accessibilità a tutte le risorse ambientali, culturali, turistiche utilizzando, dove possibile, modalità alternative all'autovettura privata;
- di assicurare la massima sicurezza ed integrazione con la viabilità stradale tramite costruzione di itinerari pedonali paralleli e la cura dei punti di attraversamento.

Il Regolamento Urbanistico definirà i percorsi pedonali del territorio anche all'interno delle UTOE .

Salvaguardia

Per le nuove infrastrutture previste, descritte nella presente articolo, il P.S. individua tracciati aventi valore meramente indicativo e programmatico, c.d. "corridoi infrastrutturali" aventi

larghezza variabile, che fino all'adozione del R.U. sono qualificati come ambiti di assoluta salvaguardia. La localizzazione effettiva delle infrastrutture previste dal presente articolo potrà comunque variare rispetto ai corridoi infrastrutturali individuati per effetto di accordi di programma e di pianificazione fra i soggetti preposti alla approvazione, stante il fatto che la futura realizzazione delle infrastrutture dovrà tenere conto anche del problema dell'aumento dell'effetto di frammentazione ecologica del territorio e dei conseguenti rischi sulla sopravvivenza delle popolazioni faunistiche.

La presente norma di salvaguardia si applica su di una fascia di rispetto individuata dalla tavola Tav.18 del presente Piano.

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico per gli immobili ricadenti nei corridoi infrastrutturali indicati per la nuova viabilità, rappresentati negli elaborati grafici del presente piano, sono ammesse trasformazioni fino alla ristrutturazione edilizia.

In dette aree sono vietate inoltre :

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni ;
- nuove costruzioni e installazione di manufatti di qualunque tipo, anche a carattere provvisorio;
- deposito di merci e materiale a cielo aperto.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Art.25.2 - Le reti delle Urbanizzazioni

Le infrastrutture per l'energia, la depurazione, la distribuzione dell'acqua e del gas, sono individuate, quali previsioni di massima avente valore programmatico, nelle Tavv. 11.1-11.2-11.3-11.4 del Quadro Conoscitivo.

Sono costituite da

- elettrodotto e telefonia mobile;
- acquedotto;
- impianto fognario e depuratori;
- metanodotto.

La strategia del presente Piano indica come obiettivo lo sviluppo dei servizi e la qualificazione del territorio. Per il raggiungimento di ciò ritiene necessario il miglioramento e l'ottimizzazione della rete infrastrutturale.

L'esistenza e l'adeguamento della rete infrastrutturale è condizione essenziale per l'attuazione degli interventi previsti o recepiti dal Regolamento Urbanistico. Le opere di miglioramento delle reti si ritengono sempre compatibili tranne in caso di contrasto con vincoli sovraordinati o condizioni di rischio ambientale o limiti di tutela paesistica. In tal caso saranno soggetti a specifica valutazione.

Obiettivi specifici per la presente risorsa sono individuati nelle disposizioni dettate dallo studio sugli effetti ambientali.

Il R.U. potrà individuare norme e criteri per la localizzazione degli impianti necessari ad ottenere il miglior funzionamento delle urbanizzazioni di cui al presente articolo.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II, capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento urbanistico, per quelle reti che prevedono fasce di rispetto, valgono le misure di salvaguardia previste per le reti viarie di cui al precedente art.25.1

Art.25.3 - I servizi pubblici e di interesse pubblico di livello sovracomunale

All'interno del territorio comunale, sono previste le seguenti attrezzature di livello sovracomunale, alcune esistenti e altre di futura realizzazione indicate queste ultime quale previsione di massima avente valore programmatico:

- Attrezzatura socio-sanitaria in località "Terme di Firenze";
- Attrezzatura socio-sanitaria in località Pozzolatico (Don Gnocchi);
- Attrezzatura socio-sanitaria in località San Lorenzo alle Rose;
- Attrezzatura sportiva golf in località " Ugolino";
- Area destinata ad impianti tecnologici in località " Scopeti";
- Area destinata ad attrezzature di protezione civile ed ambientale;
- Istituto di zoologia- Agraria loc. Cascine del Riccio;
- Attrezzatura socio-sanitaria in località Impruneta (Opera Pia Vanni) ;

All'interno dell'abitato di Tavarnuzze è localizzata un'area destinata ad Impianto tecnologico per la fornitura dell'Energia Elettrica

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Art.26 - Il Sistema funzionale del Turismo

Lo sviluppo del turismo è parte della strategia di governo del territorio, basata sulla creazione di un sistema "diffuso" ed altamente integrato con la realtà locale per fornire un'offerta turistica di qualità diversificata sia nel settore ricettivo alberghiero che extra alberghiero.

Lo sviluppo dovrà seguire le linee dettate dal progetto "Terre di Impruneta" coerentemente con i criteri di valorizzazione delle risorse artigianali, storiche, ambientali presenti nel territorio comunale.

Il presente Sistema tende a valorizzare "i luoghi di valore naturale, storico-testimoniale," (Tit. II Capo II), utilizzando la trama dei percorsi (recupero delle viabilità storiche) e i luoghi tematici lungo o nei pressi dei quali ubicare strutture per l'ospitalità connesse e di servizio al turismo privilegiando il riuso del patrimonio edilizio esistente con possibilità di ampliamento e limitati interventi di nuova edificazione.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Gli interventi che comportano trasformazione del territorio ammessi nel presente sistema dovranno rispettare gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all'allegato " Elementi per la valutazione degli effetti ambientali".

Art.27 - Il Sistema funzionale del Cotto

Il mantenimento della risorsa “terra” per il cotto per le future generazione è un obiettivo strategico anche di controllo pubblico a garanzia della possibilità di assicurare il mantenimento della “diversità” e della tutela del marchio del cotto imprunetino.

La manifattura del cotto rappresenta “un ulteriore tassello” per il mantenimento dell’identità socio-economica di Impruneta. E’ la valorizzazione qualitativa delle produzioni artigianali e manifatturiere presenti, che hanno le radici in un passato ancora denso di valori culturali, artistici e professionali. Il rafforzamento delle ragioni localizzative di queste attività richiede interventi pubblici anche in direzione di un marketing territoriale attento ad un’immagine che contenga queste specifiche vocazioni produttive: il “cotto” nelle sue diverse accezioni, artistiche e industriali.

Per tali motivi l’attività manifatturiera del cotto può essere legata ad altre funzioni quali il turismo, il commercio, e tutte quelle attività che consentano la crescita e lo sviluppo nel rispetto della tradizione imprunetina. Dovrà – quindi – essere approfondita e definita una strategia di area vasta, anche in relazione alle “cave” e “giacimenti” presenti nel territorio comunale.

Per l’attività turistica e commerciale, quali foresterie, attività didattiche, mostre, museo compatibili con l’attività del cotto, si rinvia al progetto “Terre di Impruneta”.

Il Piano Strutturale riporta le aree destinate all’attività estrattiva. I perimetri di tali aree, che tengono conto di quanto indicato nel Piano Regionale delle Attività Estrattive (PRAE), sono indicativi e la loro eventuale modifica non costituisce variante al Piano Strutturale.

Sono comunque fatte salve le limitazioni previste dal Titolo II ,capo II e IV delle presenti norme, nonché ogni altro vincolo contenuto nella presente disciplina o sovraordinato.

Gli interventi che comportano trasformazione del territorio ammessi nel presente sistema dovranno rispettare gli obiettivi, le direttive, le prescrizioni e i vincoli di cui all’allegato “Elementi per la valutazione degli effetti ambientali”.

CAPO IV – AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA

Art. 28 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

Sono le parti del territorio ritenute di interesse paesistico e storico-ambientale disciplinate dall’art.12 delle NTA del PTCP. Coincidono con le aree di maggior interesse paesaggistico all’interno delle quali ricadono gli insediamenti storici presenti in gran parte nel versante settentrionale del territorio comunale, coincidente con il sistema della collina Metropolitana.

Indirizzi per il R.U.

All’interno di tali aree, perimetrata nella TAV.16 dello Statuto del Territorio, il Regolamento urbanistico dovrà predisporre apposita disciplina nel rispetto delle prescrizioni dettate dall’art.12 del PTCP.

In particolare sarà vietata ogni nuova costruzione stabile o provvisoria di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui al comma successivo, nonché l’utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;

Sarà consentita la realizzazione di opere pertinenziali e accessorie alla migliore fruizione delle destinazioni d'uso esistenti, di impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità tramite P.M.A.A. e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

Gli interventi, sul patrimonio edilizio esistente, compresi quelli indicati al capoverso precedente, sulla scorta delle risultanze derivanti dalla apposita schedatura del patrimonio edilizio esistente, saranno disciplinati in base al valore architettonico attribuito all'immobile dalla stessa, e potranno essere consentiti, compatibilmente con esso, ampliamenti fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente.

Gli interventi consentiti nel rispetto del presente articolo e di quanto previsto dagli specifici sistemi e subsistemi, dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo paesaggistico ambientale che dovrà verificare l'ottimale localizzazione e la congruità delle scelte in merito alle caratteristiche progettuali, indicando possibili alternative. Detti interventi saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale del Paesaggio, in conformità alle regole definite dal Regolamento Urbanistico .

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, in presenza di invarianti strutturali, come individuate dal presente Piano Strutturale, saranno soggetti alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Subsistemi;

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio fino al restauro e risanamento conservativo. Non sono ammessi edifici di nuova costruzione, siano essi permanenti o provvisori, ad eccezione di manufatti di carattere pertinenziale quali piscine, ecc., in numero non superiore ad uno per complesso tipologico unitario (villa, colonica, fattoria,..) a condizione che l'intervento rispetti i vincoli di tutela delle risorse di cui alla presente disciplina. Il progetto dovrà pertanto essere corredato da uno studio di valutazione sotto il profilo paesaggistico ambientale che dovrà verificare l'ottimale localizzazione e la congruità delle scelte in merito alle caratteristiche progettuali, indicando possibili alternative e sottoposto al parere della CCP.

Art.29 - Aree di interesse naturalistico e culturale

1. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale- Anpil- (Parco culturale delle Cave)

E' un' area di particolare interesse vegetazionale, paesistico, ambientale, e corrisponde alle aree disciplinate dall'art.10 delle NTA del PTCP.

Il Piano Strutturale, in attuazione del PTCP, prevede tale area all'interno del subsistema di Colleramo, in corrispondenza delle antiche cave di pietra presso la frazione di Tavarnuzze, come individuato dalla TAV.16 dello Statuto del Territorio.

L'area, che comprende anche una porzione di territorio interessata da biotopi, è soggetta in parte al recupero ambientale associato ad una valorizzazione didattico-culturale volta ad allargare le conoscenze storiche, artistiche e naturali.

Indirizzi per il R.U.

In tale area il Regolamento Urbanistico potrà ammettere le seguenti attività:

- agricoltura;
- residenza agricola e non agricola in edifici esistenti;
- agriturismo;
- attività museale e attività ad essa complementari (direzionale, ristorativa, foresteria, atelier);
- attività pubbliche o di interesse pubblico;
- ricostruzione del ponte storico sulla Greve in località Molino del Diavolo;

La previsione di attività museale è soggetta ad un progetto di fattibilità che ne garantisca l'attuazione e le cui specifiche dovranno essere inserite nel Regolamento Urbanistico o previste in apposito progetto come disciplinato dall'art. 60 "Programmi e progetti per l'attuazione degli obiettivi strategici" della presente disciplina.

Il Regolamento Urbanistico prevederà, all'interno della presente area a parco, specifica norma che disciplinerà gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia nel rispetto della normativa regionale vigente e nel rispetto dell'art.10 del PTCP. Particolare attenzione dovrà essere posta all'area interessata da biotopi e al recupero ambientale dell'area "ex cava" al fine di una sua reintegrazione nel contesto ambientale, paesistico e funzionale del territorio.

In particolare gli interventi di trasformazione del territorio potranno essere previsti solo in ambiti territoriali ove non sia possibile il mantenimento dell'attività agricola e comunque essere volti e finalizzati ad incentivare e rendere possibile il recupero ambientale delle aree e della porzione di territorio ove insistono le cave da tempo dismesse, al fine di consentire una loro riconversione a fini didattico culturali.

In ragione delle peculiari caratteristiche del territorio, oggetto della presente disciplina, dovranno essere evitati interventi di trasformazione di ambiti meritevoli di conservazione e tutela.

All'interno di tale area gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, in presenza di invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme (Uso e tutela delle Risorse), nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Subsistemi.

Sarà ammissibile la realizzazione del parco per " singoli stralci " che dovranno essere definiti dal R.U. o dal progetto di cui al comma precedente.

Fino all'istituzione di parchi, riserve naturali ed aree naturali protette di interesse locale, sull'intera area sarà applicata la normativa regionale in materia di territorio rurale e saranno comunque ammessi gli interventi legati alla previsione di attività museale congruenti con il valore ambientale, flori-faunistico e culturale dell'area, nel rispetto del seguente dimensionamento massimo ammissibile.

Dimensionamento massimo ammissibile

All'interno dell'area, salvo le necessarie verifiche di compatibilità che dovranno essere sviluppate al momento della redazione del progetto di Parco tramite un progetto unitario, potrà essere ammessa nuova edificazione per complessivi mq.3.000 di S.U.L. dei quali 1.600 mq. destinati ad attrezzature museali e 1.400 mq ad attività ad esse complementari comprese attrezzature e foresteria a servizio del parco.

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, all'interno dell'area sono vietati interventi di nuova costruzione di qualunque tipo anche se pertinenziali. Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio fino alla ristrutturazione edilizia.

2. Parco delle Terre Bianche

E' un'area prevalentemente boscata che si estende da via di Fabbiole fino alla strada provinciale Imprunetana n.69. E' caratterizzata dalla presenza di emergenze minerarie dalla forte contenuto di rame nonché da boschi di pino marittimo e domestico e da vegetazione arbustiva quale ginepro, erica, cipressi e fillirea. Al suo interno è individuata un'area interessata da biotopo per la presenza di serpentinofite. E' necessario un piano di gestione per assicurare il mantenimento delle specie nel tempo; sono presenti alcuni edifici di carattere rurale, oltre ad una struttura turistico-ricettiva .

Sono obiettivi del Piano Strutturale la fruibilità del Parco naturalistico-tematico che consenta la diffusione della conoscenza di elementi caratteristici della storia locale.

Indirizzi per il R.U.

Il Regolamento Urbanistico detterà norme specifiche per l'utilizzo dell'area al fine di tutelare e valorizzare la presenza delle risorse esistenti, quali la sorgente "caldaia", le cave di rame, la presenza di ritrovamenti archeologici.

All'interno del Parco sarà comunque vietata l'apertura di nuove strade carrabili, tranne in caso di dimostrata necessità e mancanza di alternative e per quelle ritenute necessarie ai fini della protezione civile. Per tutti i sentieri, viabilità minori o simili, dovrà essere garantito il transito pedonale, equestre, ciclabile e vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti; non sono ammessi viabilità non pedonali, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per tracciati percorribili da mezzi di soccorso;

Oltre alla residenza potranno essere ammesse le seguenti attività:

- attività agricole
- agriturismo
- servizi annessi alla fruizione del parco
- ricettività turistica all'area aperta
- attività turistico-ricettiva alberghiera e extralberghiera in edifici esistenti idonei e con apposite garanzie
- attività didattico-culturali e naturalistiche
- attività sportive;
- servizi pubblici o di pubblico interesse.

Nell'area compresa nel Parco, posta al di fuori del perimetro del biotopo, saranno consentiti gli interventi ammessi per il sistema rurale nel subsistema del Grassina qualora sia dimostrato l'impossibilità di realizzarli altrove.

Dimensionamento massimo ammissibile:

Tramite apposito progetto d'insieme previo studio di compatibilità e nel rispetto delle tutele imposte dal presente Piano Strutturale è ammesso il seguente dimensionamento:

Turistico ricettivo: è previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente e la possibilità di ampliamenti di strutture turistico/ricettive esistenti. E' inoltre ammesso, come nel subsistema di appartenenza, la realizzazione di un campeggio.

- p.l. 50 in strutture alberghiere
- Piazzole 100 in campeggi
- Servizi e attrezzature sportive e per il tempo libero: mq. 500 di S.U.L.

Salvaguardia:

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, all'interno dell'area sono vietati interventi di nuova costruzione di qualunque tipo, anche se pertinenziali, e sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia compatibilmente con i caratteri ambientali, culturali e storici dell'area. Gli interventi dovranno essere sottoposti al parere della C.C.P.

Art.30 - Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio

Sono le aree "caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività", disciplinate dall'art.11 delle Norme di Attuazione del PTCP.

Fino all'approvazione del Programma di Paesaggio da parte della Provincia, per tali aree vale la stessa disciplina prevista per le aree di interesse panoramico (art.31).

Indirizzi per il R.U.

All'interno di tali aree, perimetrare nella TAV.16 "ambiti territoriali di interesse ambientale", il Regolamento Urbanistico potrà ammettere gli interventi consentiti dal presente P.S. per ogni singolo sistema e subsistema che rispettino il valore tutelato disciplinandoli con regole finalizzate alla tutela ambientale e all'inserimento paesaggistico, nel rispetto delle risorse esistenti.

Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici, in presenza di invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo II ,capo II delle presenti norme (Uso e tutela delle Risorse), nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e Subsistemi;

Gli interventi ricadenti all'interno della presente area saranno sottoposti al parere della CCP.

Salvaguardia:

Fino all'adozione del Programma di paesaggio da parte della Provincia e del Regolamento Urbanistico, che dovrà adeguarsi, ove approvato da detto Programma, agli interventi ammissibili dovranno essere applicate le salvaguardie previste dall'art.31.

Art.31 - Aree di interesse panoramico

Sono aree in cui il valore panoramico e paesaggistico d'insieme, costituito dalla connessione tra assetto agricolo, interventi insediativi e morfologia del territorio, ha assunto una configurazione compiuta determinando una forte rilevanza estetica del territorio stesso. Il Piano Strutturale prevede la loro tutela e protezione al fine di mantenere il valore panoramico quale elemento caratterizzante il territorio comunale.

Indirizzi per il R.U.

All'interno di tali aree, derivate dalle viste panoramiche della Tav.15 e indicativamente perimetrare nella TAV.16, gli interventi consentiti dai singoli sistemi e subsistemi, dovranno assicurare il rispetto del valore tutelato e cioè quello paesaggistico e panoramico. Detti interventi dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo panoramico ambientale avente ad oggetto la verifica circa l'ottimale localizzazione dell'intervento proposto che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione del valore panoramico e paesaggistico

d'insieme, indicando anche possibili alternative. Detti progetti saranno sottoposti al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio, e dovranno rispettare le regole di intervento definite dal regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico detterà inoltre le regole per la realizzazione di nuove costruzioni ricadenti nell'area dei coni visivi individuati come aree di interesse panoramico nella Tav.16 dello Statuto del Territorio, al fine di garantire e salvaguardare l'identità dei luoghi. Tale identità è costituita sia dagli elementi naturali che da quelli prodotti dall'uomo. A tal fine dovranno essere salvaguardate con apposita disciplina dettata dal R.U. le colture tradizionali quali gli oliveti sia specializzati che non.

Salvaguardia:

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, gli interventi ammissibili ricadenti all'interno dell'area dovranno essere corredati da uno studio di valutazione sotto il profilo panoramico ambientale avente ad oggetto la verifica circa l'ottimale localizzazione dell'intervento proposto che dovrà assicurare il mantenimento e la conservazione del valore panoramico e paesaggistico d'insieme, indicando anche possibili alternative e sottoposti al parere della C.C.P.

Art.31.1 – Aree assimilate a quelle di interesse panoramico

Il P.S. assimila ad aree di interesse panoramico anche alcune aree derivanti da deperimetrazione di “Aree fragili da sottoporre a Programma di Paesaggio” (art.11 del PTCP) e “Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale(art.12 del PTCP). Per dette aree, che mantengono un generale interesse paesaggistico e sono rappresentate nella Tav.16, si applica la disciplina contenuta all' articolo 31 della presente disciplina.

Art.32 - Aree boscate

Comprendono le aree coperte da boschi cedui e/o fustaie, le aree da essi intercluse, destinate al governo o potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero, di tutela della biodiversità e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica.

Le aree boscate sono state individuate nelle Tav.13 dello Statuto del territorio; i perimetri delle aree in esse rappresentate sono indicativi in quanto la copertura vegetazionale è in continua evoluzione. Pertanto le aree boscate risultano quelle che al momento della verifica corrispondono alla definizione di cui alla L.R. 39/2000.

In tali aree valgono le disposizioni di cui alla LR 39/2000 e Regolamento di Attuazione.

Indirizzi per il R.U.

Il R.U. potrà ammettere i seguenti interventi:

- opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero, di tutela della biodiversità e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica.
- interventi tesi a perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, valorizzazione della biodiversità dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, azioni colturali e difesa fitosanitaria;
- la realizzazione di parcheggi solo per limitate aree per attrezzature pubbliche o di pubblico interesse e/o per attività legate al tempo libero;
- interventi di recupero ambientale delle aree degradate anche al fine di creare servizi e attrezzature ricreative e aree di sosta;

Saranno vietati:

- disboscamenti che esulino dal normale taglio produttivo, trasformazioni morfologiche, vegetazionali, colturali nonché ogni attività incompatibile con le finalità di conservazione del bosco;
- apertura di nuove strade carrabili, tranne in caso di dimostrata necessità e mancanza di alternative e per quelle ritenute necessarie ai fini della protezione civile. Per tutti i sentieri, viabilità minori o simili, va mantenuta la destinazione a transito pedonale, equestre, ciclabile ed è vietata la circolazione motorizzata, esclusi mezzi pubblici e di residenti, e salvo sulle strade esistenti che ne abbiano i requisiti; è fatto specifico divieto di attività di fuoristrada con qualsiasi tipo di mezzo sia a due come a quattro ruote, non sono ammessi viabilità non pedonali, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso;
- nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili e dei manufatti con caratteristiche di bioedilizia che supportino le attività ammesse (sosta, servizi, ecc). All'interno dei centri abitati il regolamento Urbanistico potrà normare eventuali interventi edilizi di interesse pubblico.
- la posa di nuovi cavi aerei di telecomunicazione, o di distribuzione dell'energia elettrica, quando questa possa essere realizzata lungo le strade esistenti, sentieri, spartifuoco o altre tracce esistenti. Tali interventi potranno essere ammessi solo nel caso che sia dimostrata impossibilità tecnica di percorrere tracciati diversi, comunque saranno consentiti purché non alterino sostanzialmente le caratteristiche dei luoghi.
- l'installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche sostanziali mediante il taglio di individui arborei adulti.

I proprietari delle aree boscate dovranno provvedere alla conservazione del bosco.

Sono escluse dall'applicazione della presente disciplina solo le piantagioni di specie arboree a carattere di vivaio o colture specializzate intensive.

Art.33 - Aree di collegamento ecologico

Sono le aree che garantiscono il movimento delle specie tra gli habitat e che contribuiscono in modo determinante alla loro conservazione. Oltre alle dimensioni e status degli habitat, il fattore che gioca un ruolo fondamentale per la conservazione delle diverse specie in un territorio è la loro disposizione e il loro grado di connessione.

Le aree che invece limitano la possibilità di scambio tra Habitat, si definiscono "barriere ecologiche". Dette barriere sono state individuate in 9 punti del territorio comunale ('punti focali di attraversamento') individuati nella tavola delle Invarianti strutturali.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico:

Il R.U. dovrà garantire la conservazione e il miglioramento delle aree di collegamento ecologico rappresentato dalle '**zone umide minori**' oltre che dalle **fasce ripariali** comprese quelle presenti nelle valli di grandi, medie e piccole dimensioni e individuate nella tavola delle Invarianti Strutturali. La conservazione di queste fasce viene perciò ritenuta prioritaria. Dovranno inoltre essere previsti interventi di mitigazione di impatto quali barriere antiattraversamento, tunnel, ecc, per diminuire o eliminare l'effetto barriera determinato dalla viabilità nei punti critici individuati.

Salvaguardia

Fino all'adozione del regolamento Urbanistico, gli interventi ammissibili dovranno essere suffragati da appositi studi che evidenzino il rispetto del presente articolo riservandosi l'A.C. di sottoporre tali interventi al parere di un esperto di sua fiducia.

TITOLO III –LE STRATEGIE DI SVILUPPO

CAPO I- LA STRATEGIA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Le strategie per il governo del territorio si basano sulle finalità generali della L.R.1/2005 tese allo sviluppo sostenibile, assicurando la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali in modo da salvaguardare i diritti delle generazioni future a fruire delle risorse del territorio.

Per queste finalità, il Piano Strutturale individua le risorse del territorio, indica obiettivi per la loro valorizzazione e detta indirizzi per la gestione, orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di trasformazione controllata e tale da non comportarne danno o riduzioni significative e irreversibili.

Gli elementi soggetti a valorizzazione sono:

- la qualità ambientale-paesaggistica del territorio;
- le stratificazioni storico-culturali;
- le nicchie di produzione artigianale di qualità;
- la dimensione turistica legata alla specificità del territorio;

L'obiettivo strategico generale è quello di consolidare la struttura territoriale comunale tramite un organico programma di tutela e di sviluppo basato:

- sulla riqualificazione dei centri abitati e del patrimonio edilizio esistente.
- sulla tutela e il miglioramento delle risorse individuate dal presente piano;
- sulla creazione di opportunità di crescita culturale, sociale e economica;
- sullo sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali;
- sulla realizzazione di mobilità ottimali;
- sulla dotazione di servizi e attrezzature adeguati alla domanda sociale e di supporto ai servizi alla persona;
- sulla formazione di un sistema di parchi per il tempo libero, per le esigenze didattiche, ricreative, sportive, culturali e museali;
- sulla tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico presente nel territorio;
- sulla tutela delle biodiversità del territorio.

Gli obiettivi strategici riguardano i sistemi, sottosistemi e UTOE e diventeranno operativi con le previsioni del Regolamento Urbanistico e i programmi pubblici e privati.

Le strategie di sistema e sottosistema sono riportate all'interno dei precedenti articoli, ai quali si rinvia. Le strategie per ogni singola UTOE sono riportate negli articoli seguenti.

Art.34 - La strategia del Sistema territoriale della Collina Metropolitana

Obiettivi

Per questo sistema il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- contenimento del consumo di suolo tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;
- sviluppo delle attività turistiche con particolare promozione del turismo di qualità;
- promozione di luoghi per la ricreazione, il tempo libero e la didattica articolati e specializzati in funzione delle risorse;
- promozione e rifunionalizzazione della rete dei percorsi storici presenti a diverse modalità di percorrenza (equestri, ciclabili, pedonali) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio anche con la realizzazione di itinerari guidati;
- promozione delle attività agricole integrate collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;
- miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- riqualificazione dei fondovalle;
- difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- tutela dei beni forestali;
- tutela del patrimonio acquifero;
- protezione e ripristino di reti ecologiche;
- tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali.
- miglioramento del sistema viario;

Per ciò che concerne la tutela generale delle risorse, regolata per singole componenti, si rinvia a quanto previsto nel Titolo 2° capo II .

Le azioni specifiche, le invarianti e gli indirizzi per il Regolamento Urbanistico sono riportate agli specifici articoli distinti per singoli subsistemi.

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento massimo previsto all'interno delle UTOE, per le funzioni presenti all'interno del Sistema della Collina Metropolitana è previsto il seguente dimensionamento massimo:

Turistico ricettivo :

*p.l. 300 in strutture alberghiere
piazze in campeggi 250*

Artigianale-industriale (cotto):

mq. 2.000 di S.U.L.

Servizi sovracomunali:

mq.8.300 di S.U.L. (Attr. Sociosanitaria a San Lorenzo alle Rose, Impianti tecnologici a Scopeti) e mc 19.000(Istituto Zoologia Agraria)

Servizi di interesse pubblico:

mq. 3.000 di S.U.L. (Parco cave)

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

Art.35 - La strategia del Subsistema di Colleramo

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema della Collina Metropolitana, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, all'interno del subsistema di Colleramole, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno sviluppate in sede di Regolamento Urbanistico:

- divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale anche se agricolo, nel sistema funzionale rurale, al fine di evitare nuovo consumo di suolo. Potrà essere consentita l'edificazione di nuovi annessi rurali proporzionati alle capacità produttive dei fondi, con particolare attenzione ai criteri costruttivi e nel rispetto delle condizioni e vincoli di cui al capo IV del presente titolo;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- mantenimento e inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, connessi con la rete intercomunale;
- valorizzazione turistico-ricettiva in relazione al patrimonio agricolo;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- tutela e conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- recupero degli assetti degradati esistenti;
- promozione e sostegno di politiche ecologiche;
- creazione del "Parco culturale delle Cave";
- riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve;
- conservazione e valorizzazione del Biotopo coerentemente all'art. 11.

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento previsto all'interno delle UTOE, per le funzioni all'interno del subsistema è previsto il seguente dimensionamento massimo:

<i>Turistico ricettivo :</i>	<i>p.l. 80 in strutture alberghiere piazze in campeggi 50</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	----
<i>Servizi sovracomunali:</i>	----
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	<i>mq.3.000 di S.U.L. (Parco Cave)</i>

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

.

Art.36 - La strategia del Subsistema di Mezzomonte

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema della Collina Metropolitana, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, per il subsistema di Mezzomonte, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno sviluppate in sede di Regolamento Urbanistico:

- divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale anche se agricolo, nel sistema funzionale rurale, al fine di evitare nuovo consumo di suolo. Potrà essere consentita l'edificazione di

nuovi annessi rurali proporzionati alle capacità produttive dei fondi, con particolare attenzione ai criteri costruttivi e nel rispetto delle condizioni e vincoli di cui al capo IV del presente titolo;

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- potenziamento dell'attività turistico-ricettiva di qualità, in particolare incentivando le residenze storiche;
- potenziamento dell'attività turistico-ricettiva extralberghiera legata ai caratteri naturali e agricoli del territorio;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- mantenimento e inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, connessi con la rete intercomunale;
- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- riduzione degli impatti insediativi e incentivazione e sostegno di politiche ecologiche;
- riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve;
- interventi pubblici e di pubblico interesse volti al miglioramento della fruizione del territorio.

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento previsto all'interno delle UTOE, per le funzioni all'interno del subsistema è previsto il seguente dimensionamento massimo:

<i>Turistico ricettivo :</i>	<i>p.l. 220 in strutture alberghiere</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	<i>mq. 2.000 di S.U.L.</i>
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq.8.300 di S.U.L. (Attr. Sociosanitaria a San Lorenzo alle Rose, Impianti tecnologici a Scopeti) e mc 19.000(Istituto Zoologia Agraria)</i>
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	<i>-----</i>

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

Art.37 - La strategia del Sistema Territoriale della Collina del Chianti

Obiettivi

Per questo sistema il Piano Strutturale definisce sostenibili i seguenti obiettivi generali:

- il contenimento del consumo di suolo tramite il prioritario recupero del patrimonio edilizio esistente;
- lo sviluppo turistico legato ai caratteri agricoli del territorio;
- il reperimento di luoghi per la ricreazione, il tempo libero e la didattica articolati e specializzati in funzione delle risorse;
- la promozione e rifunzionalizzazione della rete dei percorsi storici presenti a diverse modalità di percorrenza (equestri, ciclabili, pedonali) di supporto alla fruizione e comprensione della struttura storica del paesaggio realizzando itinerari guidati;
- la promozione di attività agricole integrate collegate anche all'offerta turistica e alla protezione delle attività agricole produttive;

- il miglioramento dei collegamenti e dei servizi finalizzati alla qualità abitativa della popolazione e delle attività agricole;
- la riqualificazione dei fondovalle;
- la difesa e prevenzione dei rischi geologici e idraulici;
- la tutela dei beni forestali;
- la tutela del patrimonio acquifero;
- la protezione e ripristino di reti ecologiche;
- la tutela del paesaggio e degli ecosistemi naturali;
- il miglioramento del sistema viario;
- lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione dell'emungimento delle acque dal sottosuolo attraverso la realizzazione di laghetti per uso irriguo e la riduzione dei consumi idrici potabili e agricoli sia mediante l'adozione di sistemi tecnologici che pratiche e colture agrarie compatibili;
- la riqualificazione dei fondovalle con alleggerimento del traffico in prossimità dei centri abitati e superamento delle criticità esistenti;
- lo sviluppo, la valorizzazione e il potenziamento delle attività produttive del cotto;
- lo sviluppo dell'attività turistico-ricettiva legata alla produzione del cotto;

Per ciò che concerne la tutela generale delle risorse, regolata per singole componenti, si rinvia a quanto previsto nel titolo 2° capo II .

Le azioni specifiche, le invarianti e gli indirizzi per il Regolamento Urbanistico sono riportate ai specifici articoli distinti per singoli subsistemi.

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento massimo previsto all'interno delle UTOE , per le funzioni presenti all'interno del Sistema della Collina del Chianti è previsto il seguente dimensionamento massimo:

<i>Turistico ricettivo:</i>	<i>p.l. 200 in strutture alberghiere piazze in campeggi 200</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	<i>mq. 28.000 di S.U.L.</i>
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq.5.100 di S.U.L. (Terme di Firenze, Golf Ugolino ,Protezione Civile)</i>
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	<i>mq. 500 di S.U.L. (Parco terre Bianche)</i>

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

Art.38 - La strategia del Subsistema della Greve

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema della Collina del Chianti, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, per il subsistema della Greve, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno sviluppate in sede di Regolamento Urbanistico:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- valorizzazione turistico-ricettiva in relazione al patrimonio agricolo;

- miglioramento della qualità di vita dei centri abitati tramite la creazione di viabilità alternativa (by-pass di Falciani e Ferrone);
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- mantenimento e inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, connessi con la rete intercomunale;
- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- promozione e sostegno di politiche ecologiche;
- riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve;
- riqualificazione delle aree interessate dall'attività di estrazione del cotto;
- recupero e valorizzazione delle terme di Firenze.

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento previsto all'interno delle UTOE, per le funzioni all'interno del subsistema è previsto il seguente dimensionamento massimo:

<i>Turistico ricettivo:</i>	<i>p.l. 50 in strutture alberghiere Piazzole in campeggi 100</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	-----
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq. 2.800 S.U.L. (Terme di Firenze)</i>
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	-----

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

Art.39 - La strategia del Subsistema del Grassina

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema della Collina del Chianti, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, per il subsistema del Grassina, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno sviluppate in sede di Regolamento Urbanistico:

- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- mantenimento e inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, connessi con la rete intercomunale;
- riqualificazione delle strutture turistico ricettive alberghiere esistenti;
- valorizzazione turistico-ricettiva extralberghiera in relazione al patrimonio agricolo;
- miglioramento della qualità di vita dei centri abitati tramite la creazione di viabilità alternativa (by-pass del Ferrone);
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- valorizzazione del patrimonio ambientale tramite la creazione di parchi tematici;

- il mantenimento della continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con l'aspetto paesistico agrario;

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento previsto all'interno delle UTOE, per le funzioni previste all'interno del subsistema è ammissibile il seguente dimensionamento massimo:

<i>Turistico ricettivo:</i>	<i>p.l. 100 in strutture alberghiere</i> <i>Piazzole in campeggi 100</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	----
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq. 1800 S.U.L. (Golf dell'Ugolino)</i>
<i>Servizi di interesse pubblico:</i>	<i>mq.500 S.U.L. (Parco delle Terre Bianche)</i>

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

Art.40 - La strategia del Subsistema di Poggio alle Carraie

Azioni specifiche

Fermi restando gli obiettivi individuati per il Sistema della Collina del Chianti, le prescrizioni contenute negli articoli relativi ai sistemi funzionali e i vincoli derivanti dalla tutela delle risorse, per il subsistema di Poggio alle Carraie, il Piano Strutturale definisce sostenibili le seguenti azioni strategiche che saranno sviluppate in sede di Regolamento Urbanistico:

- tutela e valorizzazione patrimonio edilizio esistente;
- mantenimento e inserimento di percorsi equestri, ciclabili, pedonali, legati agli sport e al tempo libero, connessi con la rete intercomunale;
- miglioramento della viabilità esistente tramite interventi rispettosi delle caratteristiche tipologiche e paesaggistiche presenti nell'area.
- interventi finalizzati alla tutela e alla conservazione dei caratteri del paesaggio agrario;
- interventi finalizzati alla realizzazione dei sistemi di difesa idraulica;
- interventi finalizzati al recupero degli assetti degradati esistenti;
- riqualificazione delle aree interessate dall'attività di estrazione del cotto;
- limitazione della realizzazione di nuove recinzioni soprattutto nei casi di deruralizzazione dei fabbricati rurali al fine di mantenere la continuità delle aree di pertinenza dei fabbricati con il territorio rurale aperto, ad eccezione delle aree agricole sottoposte al rischio di danneggiamento da fauna silvestre;
- recupero della fruizione turistico-ricreativa del bosco, mediante la valorizzazione della sentieristica, realizzazione di ippovie, ecc.

Dimensionamento

Fatto salvo il dimensionamento previsto all'interno delle UTOE, per le funzioni previste all'interno del subsistema è ammissibile il seguente dimensionamento massimo:

<i>Turistico ricettivo:</i>	<i>p.l. 50 in strutture alberghiere</i>
<i>Artigianale-industriale (cotto):</i>	----
<i>Servizi sovracomunali:</i>	<i>mq.500 S.U.L. (centro protezione civile)</i>

Relativamente alle altre funzioni ammesse si rinvia a quanto stabilito nel sistema funzionale rurale.

Art.41 - La strategia del Sistema Funzionale Rurale

Azioni strategiche

Per il raggiungimento degli obiettivi relativi al sistema rurale dovranno essere attuate azioni strategiche volte a:

- individuare incentivi e agevolazioni a sostegno dell'agricoltura;
- tutelare le aree rurali che presentino valori paesaggistici di rilevante bellezza;
- contenere la nuova edificazione e mitigare il suo impatto sul paesaggio;
- contenere il processo di frammentarietà fondiaria;
- conservare gli elementi dotati di valore storico, culturale e documentale;
- mantenere, recuperare e valorizzare l'accesso e la libera percorrenza della viabilità locale esistente;
- mantenere le attività e le funzioni delle imprese storiche di tradizione e di tipicità che caratterizzano le aree rurali.

Il R.U. potrà individuare quelle attività da ritenersi integrative a quelle agricole considerando ammissibili tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse che siano riferite ai caratteri tipici della ruralità e del paesaggio rurale locali, che in quanto tali permettano la salvaguardia e la valorizzazione di saperi e mestieri tipici rispondendo a nuove esigenze e modelli d'uso del territorio.

Dimensionamento

La dimensione massima ammissibile che comporta azioni di trasformazione, è così quantificabile :

Residenziale	70.000 mc.
Artigianale Industriale (non comprensiva del cotto)	7.000 mq.
Commerciale-direzionale	5.000 mq.
Servizi e attrezzature di interesse generale	5000 mq.
Parco Cave	3000 mq.
Parco terre Bianche	500 mq.

Turistico-ricettivo: Ai fini dello sviluppo del turismo rurale, non comprensivo di agriturismo, in relazione al progetto Terre di Impruneta si prevede la realizzazione di 500 nuovi posti letto da attuarsi in linea con il suddetto progetto oltre a 250 piazzole in campeggi.

Il dimensionamento concernente la funzione turistico-ricettiva potrà subire reciproche variazioni tra sistemi e sottosistemi territoriali nel limite del 20% del valore massimo indicato per ognuno di essi .

Salvaguardie

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico, fatto salvo quanto previsto dal successivo art.61, all'interno di tutto il Sistema Rurale, nel rispetto dei vincoli e tutela e di quanto previsto dal Titolo II Capo IV della presente disciplina, sono stabilite le seguenti norme di salvaguardia:

- non sono ammesse nuove costruzioni ad uso residenziale anche se rurale;
- la realizzazione di nuovi annessi agricoli dovrà rispettare la disciplina contenuta al Capo IV delle presenti norme relativa alle zone di tutela paesaggistica;
- è limitatamente ammessa la realizzazione di manufatti di carattere pertinenziale quali piscine e campi da tennis in numero non superiore ad uno per complesso tipologico unitario (villa, colonica, fattoria,..) a condizione che l'intervento rispetti i vincoli di tutela delle risorse di cui alla presente disciplina. Il progetto dovrà pertanto essere corredato da uno studio di valutazione sotto il profilo paesaggistico ambientale che dovrà verificare l'ottimale localizzazione e la congruità delle scelte in merito alle caratteristiche progettuali, indicando possibili alternative e sottoposto al parere della CCP.
- per i manufatti che hanno trovato la loro legittimazione per effetto del rilascio del provvedimento a sanatoria ai sensi dell'art.31 della legge n.47/85, dell'art.39 della legge 724/94 o ai sensi della legge regionale n.53/04, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria qualora abbiano ad oggetto opere necessarie al consolidamento strutturale del manufatto senza possibilità di modificare la destinazione d'uso indicata nel provvedimento di sanatoria rilasciata.
- per complessi edilizi rurali aventi una volumetria superiore a mc.1500 non è ammesso il cambio di destinazione d'uso rurale.

Sono fatti salvi gli interventi previsti da PMAA che alla data di adozione delle presenti norme hanno ottenuto parere favorevole della Provincia di Firenze.

Art.42 - La strategia del Sistema funzionale delle infrastrutture e dei servizi

Azioni strategiche

Le aree che costituiscono le infrastrutture e i servizi, pubblici o di interesse pubblico, sono individuate con apposito perimetro nella Tav. 18. Per esse il Regolamento Urbanistico prevedrà apposita disciplina compatibile con il Titolo II della presente normativa nel rispetto di quanto previsto dal PTCP di Firenze.

Le funzioni urbanistiche nelle aree costituiscono invariante. Sono invece consentite limitate modifiche ai perimetri delle stesse determinate da studi di maggior dettaglio; in particolare il perimetro del Golf dell'Ugolino potrà subire variazioni per il tratto confinante con la S.R. Chiantigiana, a seguito di eventuali modifiche del tracciato stesso al quale si dovrà attestare.

Per ciascuna delle suddette aree il presente Piano ammette quanto segue:

a) - Attrezzatura socio-sanitaria in località "Terme di Firenze"

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività socio-sanitarie e interventi di nuova edificazione ed ampliamenti volumetrici mirati alla riqualificazione e razionalizzazione delle funzioni socio-sanitarie, nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici: S.U.L. mq.2.800.

Tali interventi dovranno essere inseriti in un progetto di insieme che dovrà interessare tutta l'area destinata ad attrezzatura socio-sanitaria nel rispetto delle risorse individuate dal presente Piano. Dovrà essere affrontato il recupero del carattere termale dell'area quale elemento tipico della tradizione locale.

b) - Attrezzatura socio-sanitaria in località Pozzolatico (Don Gnocchi)

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività socio-sanitarie e interventi mirati alla riqualificazione e razionalizzazione delle funzioni socio-sanitarie.

c)-Attrezzatura socio-sanitaria in località San Lorenzo alle Rose:

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività socio-sanitarie e interventi di nuova edificazione per un limite massimo di S.U.L. pari a mq. 300, dettando specifici indirizzi tipologici e architettonici .

Il progetto sarà subordinato ad uno studio di inserimento ambientale che dovrà tenere conto sia delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti che della particolare posizione morfologica dell'area.

d)-Attrezzatura sportiva per il gioco del golf in località “ Ugolino”

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività sportive per il gioco del golf, e interventi di nuova edificazione che consentano il razionale utilizzo degli immobili esistenti consentendone il loro potenziamento. A tal fine saranno consentiti ampliamenti del patrimonio edilizio esistente ed eventuali nuove volumetrie accessorie per una S.U.L. pari a mq. 1800 di cui mq. 1600 destinata a magazzini e rimessaggio.

La destinazione e la funzione dell'area interessata dall'impianto è collegata al mantenimento dell'attività; qualora questa venga a cessare l'area ritornerà a fare parte integrante del territorio rurale.

Per la realizzazione degli interventi dovrà essere redatto un apposito progetto d'insieme che interessi l'intera area sportiva, comprensiva della parte ricadente nel territorio del Comune di Bagno a Ripoli. Gli immobili ricadenti all'interno dell'area dovranno essere destinati a funzioni compatibili con l'attività sportiva . Il progetto dovrà essere approvato da entrambi i comuni.

Il progetto dovrà essere coerente con le istruzioni tecniche di cui alla D.G.R. n. 646 del 22.6.1998 e indirizzato verso il concetto di ecocompatibilità della struttura con l'ambiente naturale terrà di conto del rilevante valore ambientale delle aree interessate; gli interventi effettueranno le trasformazioni morfologiche saranno congruenti con le risorse naturali presenti.

Le caratteristiche progettuali e la successiva realizzazione dei percorsi favoriranno una naturale integrazione ambientale sia mediante un congruente modellamento morfologico che consentendo una sostanziale riduzione, nelle fasi di manutenzione, di uso di fertilizzanti, fitofarmaci e acqua per l'irrigazione, attraverso un'oculata scelta delle essenze per il tappeto erboso (con specie selettive antinfestanti e con ridotta necessità di acqua "macroterme"), delle eventuali nuove essenze arboree e arbustive, e una adeguata progettazione dell'impianto di irrigazione.

Il progetto dovrà altresì contenere lo studio e l'individuazione di sistemi per la riduzione fino alla eliminazione dell'emungimento delle acque dal sottosuolo sia attraverso la realizzazione di laghetti per uso irriguo che la riduzione dei consumi idrici potabili e agricoli nonchè mediante l'adozione di sistemi tecnologici e pratiche e colture agrarie compatibili.

e) - Area destinata ad impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse in località “ Scopeti”

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività finalizzate alla realizzazione di impianti tecnologici e attrezzature pubbliche o di pubblico interesse quali Magazzino Comunale, Nuova sede Publiacqua, Sede ENEL,ecc.,

Il Regolamento Urbanistico ammetterà destinazioni e interventi di nuova edificazione necessarie allo svolgimento delle specifiche attività consentite, per un limite massimo di S.U.L. pari a mq. 8.000.

f) - Area destinata ad attrezzature di protezione civile ed ambientale località“ Il Poggio”

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività di protezione civile, e prevedere interventi di nuova edificazione necessari allo svolgimento dell'attività ammesse, compatibilmente con i valori e la tutela delle risorse definiti dal presente Piano Strutturale, per un limite massimo di S.U.L pari a mq.500.

g) - Area destinata a Istituto di zoologia- Agraria- loc. Cascine del Riccio

Il R.U. potrà ammettere funzioni concernenti attività didattiche e consentire interventi edilizi di ampliamento dell'immobile esistente fino al raddoppio della volumetria esistente.

Gli interventi sopra riportati potranno essere realizzati solo previa verifica del rispetto delle condizioni alla trasformazione dettate dalle valutazioni allegate al presente Piano Strutturale.

h) - Attrezzatura socio-sanitaria in località Impruneta (Opera Pia Vanni)- Il RU potrà ammettere funzioni concernenti attività socio-sanitarie e interventi mirati alla riqualificazione e razionalizzazione delle funzioni medesime consentendo anche eventuali ampliamenti .

Salvaguardia

Fino all'adozione del Regolamento urbanistico valgono le misure di salvaguardia previste per le reti viarie previste al precedente art.25.1 ad eccezione di strutture temporanee la cui realizzazione dovrà essere normata e regolamentata da apposito atto convenzionale.

Art.43 - La strategia del Sistema funzionale del Turismo

Azioni strategiche

Il Piano Strutturale ammette le seguenti azioni:

- creazione di strutture ricettive alberghiere di elevata qualità per un totale di 500 posti letto nel territorio rurale e 380 all'interno delle UTOE, attraverso il prioritario utilizzo del patrimonio edilizio esistente, relazionate alla struttura economica delle aree insediative anche al fine del consolidamento e sviluppo della rete commerciale e dei servizi;
- incentivazione delle strutture ricettive extralberghiere anch'esse correlate al consolidamento e sviluppo della rete commerciale e dei servizi
- incentivazione del turismo diffuso anche mediante il recupero a nuove funzioni del patrimonio edilizio di valore e residenze storiche.
- incentivazione del turismo rurale e dell'agriturismo tramite l'integrazione delle attività agricole con funzioni complementari, il rafforzamento degli insediamenti rurali e la specializzazione dei servizi offerti;
- incentivazione e riqualificazione del turismo "naturalistico" teso alla valorizzazione del territorio e capacità di attrazione di nuove imprenditorialità (es. parchi tematici di tipo naturalistico, artistico, ecc.) tramite l'ampliamento del campeggio esistente e la previsione di due nuove strutture per un massimo di 250 piazzole.
- realizzazione degli interventi connessi con l'attività "del Cotto dell'Impruneta", finalizzati alla valorizzazione turistica, culturale e del prodotto locale, per approfondire la conoscenza dei prodotti e dei luoghi di produzione, favorire l'esposizione, la commercializzazione e incrementare il turismo specializzato;

Gli interventi sopra descritti dovranno garantire gli interventi di recupero delle risorse ambientali, storico e culturali definite nelle presenti norme Capo II Tit. II. Le proposte potranno essere avanzate dagli operatori come previsto dall'art. 60 " Programmi e progetti per

l'attuazione di obiettivi strategici”.

Dimensionamento

Turistico ricettivo alberghiero: 500 p.l. *in strutture alberghiere* nel sistema rurale
380 p.l. nelle UTOE
Turismo naturalistico (campeggi) : 250 piazzole

Art.44 - La strategia del Sistema Funzionale del cotto

Azioni strategiche:

L'Amministrazione comunale, nell'ambito della predisposizione del R.U. potrà disporre la redazione di uno studio e piano strategico per la valorizzazione della produzione del cotto di Impruneta facendo riferimento agli obiettivi, modalità e strumenti definiti a livello regionale, nazionale e della Comunità Europea.

Verranno inoltre individuate le aree destinate ad attività di cava, specificando la parte destinata all'escavazione e quella destinata ad ospitare gli immobili produttivi e manifatturieri. L'attività di escavazione, si qualifica quale mera funzione transitoria e pertanto, al termine del piano di coltivazione, l'area interessata dovrà avere destinazione “agricola” o a “parco”.

Il R.U disciplinerà infine le attività connesse a quelle di cava, nonché gli interventi ammissibili nelle singole aree, nel rispetto di quanto previsto dal Progetto “ Terre di Impruneta” la cui indicazione nella Tav.18 è puramente indicativa.

Saranno valutate le compatibilità delle aziende esistenti ed operanti in ambiti urbani ricercando soluzioni di mitigazione per quelle attività che saranno riconosciute di valore storico testimoniale e forme incentivanti per il trasferimento di quelle non compatibili .

Dimensionamento

Ai fini del dimensionamento si ritengono ammissibili nuove costruzioni e ampliamenti degli edifici esistenti connessi all'attività estrattiva e di lavorazione del cotto nella misura complessiva di mq. 30.000.di S.U.L. A tale dimensionamento potranno attingere tutte le attività artigianali del cotto con priorità per quelle esistenti e legittime alla data di adozione del Piano Strutturale, anche se non individuate dagli elaborati grafici del PS.

Il regolamento Urbanistico regolerà gli interventi di nuova costruzione e di ampliamenti delle singole attività che potranno avvenire previa la presentazione di un progetto/programma di sviluppo industriale che ne dimostri le necessità, le finalità, i benefici e la compatibilità ambientale.

Art.45 - La strategia del Sistema funzionale urbano: Le UTOE

Il Sistema Funzionale Urbano, coincide con le Unità Territoriali Organiche Elementari , individuate in base a caratteri funzionali e storico morfologici legati alle attività insediative . Le UTOE a loro volta coincidono con i centri abitati presenti nel territorio comunale .

Il Piano Strutturale individua le seguenti UTOE nella Tav.18 scala 1:10.000:

- 1- Bottai
- 2- Tavarnuzze

- 3 - Bagnolo
- 4 - Baruffi
- 5 - Impruneta
- 6 - S. Gersolè
- 7 - Pozzolatico
- 8 - Cascine del Riccio
- 9 - Ugolino
- 10 - Falciani
- 11 - Ferrone

Per ogni UTOE sono definiti :

- gli obiettivi da perseguire;
- le azioni di trasformazione ammissibili;
- gli indirizzi per il Regolamento Urbanistico;
- il dimensionamento massimo ammissibile.

I suddetti contenuti sono puntualmente specificati per ogni singola UTOE negli articoli seguenti.

Azioni strategiche

La strategia di governo per il sistema urbano, e quindi delle UTOE, tende alla riqualificazione degli insediamenti tramite:

- l'integrazione funzionale, il miglioramento della mobilità;
- la produzione dei servizi;
- la riorganizzazione funzionale e morfologica delle aree artigianali;
- la salvaguardia del patrimonio insediativo dotato di capacità identificativa per la comunità (gli ambiti storici e di vecchio impianto, i beni di interesse storico architettonico e documentale);
- il mantenimento delle attività e funzioni delle imprese storiche di tradizione e di tipicità che caratterizzano le aree urbane;
- il recupero e il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela della discontinuità fisica fra gli insediamenti;
- l'allontanamento delle attività rumorose ed inquinanti dal tessuto abitativo, incentivando la delocalizzazione delle attività produttive rimaste negli ambiti residenziali ed ammettendo nuove destinazioni compatibili con il contesto nel riuso dei contenitori che si liberano;
- il miglioramento della fruibilità degli spazi pubblici urbani da parte dei soggetti deboli.

Tale strategia tende al consolidamento e alla modernizzazione della struttura insediativa comunale, che dovrà tradursi in azioni pubbliche e private di valorizzazione e miglioramento delle risorse insediative, per realizzarvi condizioni di maggiore benessere e qualità culturale, sociale ed economica per i singoli e per i gruppi sociali e sviluppo di innovazioni produttive e imprenditoriali, nonché realizzare condizioni di mobilità ottimali interne ed esterne al territorio comunale e aumentare e qualificare il livello di servizi e attrezzature.

Dimensionamento

Il dimensionamento massimo ammissibile per il Sistema Funzionale Urbano risulta il seguente:

residenza:	mc. 231.500
turistico-ricettivo:	p.l. 380 <i>in strutture alberghiere</i>
direzionale/commerciale:	mq. 11.600 di SUL
artigianale/industriale:	mq. 35.000 di SUL

servizi di interesse pubblico: mq.23.800 di SUL

Il dimensionamento non comprende eventuali volumetrie dovute a seguito della realizzazione di interventi di adeguamento igienico/funzionale o di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, né quelle che potranno derivare per effetto di interventi specificatamente ammessi e regolati dal Regolamento Urbanistico, con la schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di conseguire l'eliminazione del degrado e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Fermo restando il dimensionamento massimo complessivo del Sistema Urbano, per ogni UTOE saranno possibili incrementi dimensionali operando compensazioni nel limite del 10% della previsione massima dell'UTOE stessa.

Art.46 - UTOE 1 “ BOTTAI”

L'UTOE di Bottai, posta al confine con il comune di Firenze, appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art.23.

Fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana, art. 16.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq.0,28 e la popolazione residente è pari a 745 abitanti per un totale di 309 famiglie.

Nella frazione è localizzata una delle aree artigianali più consistenti del territorio comunale.

La sua posizione particolare, in prossimità dell'uscita autostradale Firenze-Certosa, la rende al tempo stesso porta di ingresso per Firenze e porta di ingresso per il Chianti. Di conseguenza sono state individuate funzioni che caratterizzino maggiormente questa sua particolarità: punti di informazione turistica, punti di ristoro e sosta temporanea, parcheggio, collegamenti ciclo-pedonabili verso Firenze e verso il Chianti. Lo sviluppo del centro abitato potrà essere facilitato dalla realizzazione del bypass autostradale verso il Galluzzo, che comporterà una diminuzione del traffico di attraversamento e il conseguente declassamento della Cassia.

Criticità

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità** : centro abitato attraversato da strada di intenso traffico;
- **rischio idraulico**: presenza di aree soggette a rischio di esondazione;
- **inquinamento acustico e atmosferico**: criticità dovute prevalentemente al traffico automobilistico.
- **rifiuti** : abbandono incontrollato dei rifiuti
- **rischio idraulico**:in destra e sinistra del torrente Greve presenza di aree ricadenti in ambito fluviale B. Lungo il fosso dei Reniccioli presenza di aree in condizione morfologica sfavorevole

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano.

Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, ad eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado.

In particolare:

- riqualificazione del centro abitato attraverso un sistema di interventi a rete tesi alla riorganizzazione e allo sviluppo delle funzioni integrate proprie di un centro urbano consolidato;
- riconnessione funzionale del sistema dei servizi e delle funzioni tra i centri abitati di Bottai e Tavarnuzze;
- potenziamento e riqualificazione dell'attività produttiva nella zona posta ad ovest della Cassia;
- consolidamento delle attività commerciali esistenti anche attraverso lo sviluppo di attività turistico-ricettive;
- incremento e riqualificazione della residenza con servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico nella zona posta ad est della Cassia ;
- potenziamento dei parcheggi e miglioramento della viabilità con caratteristiche urbane a seguito della previsione di realizzazione del bypass del Galluzzo legato al progetto concernente le opere della 3° corsia Autostradale;
- riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve;
- superamento del rischio idraulico.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito :

- nuova edificazione a fini residenziali da attuare attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate, con tipologia adeguata al contesto di riferimento, favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore ;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, direzionale e commerciale;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali esistenti, anche tramite la loro aggregazione, favorendo la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi e servizi pubblici;
- possibilità di nuova edificazione, ampliamenti e sopraelevazioni di edifici produttivi-artigianali esistenti;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- realizzazione di nuovi standard, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standard di legge.
- creazione di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento con Firenze e Tavarnuzze alternativi alla viabilità carrabile;
- realizzazione di nuovo parcheggio scambiatore presso l'uscita autostradale "Certosa".

Indirizzi specifici per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati dall'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, prevedrà uno studio sulla mobilità finalizzato al futuro declassamento della S.R.Cassia.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** a seguito della realizzazione del by pass del Galluzzo dovrà essere provveduto al declassamento della S.R. Cassia a strada urbana anche tramite interventi e sistemazioni di arredo urbano.
- **rischio idraulico:** dovrà essere garantita la messa in sicurezza delle aree poste tra la S.R. Cassia e il torrente Greve.
- **inquinamento acustico e atmosferico:** la mitigazione è strettamente connessa al declassamento della viabilità e conseguentemente alla diminuzione del traffico.
- **rifiuti:** organizzazione di un servizio di raccolta mirato a risolvere le criticità derivanti dalle utenze domestiche e industriali anche attraverso la realizzazione di un centro di raccolta comunale o intercomunale e indirizzando le attività produttive verso l'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti da smaltire.
- **rischio idraulico:** necessità di verifiche idrauliche per T 200 anni per interventi in aree ricadenti in ambito fluviale B. Necessità di verifiche idrauliche per T 200 anni per aree in condizione morfologica sfavorevole poste lungo il fosso dei Reniccioli .

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.13.000
- turistico-ricettivo: p.l. 30 *in strutture alberghiere*
- direzionale/commerciale: mq. 3.000 di SUL
- artigianale/industriale: mq. 4.000 di SUL
- servizi di interesse pubblico: mq.2.000 di SUL (esempio:asilo nido, attrezzature di interesse comune)

Art.47 - UTOE 2 “TAVARNUZZE”

L'UTOE di Tavarnuzze, localizzato nel fondovalle della Greve in prossimità del confine con il comune di Firenze, appartiene al sistema funzionale urbano, disciplinato dall'art. 23. Fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana, art.16.

La superficie totale dell'UTOE è di Km²1,65 e la popolazione residente è pari a 4.840 abitanti per un totale di 2.020 famiglie.

L'abitato di Tavarnuzze, cresciuto come periferia urbana, è il risultato di un rapido sviluppo residenziale che ha portato ad una disorganizzazione ambientale e ad una carenza di servizi, verde, parcheggi.

Il traffico di attraversamento risulta intenso per l'immissione della S.P. Imprunetana, e per la presenza della SR. Cassia che taglia in due la frazione. Parallelamente a detta viabilità corrono altre due barriere, consistenti nell'alveo del torrente Greve e nella superstrada Firenze- Siena, che suddividono la frazione in settori talvolta non sufficientemente collegati.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità:** attraversamento del centro abitato dalla S.R. Cassia e dalla S.P. Imprunetana; difficoltà di percorrenza del collegamento Tavarnuzze-Colleramole ;

- **rischio idraulico:** presenza di aree esondabili poste tra la strada regionale Cassia e il torrente Greve.
- **inquinamento acustico e atmosferico:** dovuto prevalentemente al traffico automobilistico percorrente la superstrada FI-SI e la S.R. Cassia.
- **fognatura e depurazione:** presenza di alcune fognature non collegate al depuratore.
- **elettrodotto:** presenza di linee elettriche e della centrale di smistamento dell'energia elettrica.
- **siti inquinati:** presenza di siti da bonificare.
- **attività produttive:** presenza di attività produttive all'interno dell'area urbana..
- **rischio idraulico:** presenza di aree ricadenti in ambito fluviale B per le quali eventuali interventi di trasformazione comportano verifiche idrauliche per T 200 anni.

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, al potenziamento del sistema della ricettività extralberghiera, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, nonché alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado.

In particolare:

- riorganizzazione funzionale del centro urbano attraverso interventi volti alla riqualificazione della struttura urbana e delle infrastrutture con incentivazione dello sviluppo volto alla crescita dei servizi di area vasta;
- consolidamento della funzione residenziale e potenziamento delle funzioni integrative e di servizio alla residenza;
- potenziamento dei servizi di collegamento con l'area metropolitana;
- razionalizzazione del sistema scolastico (accorpamento e ampliamento delle attrezzature scolastiche);
- recupero del patrimonio edilizio esistente non più utile alla produzione per attività compatibili con l'intorno;
- incremento di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico, in particolare individuazione di un'area destinata ad edifici di per attività ricreative, culturali e luoghi di culto.
- incentivazione e riqualificazione dell'attività turistico-ricettiva;
- recupero del sistema della Greve tramite la riqualificazione e la messa in sicurezza delle aree fluviali;
- rivitalizzazione del centro abitato tramite interventi tesi alla riqualificazione degli spazi urbani e delle attività terziarie e commerciali;
- potenziamento e riqualificazione dell'area produttiva/artigianale esistente ;
- incentivazione al trasferimento delle attività produttive incompatibili con la funzione residenziale e recupero urbanistico delle aree che saranno dimesse
- previsione di nuova circonvallazione che liberi dal traffico di transito il centro abitato;
- riqualificazione della viabilità interna e potenziamento della sosta.

Azioni di trasformazione:

Nell'UTOE oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- prioritario recupero di edifici e delle aree dismesse;
- nuova edificazione a fini residenziali attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore individuate dal presente Piano;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, e realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e generale;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali, anche tramite la loro aggregazione, che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi e servizi pubblici;
- possibilità di ampliamenti e sopraelevazioni di edifici produttivi-artigianali;
- la realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzate, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- interventi di messa in sicurezza della Greve;
- Incentivazione dell'uso di edilizia ecosostenibile.
- riqualificazione degli ingressi al centro abitato ammettendo la possibilità che nel caso di specifici progetti di interesse generale e di particolare rilevanza possano essere interessate anche aree limitrofe alle UTOE.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati nell'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- previsione del by pass della Strada Provinciale Imprunetana;
- studio sulla mobilità finalizzato al futuro declassamento della S.R.Cassia ;
- l'individuazione di un'area destinata ad edifici di culto e di un'area destinata a circoli ed attività ricreative;
- l'incentivazione per il trasferimento delle aziende artigianali in contrasto o non coerenti con le funzioni circostanti.
- eventuali nuovi interventi edificatori oltre il torrente Greve, all'interno dell'UTOE, potranno essere ammessi solo con il prioritario superamento delle criticità legate ai collegamenti viari e alla viabilità Tavarnuzze-Colleramole.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** declassamento della strada regionale a seguito degli interventi autostradali e realizzazione di by-pass della strada provinciale, che liberi dal traffico di attraversamento il centro del paese; risoluzione dei problemi di percorribilità della viabilità Tavarnuzze-Colleramole ;
- **rischio idraulico:** interventi adeguati per il superamento del rischio.
- **inquinamento acustico e atmosferico:** la mitigazione è strettamente connessa al declassamento della viabilità e conseguentemente alla diminuzione del traffico oltre che ad interventi di mitigazione da prevedere sulla FI-SI (ANAS).
- **rifiuti:** organizzazione un servizio di raccolta mirato a risolvere le criticità derivanti dalle utenze domestiche e industriali anche attraverso la realizzazione di un centro di raccolta comunale o intercomunale e indirizzando le attività produttive verso l'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti da smaltire.
- **fognature e depurazione:** necessità di collegamento di alcune fognature all'impianto di depurazione (Borgo di Sopra, Scopeti, via Carlo Alberto dalla Chiesa).
- **elettrodotta:** Riduzione e modifiche delle linee esistenti con conseguente diminuzione dell'impatto ambientale.
- **siti inquinati:** interventi di bonifica previsti dalla pianificazione provinciale.
- **attività produttive:** trasferimento dell'attività in area compatibile
- **rischio idraulico:** necessità di verifiche idrauliche per T 200 anni nel caso di interventi di trasformazione in aree ricadenti in ambito fluviale B .

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc. 55.000
- turistico-ricettivo: 80 p.l. *in strutture alberghiere*
- direzionale/commerciale: mq 2.000 di SUL
- artigianale/industriale: mq 5.000 di SUL
- servizi di interesse pubblico: mq.3.000 di SUL (esempio: *ampliamento scuola, strutture socio sanitarie*)

Interventi previsti dal vigente PRG compresi nel dimensionamento massimo

- Piano di lottizzazione- CER in località “ Le Poste” mc.12.000.
- PEEP Cassia –mc.1.600
- Area di completamento artigianale BCa posta in adiacenza al fabbricato “ Ex Solis”

Art.48 - UTOE 3 “BAGNOLO”

Bagnolo è un centro abitato posto lungo la via Imprunetana, tra Impruneta e Tavarnuzze, la cui potenziale struttura urbana è ostacolata dall'attraversamento della strada provinciale che divide l'abitato in due parti ben distinte. Sviluppatosi negli anni '70 si è poi bloccato per quanto riguarda i servizi e le attività terziarie a causa della difficile organizzazione “urbana” dovuta alla presenza dell'Imprunetana. Il centro abitato può essere riqualificato con interventi sulla viabilità interna e sulla strada Provinciale, nell'ottica di uno sviluppo della frazione.

L'UTOE appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art. 23 e fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana art. 16.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq. 0,15 e la popolazione residente è pari a 515 abitanti per un totale di 180 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità:** centro abitato attraversato da viabilità principale (strada provinciale) e presenza di strade urbane senza sfondo.
- **fognatura e depurazione:** rete fognaria incompleta e depuratori insufficienti.
- **inquinamento acustico:** la criticità è limitata alla fascia di abitazioni prospiciente la viabilità provinciale.

Invarianti strutturali

Gli elementi di particolare valore paesaggistico e architettonico costituenti invarianti strutturali con particolare riferimento al Sistema di appartenenza sono individuati nella Tav.13 .

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado e criticità.

In particolare:

- riqualificazione del centro abitato attraverso un sistema di interventi a rete tesi alla riorganizzazione e allo sviluppo delle funzioni integrate proprie di un centro urbano consolidato;
- recupero del patrimonio edilizio inutilizzato per attività compatibili con l'intorno;
- dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- miglioramento dell'attraversamento della provinciale, con possibilità di attuare una variante o un bypass del paese;
- miglioramento della viabilità interna all'abitato;
- riqualificazione o creazione di un centro di socializzazione dell'abitato tramite realizzazione di una piazza e attività terziarie.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- nuova edificazione attraverso piani attuativi e programmi complessi di intervento ;
- attività ricettive extralberghiere;
- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, attrezzature di interesse pubblico e generale;
- recupero edifici dimessi, interventi di sostituzione, ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione compatibili alla residenza, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano consolidato attraverso la saturazione di lotti interni alla maglia urbana esistente;

- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive extralberghiere esistenti tese al miglioramento ed alla elevazione della qualità dell'offerta;
- potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali volte a favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, esercizi e servizi pubblici;
- nuova edificazione a fini residenziali da attuarsi attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore individuate dal presente Piano;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- la realizzazione di servizi pubblici, con particolare riferimento al verde, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati dall'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà regolamentare la previsione del bypass della Strada Provinciale Imprunetana.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** miglioramento del tracciato viario con la creazione di by pass viari;
- **fognatura e depurazione:** necessità di completamento della rete fognaria prevedendone il collegamento con Tavarnuzze ed eliminando i depuratori esistenti. In alternativa possono essere adeguati gli impianti esistenti in relazione al carico inquinante di previsione;
- **inquinamento acustico:** la soluzione è collegata alla creazione dei by pass viari.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.15.600
- turistico-ricettivo:---
- direzionale/commerciale: mq. 500 di SUL
- artigianale-industriale:---
- servizi di interesse pubblico: mq. 500 di SUL

Art.49 - UTOE 4 "BARUFFI"

Baruffi è un piccolo agglomerato residenziale localizzato nel versante collinare posto sopra Tavarnuzze. Anche per questo nucleo, elemento di particolare criticità è rappresentato dalla

viabilità, le cui caratteristiche rendono difficoltoso l'accesso sia da Tavarnuzze che dalle altre viabilità principali.

L'UTOE appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art.23, e fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana, art.16.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq. 0,04 e la popolazione residente è pari a 412 abitanti per un totale di 156 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità** : difficoltà di collegamento viario con l'abitato di Tavarnuzze.
- **impianto di depurazione:** non adeguato alla normativa.

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività.

In particolare:

- miglioramento della viabilità di accesso da Tavarnuzze a Baruffi;
- miglioramento di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione, la socializzazione e servizi alla persona;

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, nei limiti del dimensionamento stabilito, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione:

- limitati interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e ricucitura delle aree insediate, con tipologia adeguata al contesto di riferimento nel rispetto delle aree di valore individuate dal presente P.S.;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, e di interesse pubblico;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento dei parcheggi e servizi pubblici finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali, art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare gli interventi per il miglioramento della viabilità di accesso da Tavarnuzze.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** miglioramento del tracciato viario di collegamento con l'abitato di Tavarnuzze;

- **impianti di depurazione:** saranno previsti adeguamenti per mezzo di sistemi di trattamento appropriati o in alternativa sarà realizzato un collegamento della rete fognaria alla fognatura di Tavarnuzze.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza:---
- turistico-ricettivo:---
- direzionale/commerciale:300 mq di SUL
- artigianale-industriale:---
- servizi di interesse pubblico: 300 mq di SUL

Art.50 - UTOE 5 “IMPRUNETA”

L’UTOE del Capoluogo fa parte sia del Sistema Territoriale della Collina del Chianti che di quello della Collina Metropolitana artt. 16 e19; appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall’art. 23.

La superficie totale dell’UTOE è di Kmq.1,62 e la popolazione residente è pari a 5.247 abitanti per un totale di 2.126 famiglie.

Si sviluppa, con una struttura urbana definita, per crinali, lungo le strade Imprunetane confluenti nella Piazza centrale dove è localizzata la Basilica di Santa Maria all’Impruneta.

Ricca di elevate qualità storico formali, ambientali e paesaggistiche, Impruneta conserva ancora stretti legami con il territorio extraurbano, l’attività agricola e le tradizioni culturali e religiose.

Le sagre, la festa dell’uva, il mercato boario, la fiera di S. Luca, s’imperniano su questi riferimenti storici e sono diventati nel tempo elementi di forte coesione sociale.

Criticità:

All’interno dell’UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità e parcheggi:** carenza di parcheggi e presenza di viabilità di attraversamento del centro storico.
- **fognatura e depurazione :** rete fognaria da completare. Assenza di impianto di depurazione.
- **inquinamento acustico:** la criticità è limitata alla fascia di abitazioni prospiciente la viabilità provinciale. Episodi di disturbo sono stati segnalati in occasione di manifestazioni in luoghi pubblici o aperti al pubblico.
- **attività produttive:** presenza di attività all’interno dell’area urbana che possono produrre emissioni inquinanti.
- **campi elettromagnetici:** criticità prodotta da Impianto Vodafone- via della Croce.
- **rifiuti:** abbandono incontrollato dei rifiuti.
- **rischio idrogeologico:** presenza di aree con pericolosità media ed elevata...

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell’UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o

riduzione delle criticità presenti, al potenziamento del sistema della ricettività alberghiera ed extralberghiera e dei servizi connessi al fine anche della differenziazione dell'offerta turistica, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate. In particolare è da incentivare lo sviluppo e la riqualificazione dei servizi e delle infrastrutture e il consolidamento del contesto urbano mediante:

- riorganizzazione funzionale del centro urbano attraverso interventi volti alla riqualificazione della struttura urbana e delle infrastrutture con incentivazione dello sviluppo volto alla crescita dei servizi di area vasta;
- consolidamento della funzione residenziale e potenziamento delle funzioni integrative e di servizio alla residenza;
- salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato;
- tutela dei componenti edilizi con particolare attenzione ai prospetti e agli affacci sullo spazio pubblico e sui versanti di visuale di area vasta;
- razionalizzazione del sistema scolastico;
- incremento di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione, la socializzazione e i servizi alla persona;
- incentivazione e riqualificazione dell'attività turistico-ricettiva dando priorità al recupero degli immobili esistenti, anche con la possibilità di operare ampliamenti funzionali;
- rivitalizzazione del centro abitato tramite interventi tesi alla riqualificazione degli spazi urbani, delle attività terziarie e commerciali, e al recupero di aree degradate;
- riqualificazione dell'area produttiva/artigianale esistente;
- incentivazione al trasferimento delle attività produttive incompatibili con la funzione residenziale e recupero delle aree e dei fabbricati dimessi;
- riqualificazione della viabilità interna e potenziamento delle aree di sosta.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- prioritario recupero di edifici e di aree dimesse;
- interventi di nuova edificazione attraverso piani attuativi e programmi complessi di intervento;
- nuova edificazione a fini residenziali attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto delle aree di valore individuate dal presente Piano;
- interventi di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, e di interesse pubblico e generale;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali esistenti che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- nuovi insediamenti commerciali all'interno delle aree di nuova previsione;

- realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standard di legge;
- Incentivazione dell' edilizia ecosostenibile.
- riqualificazione degli ingressi al centro abitato ammettendo la possibilità che nel caso di specifici progetti di interesse generale e di particolare rilevanza possano essere interessate anche aree limitrofe alle UTOE.

Al fine di pervenire alla progettazione organica della distribuzione degli spazi urbani, potrà essere predisposto un apposito Studio, volto a definire le funzioni pubbliche e di interesse pubblico (parcheggi, verde pubblico, rioni, servizi socio-sanitari, spazi sportivi), le loro necessità e la loro localizzazione. Detto Studio rappresenterà un'ulteriore valutazione e indirizzo per il Regolamento Urbanistico.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali, normati dall'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- gli interventi di nuova edificazione a destinazione ricettiva, e per servizi qualificanti la ricettività, anche dietro presentazione di proposte, dettando norme e regole affinché si consegua un recupero generale dell'assetto insediativo nel rispetto delle aree di valore;
- la realizzazione di un nuovo impianto per la depurazione delle acque reflue urbane;
- la costituzione di un nuovo polo scolastico con accorpamento di scuola media ed elementare, con annessi servizi sportivi;
- l'individuazione di un'area o immobili per nuovi uffici comunali;
- il trasferimento delle esistenti attività produttive e commerciali incompatibili, che potrà essere incentivato e favorito qualora venga data adeguata garanzia al mantenimento e /o potenziamento nel territorio comunale delle attività produttive e manifatturiere legate al cotto;
- la localizzazione delle sedi dei rioni.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità e parcheggi:** reperimento di nuove aree di sosta e soluzione alternativa alla viabilità di attraversamento di Piazza Buondelmonti.
- **fognatura e depurazione :** completamento della rete fognaria e realizzazione di un impianto di depurazione .
- **inquinamento acustico:** la soluzione è collegata al superamento dei problemi viari. Per quanto riguarda le manifestazioni pubbliche è prevista l'individuazione e la regolamentazione di aree destinate ad attività temporanee.
- **attività produttive:** trasferimento dell'attività in area compatibile.
- **campi elettromagnetici:** ricondurre i valori di inquinamento dell'impianto Vodafone nei limiti previsti dal progetto approvato. Da valutarne lo spostamento nell'ambito del Piano della Telefonia.
- **rifiuti:** organizzare un servizio di raccolta mirato a risolvere le criticità attraverso la realizzazione di un centro di raccolta comunale o intercomunale.

- **Pericolosità idrogeologica:** nel caso siano effettuati interventi di trasformazione in aree soggette a pericolosità geologica media occorrerà adeguata campagna di indagini geognostiche e relativo monitoraggio per congrua estensione temporale.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.80.700
- turistico-ricettivo: p.l. 200 *in strutture alberghiere*
- direzionale/commerciale:2.000 mq di SUL
- artigianale/industriale: 3.000 mq di SUL
- servizi di interesse pubblico: 9.000mq di SUL.(esempio: *completamento scuola, rioni, comune*)

Art.51 - UTOE 6“SAN GERSOLE”

L'UTOE di San Gersolè è costituita da un piccolo nucleo storico inserito in un contesto paesaggistico di pregio, tipico del versante della collina fiorentina. Il centro abitato è caratterizzato dalla presenza di alcuni servizi quali la chiesa, e l'edificio scolastico disposti lungo la viabilità principale.

Appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art.23 e al Sistema Territoriale della Collina Metropolitana, art. 16.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq. 0,04 e la popolazione residente è pari a 172 abitanti per un totale di 69 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità :** Attraversamento viario del centro abitato .
- **inquinamento atmosferico:** l'UTOE si trova all'interno di un'area che il biomonitoraggio ha classificato come “ ambiente con evidenti alterazioni”.

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, alla riqualificazione delle aree degradate, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado.

In particolare questi dovranno riguardare la riqualificazione del centro abitato tramite il miglioramento di servizi, aree a verde attrezzato, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione, socializzazione e per i servizi alla persona.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- interventi edilizi di completamento, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano consolidato attraverso la saturazione di lotti interni alla maglia urbana;
- ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali e turistico ricettivo;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- incremento delle aree a verde attrezzato, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge;
- miglioramento del tracciato viario esistente compatibilmente alle caratteristiche ambientali del centro abitato.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati all'art.34, il Regolamento Urbanistico in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- individuazione dei servizi e attrezzature di interesse generale,
- la localizzazione delle aree a verde attrezzato e parcheggi;
- le modifiche al tracciato viario esistente.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** creazione di percorsi pedonali per la messa in sicurezza dei pedoni soprattutto in prossimità delle attrezzature di interesse pubblico.
- **inquinamento atmosferico :** da prevedere ulteriori indagini per accertare le cause.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza:---
- turistico-ricettivo:---
- direzionale/commerciale:200 mq di SUL
- artigianale/industriale:---
- servizi di interesse pubblico: 200 mq. di SUL

Art.52 - UTOE 7 “POZZOLATICO”

L'UTOE di Pozzolatico, localizzata al confine con il comune di Firenze, appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art.23, e fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana, art.16.

La superficie totale dell'UTOE è di Km².0,09 e la popolazione residente è pari a 638 abitanti per un totale di 259 famiglie.

E' un centro la cui potenzialità è prettamente residenziale. E' interessato da una viabilità principale di attraversamento e dalla vicinanza dell'autostrada, opere queste che hanno ostacolato nel tempo una crescita organica dell'abitato.

Il nucleo storico è costituito da un piccolo aggregato disposto intorno alla chiesa. La localizzazione di alcuni edifici di impianto storico lungo la viabilità provinciale impone di risolvere il problema dello spostamento della suddetta viabilità, al fine mettere in condizioni di sicurezza gli abitanti.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità:** centro abitato attraversato dalla strada provinciale Imprunetana per Pozzolatico
- **fognatura e depurazione :** Rete fognaria incompleta.
- **inquinamento atmosferico:** l'UTOE si trova all'interno di un'area che il biomonitoraggio ha classificato come " ambiente con evidenti alterazioni".
- **inquinamento acustico:** la criticità è dovuta prevalentemente al traffico autostradale

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana e dei caratteri architettonici del paesaggio urbano, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti, alla riorganizzazione e alla riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado.

In particolare:

- consolidamento delle funzioni urbane del centro abitato tramite il potenziamento della funzione residenziale e la sostanziale riconferma delle previsioni del vigente strumento urbanistico;
- ricostituzione di uno spazio urbano della frazione tramite la creazione di spazi centrali aggreganti, strutture commerciali e servizi rivolti anche alle attività turistiche presenti nell'intorno;
- miglioramento della viabilità sia interna che di accesso al centro abitato anche in relazione alla creazione di un nuovo collegamento tra via di Riboia e la S.P.;
- realizzazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione, lo sport, la socializzazione e i servizi alla persona.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE ,oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- nuovi interventi edificatori da attuare in continuità con il tessuto urbano esistente;
- interventi edilizi di completamento, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano consolidato attraverso la saturazione di lotti interni alla maglia urbana;

- ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, di interesse pubblico e generale e turistico ricettivi;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- la realizzazione di nuovi servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzate, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali, riportati all'art.34, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- individuazione di nuovi tracciati viari di carattere urbano;
- individuazione di interventi pubblici o di interesse pubblico volti alla riqualificazione del centro abitato.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** variante del tracciato della strada provinciale, con conseguente allontanamento dal transito degli immobili lungo strada.
- **fognatura e depurazione:** rete fognaria da completare in modo da rendere definitivo il collegamento con la fognatura del Comune di Firenze.
- **inquinamento atmosferico :** da prevedere ulteriori indagini per accertare le cause.
- **inquinamento acustico:** installazione di barriere fonoassorbenti a cura di Autostrada spa.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.22.000
- turistico-ricettivo: ---
- direzionale/commerciale: mq. 500 di SUL
- artigianale / Industriale:----
- servizi di interesse pubblico: mq. 5.000 di SUL (esempio: scuole, spazi polifunzionali,)

Interventi previsti dal vigente PRG vigente e compresi nel dimensionamento massimo

Piano di lottizzazione - area CER mc.7.000

Art.53 - UTOE 8 “CASCINE DEL RICCIO”

L’UTOE di Cascine del Riccio è costituita da un insediamento prevalentemente produttivo, posto che la parte residenziale ricade nel territorio comunale di Firenze.

Appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall’art.23, e fa parte del Sistema Territoriale della Collina Metropolitana, art. 16.

La superficie totale dell’UTOE è di Km²0,12 e la popolazione residente è pari a 54 abitanti per un totale di 22 famiglie.

La sua particolare localizzazione a cavallo tra due comuni, comporta la compartecipazione delle due Amministrazioni comunali nella soluzione di determinate problematiche quali la viabilità, lo sviluppo e il rischio idraulico.

Criticità:

All’interno dell’UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità** : problemi di accesso da Impruneta e da Firenze
- **rischio idraulico**:presenza di aree esondabili.
- **rifiuti** : abbandono incontrollato dei rifiuti

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell’UTOE sono tesi, alla riqualificazione delle aree degradate, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla eliminazione e/o riduzione delle criticità presenti.

In particolare:

- Potenziamento e riqualificazione dell’area produttiva/artigianale esistente ;
- Superamento dei problemi idraulici;
- Potenziamento e riqualificazione di infrastrutture, servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione, la socializzazione e i servizi alla persona;
- Potenziamento dell’ attività commerciale;
- Potenziamento dei servizi a rete;
- Incentivazione di interventi finalizzati al risparmio energetico ;

Azioni di trasformazione

Nell’UTOE, oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- Interventi di nuova edificazione ai fini produttivi e artigianali attraverso piani attuativi e piani complessi di intervento;
- Interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini produttivi, residenziali, di servizio, nonché di interesse pubblico e generale;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell’associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- realizzazione di nuovi servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali, riportati all'art.34, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- approfondire e valutare la congruenza e la compatibilità delle previsioni con gli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi;
- individuare le aree destinate a nuova edificazione artigianale e quelle destinate a completamenti.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** previsione di nuovo tracciato viario legato all'ampliamento della terza corsia autostradale.
- **rischio idraulico:** superamento del rischio idraulico.
- **rifiuti:** organizzazione di un servizio di raccolta mirato a risolvere le criticità derivanti dalle utenze industriali anche attraverso l'individuazione di un'isola ecologica comunale o intercomunale e indirizzando le attività produttive verso l'adozione di tecnologie che riducano la produzione di rifiuti da smaltire.

Dimensionamento:

- residenza:----
- turistico-ricettivo:---
- commerciale /direzionale: mq.1.000 di SUL
- artigianale/industriale: mq. 17.000 di SUL comprensivo del completamento delle previsioni PRG vigente.
- servizi di interesse pubblico: mq.2000 di SUL (esempio: *asilo nido, casa del popolo,*)

Art.54 - UTOE 9 “UGOLINO”

La frazione dell' Ugolino si trova in una zona collinare paesaggisticamente rilevante, lungo la strada Chiantigiana, in una posizione decentrata dal resto del territorio comunale, in prossimità del confine comunale con Bagno a Ripoli e Greve, maggiormente legata, per questioni di distanze viarie, ai centri abitati di Grassano e Strada in Chianti piuttosto che al Capoluogo.

Ha una struttura quasi esclusivamente residenziale, priva di attività terziarie e servizi che favoriscano la vita sociale e l'aggregazione.

L'UTOE appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art. 23, e fa parte del Sistema Territoriale della Collina del Chianti, art. 19

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq. 0,3 e la popolazione residente è pari a 505 abitanti per un totale di 202 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- Inadeguatezza dei servizi a rete e della viabilità ;

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, allo sviluppo dei servizi e attrezzature per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado e criticità.

In particolare:

- potenziamento della funzione residenziale e accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza che consentano la rivitalizzazione dell'abitato (commercio,uffici);
- sviluppo dell'attività turistico-ricettiva;
- dotazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione;
- riorganizzazione, tutela e sviluppo delle aree verdi;
- potenziamento e recupero della viabilità esistente di collegamento tra la frazione e il capoluogo.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE oltre alla salvaguardia del patrimonio edilizio esistente storico e storicizzato, saranno ammesse le seguenti azioni di trasformazione nei limiti del dimensionamento stabilito:

- interventi di nuova edificazione attraverso Piani Attuativi e/o programmi complessi di intervento;
- interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento e nel rispetto delle aree di valore ;
- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio, di interesse pubblico e generale e turistico ricettivi;
- Interventi di recupero del patrimonio edilizio anche con ampliamenti finalizzati a consentire il frazionamento delle unità immobiliari esistenti;
- realizzazione di nuovi servizi e attrezzature di interesse generale, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo, dei servizi alle persone e per il tempo libero;
- riqualificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere esistenti e individuazione di nuove, tese al miglioramento e alla elevazione della qualità dell'offerta;
- potenziamento e riqualificazioni delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- la realizzazione di nuove aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati, parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge;
- miglioramento della viabilità interna al centro abitato;
- incentivazione dell'uso di edilizia ecosostenibile.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali, riportati all'art.34, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel

presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà prevedere il miglioramento del collegamento viario tra l'UTOE e il capoluogo.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- riqualificazione dei servizi a rete e della viabilità ;

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc.10.000
- turistico ricettivo: 30 p.l *in strutture alberghiere*
- direzionale/commerciale:500 mq di SUL
- artigianale/industriale: ---
- servizi di interesse pubblico: mq.1.000 di SUL ;

Art.55 - UTOE 10 “FALCIANI”

Falciani è un centro abitato disposto sul versante collinare che si affaccia sulla Greve, in prossimità del fondovalle, in una posizione piuttosto difficile in ragione della presenza di impianti sovracomunali di trattamento rifiuti e della superstrada Firenze- Siena.

La coesione dell'abitato, come in molti altri casi, risente dell'attraversamento della S.R. Cassia, e dei problemi derivanti dalla carenza di sufficienti parcheggi e adeguata viabilità interna.

L'UTOE appartiene al sistema funzionale urbano disciplinato dall'art.23 e fa parte del Sistema Territoriale della Collina del Chianti, art.19.

La superficie totale dell'UTOE è di Km².0,5 e la popolazione residente è pari a 505 abitanti per un totale di 202 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità e parcheggi:** centro abitato attraversato da viabilità principale (strada Regionale), viabilità interna all'abitato non adeguata e parcheggi pubblici insufficienti; pericolosità dell'innesto sulla chiantigiana; mancanza di condizioni di sicurezza all'interno della viabilità del borgo antico ;
- **fognatura e depurazione:** rete fognaria incompleta e sistema di depurazione non adeguato.
- **fognatura e depurazione:** rete fognaria incompleta e sistema di depurazione non adeguato.
- **inquinamento acustico:** la criticità è limitata alla fascia di abitazioni prospiciente la viabilità Provinciale. La località risente inoltre della presenza della Superstrada FI-SI.
- **inquinamento atmosferico:** l'area risente delle emissioni di sostanze odorifere emesse dall'impianto di stoccaggio e selezione rifiuti gestito da SAFI spa.
- **Rischio idraulico:** presenza di aree ricadenti in ambito fluviale B;

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado e criticità.

In particolare:

- riqualificazione del centro abitato, attraverso un sistema di interventi a rete tesi alla riorganizzazione e allo sviluppo delle funzioni integrate proprie di un centro urbano consolidato;
- potenziamento e riqualificazione dell'attività produttiva;
- consolidamento delle attività commerciali esistenti, anche attraverso lo sviluppo di attività turistico-ricettive;
- incremento e riqualificazione della residenza con servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la socializzazione e per i servizi alla persona;
- potenziamento dei parcheggi e miglioramento della viabilità con caratteristiche urbane;
- riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve e superamento del rischio idraulico;
- accrescimento della qualità urbana tramite funzioni integrative e di servizio alla residenza (commercio,uffici);
riorganizzazione, tutela e sviluppo delle aree a verde attrezzato;
riqualificazione o creazione di uno spazio centrale della frazione che favorisca le funzioni di socializzazione;
- incentivazione delle attività ricettive alberghiere ed extralberghiere legate al sistema del cotto;
- individuazione di un area destinata ad edifici di culto;
- miglioramento della vivibilità del centro abitato tramite la creazione di un bypass sulla strada provinciale.

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- interventi di nuova edificazione attraverso piani attuativi e/o programmi complessi di intervento
- limitati interventi di completamento del tessuto edilizio esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento e nel rispetto delle aree di valore;
- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e di interesse pubblico;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- realizzazione di nuovi standards e servizi pubblici, con particolare riferimento a parcheggi e area per luogo di culto finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati all'art.34, il Regolamento

Urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- l'individuazione dell'area destinata a luogo di culto;
- individuazione del by pass d'intesa con il Comune di S. Casciano.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità e parcheggi** : previsione di nuovi parcheggi, completamento della viabilità esistente e previsione di un by-pass.; interventi di miglioramento sulla viabilità esistente; previsione di un nuovo accesso alla chiantigiana e interventi per la sicurezza della viabilità interna al borgo e del paese alto; miglioramento del collegamento con il Capoluogo.
- **fognatura e depurazione**: necessità di impianto di depurazione
- **inquinamento acustico**: la soluzione è collegata alla creazione del by pass viario .
- **inquinamento atmosferico**: la criticità potrà essere mitigata e controllata attraverso interventi strutturali sull'impianto esistente e con il potenziamento dell'attività di verifica da parte delle Autorità competenti.
- **Rischio idraulico**: eventuali interventi di trasformazione in aree ricadenti in ambito fluviale B dovranno essere supportati da verifiche idrauliche per T200 anni oltre alla risoluzione dell'inserimento in area di tipo B (per cassa di espansione) del DPCM n.226/99

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile, che comporta azione di trasformazione, è la seguente:

- residenza: mc.28.200
- turistico-ricettivo: 40 p.l. *in strutture alberghiere*
- direzionale/commerciale:mq. 1.300 di SUL di cui mq.1000 per il trasferimento di attività presenti all'interno del territorio comunale, quando incongruenti con il decoro e la qualità dell'attività prevalente della zona in cui ricadono alla data di adozione del P.S.
- artigianale/industriale: mq 6.000 di SUL di cui mq.3000 per il trasferimento di attività presenti all'interno del territorio comunale, quando incongruenti con il decoro e la qualità dell'attività prevalente della zona in cui ricadono alla data di adozione del P.S.
- servizi di interesse pubblico: mq.500 di SUL (esempio: *luogo di culto*)

Interventi previsti dal vigente PRG compresi nel dimensionamento massimo

Piano di lottizzazione- area CER mc.16.216

Art.56 - UTOE 11 "FERRONE"

Il Ferrone è un centro abitato ricadente, in parte, nel territorio comunale di Impruneta e, in parte, nel territorio comunale di Greve in Chianti. Si è sviluppato lungo la strada provinciale e risente dei problemi indotti dalla viabilità di attraversamento e dalla vicinanza delle cave di argilla e delle attività produttive manifatturiere legate al cotto.

L'UTOE appartiene al sistema funzionale urbano, disciplinato dall'art.23, e fa parte del Sistema Territoriale della Collina del Chianti, art. 19.

La superficie totale dell'UTOE è di Kmq.0,05 e la popolazione residente è pari a 203 abitanti per un totale di 81 famiglie.

Criticità:

All'interno dell'UTOE sono presenti le seguenti criticità:

- **viabilità:** centro abitato è attraversato da viabilità principale (strada provinciale)
- **fognatura e depurazione:** impianto di depurazione non adeguato
- **inquinamento acustico:** la criticità è causata dall'attraversamento della viabilità provinciale
- **rischio idraulico:** presenza di aree esondabili poste tra le strade provinciali e i corsi d'acqua Greve e Calosina.
- **Rischio geologico:** presenza di area interessata da dissesto attivo inserita in PF3 di PAI; eventuali interventi di trasformazione dovranno essere supportati da indagini geognostiche e monitoraggio inclinometrico.

Obiettivi specifici:

La strategia di governo del territorio è quella definita in via generale per il sistema urbano. Gli obiettivi specifici dell'UTOE sono tesi alla elevazione della qualità urbana, allo sviluppo dei servizi per i residenti, alla riorganizzazione delle funzioni e delle attività, alla riorganizzazione e riqualificazione delle previsioni urbanistiche del PRG vigente non ancora attuate, alla eliminazione o riduzione delle aree e degli elementi costituenti degrado e criticità.

In particolare:

- la riorganizzazione e riqualificazione dei servizi esistenti e la realizzazione di nuove strutture per servizi al cittadino con priorità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la riqualificazione della qualità architettonica degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, e ampliamento quale incentivo alla trasformazione;
la riorganizzazione, la tutela e lo sviluppo delle aree verdi;
miglioramento della accessibilità viaria e creazione di percorsi pedonali alternativi alla viabilità carrabile.
- la realizzazione di servizi, attrezzature pubbliche e di uso pubblico per la ricreazione e la socializzazione e servizi alla persona;
- il miglioramento della vivibilità del centro abitato tramite la creazione di un bypass della Strada provinciale;
- la riqualificazione dell'area fluviale lungo la Greve, con superamento del rischio idraulico;

Azioni di trasformazione

Nell'UTOE saranno ammesse, nei limiti del dimensionamento stabilito, le seguenti azioni di trasformazione:

- interventi di nuova edificazione attraverso piani attuativi ;
- interventi di ristrutturazione urbanistica e ampliamento del patrimonio edilizio ai fini residenziali, di servizio e di interesse pubblico;

- interventi di sostituzione, con ampliamento volumetrico e di superficie, cambi di destinazione compatibili alla residenza, al fine di rivitalizzare il tessuto urbano consolidato con possibilità di saturazione di lotti interni alla maglia urbana esistente;
- realizzazione di nuove strutture per i servizi al cittadino anche di interesse generale con particolare riferimento ad esercizi pubblici, compreso il potenziamento delle attrezzature a supporto dell'associazionismo in generale, servizi alle persone e per il tempo libero;
- potenziamento e riqualificazione delle attività commerciali che dovranno favorire la realizzazione di luoghi di ristorazione, di esercizi e servizi pubblici;
- nuova edificazione a fini residenziali che dovrà avvenire attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio urbanistico esistente e ricucitura delle aree insediate con tipologia adeguata al contesto di riferimento favorendo principalmente il recupero e la riqualificazione delle aree degradate esistenti e nel rispetto degli elementi esistenti e delle aree di valore;
- recupero, ristrutturazione, e ampliamento del patrimonio edilizio esistente ai fini abitativi dei residenti anche al fine del ricongiungimento dei nuclei familiari;
- la realizzazione di nuovi standards, servizi pubblici, con particolare riferimento ad aree a verde attrezzato, parchi pubblici e privati, servizi scolastici e parcheggi, finalizzati al miglioramento degli standards di legge.

Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

Oltre a quanto già indicato negli indirizzi generali riportati dall'art.34, il Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli obiettivi, le prescrizioni e le salvaguardie contenute nel presente Piano Strutturale e in particolare nella presente UTOE, dovrà disciplinare quanto di seguito riportato:

- approfondire e valutare la congruenza e la compatibilità delle previsioni con gli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi;
- individuare il by pass d'intesa con i Comuni di Greve in Chianti e S. Casciano Val di Pesa.

Superamento delle criticità

Per la presente UTOE vengono definite le seguenti soluzioni per il superamento delle criticità presenti:

- **viabilità:** creazione di un by-pass viario per liberare il centro del paese dal traffico .
- **fognatura e depurazione:** adeguamento impianto di depurazione
- **inquinamento acustico:** la soluzione è collegata alla creazione del by pass viario .
- **rischio idraulico:** superamento del rischio con interventi adeguati
- **Rischio geologico:** eventuali interventi di trasformazione nelle aree interessate da dissesto attivo dovranno essere supportati da indagini geognostiche e monitoraggio inclinometrico.

Dimensionamento:

La dimensione massima ammissibile che comporta azione di trasformazione è la seguente:

- residenza: mc. 7.000
- turistico-ricettivo: ---
- direzionale/commerciale: mq.300 di SUL
- artigianale/industriale: ----
- servizi di interesse pubblico: mq.300 di SUL

Art.57 - Il Dimensionamento massimo ammissibile

I limiti individuati in ciascuna UTOE e quelli individuati per il Sistemi Funzionali costituiscono il riferimento dimensionale per il Regolamento Urbanistico nonché per i programmi e piani di settore.

Il piano Strutturale non contiene localizzazioni dei nuovi interventi, ad eccezione della indicazione di massima ed meramente indicativa riferita alle infrastrutture, ma definisce l'ammissibilità degli interventi in riferimento alla sostenibilità strategica del Piano stesso.

I limiti e i requisiti fissati dalla valutazione degli effetti ambientali, parte integrante del presente Piano, devono sempre essere rispettati, in quanto garantiscono la sostenibilità degli interventi e di conseguenza la loro ammissibilità sia come azioni compatibili e non concorrenti al dimensionamento, sia come azioni di trasformazione e perciò concorrenti al dimensionamento.

Costituiscono azioni di trasformazione e come tali concorrono nel dimensionamento gli interventi residenziali e produttivi che incidono sulle risorse quali le ristrutturazioni urbanistiche e le nuove edificazioni da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente individuato e definito dal Regolamento Urbanistico dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati. Tali interventi sono definiti azioni di trasformazione ed elencati nei sistemi, sottosistemi e nelle UTOE e sono soggetti obbligatoriamente a valutazione degli effetti ambientali.

Concorrono altresì nel dimensionamento anche gli interventi previsti dal vigente PRG e fatti salvi dalla presente disciplina. Tali interventi sono descritti nelle singole UTOE e per la loro attuazione valgono le norme del vigente PRG e non quanto sopra disposto per le azioni di trasformazione definite dal presente Piano Strutturale.

Non concorrono al dimensionamento gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse ma sono ritenuti, compatibili e possono essere descritti in via esemplificativa come le ristrutturazioni edilizie, le sostituzioni edilizie, i modesti ampliamenti edilizi e ogni intervento posto in essere per un miglioramento igienico sanitario. L'insieme di detti interventi in aree urbane e quelli discendenti dall'applicazione della normativa regionale sul territorio rurale che non comportino aumento del carico urbanistico, con le limitazioni e le regole stabilite dal presente Piano Strutturale, costituiscono la disciplina del patrimonio esistente contenuta nel Regolamento.

Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono comunque risultare coerenti con le strategie di sistema, sottosistema e UTOE, conformi ai limiti e vincoli d'uso delle risorse e osservanti gli indirizzi dettati dal presente Piano, saranno stabilite dal Regolamento Urbanistico o proposte dai programmi, progetti, e piani di settore.

Il Regolamento Urbanistico potrà superare i limiti, come definiti al seguente comma, non consumare l'intera soglia dimensionale nella sua prima stesura e potrà modificare la distribuzione entro le UTOE nel limite massimo del 10%, spostando le quote da una all'altra UTOE purché alle stesse condizioni fissate per l'eventuale modifica dei limiti dimensionali. Potrà inoltre variare il dimensionamento concernente la funzione turistico-ricettiva prevista nei singoli sistemi e sottosistemi non ricompresi nelle UTOE nel limite del 20% del valore massimo indicato.

Sono ammesse, senza che ciò costituisca variante al Piano Strutturale, limitate modifiche dimensionali al dimensionamento massimo a fronte di accertato miglioramento nella qualità dell'intervento, di apporti progettuali innovativi e di positivi risultati sociali ed economici, come già definito all'art. 3 della presente Disciplina.

I limiti massimi previsti dal P.S. per gli interventi di nuova previsione non comprendono le eventuali volumetrie dovute a seguito della realizzazione di interventi di adeguamento igienico/funzionale o di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, né quelle che potranno derivare per effetto di interventi specificatamente ammessi e regolati dal Regolamento Urbanistico, con la schedatura del patrimonio edilizio esistente, al fine di conseguire l'eliminazione del degrado e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Standard

In base al livello qualitativo e quantitativo conseguito nel territorio comunale, fermo restando il soddisfacimento dei 18mq/ab del D.M. 1444/68 riferiti all'intero territorio comunale, il Piano Strutturale si pone come obiettivo di qualità la localizzazione di maggiori superfici da destinare a standard, in funzione delle concrete previsioni del Regolamento Urbanistico e della validità quinquennale delle stesse coincidente con la validità dei vincoli preordinati all'esproprio. L'aumento della dotazione di standard rispetto alla situazione attuale deriverà dalle moderne necessità sociali - incremento di parcheggi e servizi alla persona- puntando non più solo alla quantità ma all'aumento di "qualità" degli stessi.

Il Regolamento Urbanistico, in applicazione degli obiettivi e strategie del presente Piano Strutturale e in base alle risorse disponibili, potrà aumentare all'interno del territorio comunale il parametro minimo di standard. La dotazione di standard aggiuntiva all'esistente, dovrà essere localizzata facendo ricorso preferibilmente a metodi perequativi, soprattutto in presenza di significativi interventi di trasformazione.

CAPO II – DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

Art.58 - Indirizzi e parametri per l'attuazione del piano

La gestione urbanistica si svolge mediante Regolamento Urbanistico, Piani Complessi di Intervento, programmi e piani di settore, programmi complessi, piani attuativi, Regolamento Edilizio, in conformità alle disposizioni generali, alla strategia di governo, alle definizioni, alle condizioni d'uso delle risorse, alle salvaguardie contenute nella presente Disciplina . La gestione sarà costituita, di norma, da progetti a durata limitata, che dovranno garantire condizioni di realizzazione. I progetti, pertanto, saranno valutati anche per la loro attuabilità e per le modalità, i tempi e l'entità dell'uso dei beni territoriali.

In qualunque momento per le azioni di trasformazione indicate dal presente Piano, il Comune potrà attivare i piani Complessi di intervento ai sensi e per gli effetti della L.R.1/05 e successive integrazioni e modificazioni e programmi complessi, previa perimetrazione dell'area oggetto del programma tramite atto dell'organo competente.

Concorrono alla corretta attuazione del presente Piano i piani di settore comunali nonché il programma delle opere pubbliche; essi dovranno dimostrare la coerenza dei loro contenuti con

la strategia di governo e il rispetto delle condizioni d'uso delle risorse stabilite dalla presente disciplina.

I Piani di Settore, di cui al seguente elenco, sono strumenti operativi che saranno redatti e approvati con le procedure per essi dettate dalle rispettive leggi istitutive, anche prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

- Piano della Distribuzione e localizzazione delle Funzioni (L.R.T. 23 Maggio 1994 n. 39);
 - Piano di indirizzo e di regolazione degli orari (L.R.T. 22 Luglio 1998 n. 38);
 - Piano Urbanistico Commerciale (D.Lgs. 31 Marzo 1998 n. 114 – L.R.T. 7 febbraio 2005 n. 28);
 - Piano di classificazione acustica – Piano comunale di risanamento acustico (L.R.T. 1 Dicembre 1998 n. 89);
 - Piano della Telefonia Mobile (L.R.T. 6 Aprile 2000 n. 54);
 - Piano di razionalizzazione e ammodernamento della rete degli impianti di distribuzione carburanti (L.R.T. 7 Febbraio 2005 n. 28);
 - Mappa di accessibilità urbana (L.R.T. 15 Maggio 2001 n. 23);
 - Piano protezione civile (L.R.T. 67/2003)
- Art. 59 - Indirizzi e parametri per la gestione del piano

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata per gli interventi sugli edifici e complessi esistenti, per la nuova edificazione, per le aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e dei parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

I Regolamenti definiscono e regolano le condizioni di fattibilità, di valutazione e di ammissibilità dei progetti e delle esecuzioni di cui sopra in relazione:

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;
- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità del rischio idraulico;
- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento;

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedi;
- le recinzioni;
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali;
- le quote di edilizia residenziale pubblica;
- le aree di servizio per la raccolta differenziata, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti ed in considerazione della situazione ambientale e paesaggistica.

Art.59 - Indirizzi e parametri per la gestione del piano

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata per gli interventi sugli edifici e complessi esistenti, per la nuova edificazione, per le aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e dei parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

I Regolamenti definiscono e regolano le condizioni di fattibilità, di valutazione e di ammissibilità dei progetti e delle esecuzioni di cui sopra in relazione:

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;
- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità del rischio idraulico;
- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento;

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione e esecuzione degli interventi e delle opere di cui al secondo comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;

- il decoro urbano;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedi;
- le recinzioni;
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali;
- le quote di edilizia residenziale pubblica;
- le aree di servizio per la raccolta differenziata, proporzionalmente alla quantità di rifiuti prodotti ed in considerazione della situazione ambientale e paesaggistica.

Art.60 - Programmi e progetti per l'attuazione di obiettivi strategici

Ai fini della realizzazione di obiettivi strategici indicati dal presente piano gli operatori pubblici e privati hanno facoltà di presentare programmi, progetti e piani di settore di sviluppo residenziale, produttivo, infrastrutturale, turistico, delle attrezzature, proponendo finalità, contenuti funzionali, caratteristiche e dimensionamento degli interventi.

I programmi e progetti ritenuti ammissibili saranno recepiti nel Regolamento Urbanistico, e sue varianti.

I programmi e progetti saranno proposti dagli operatori per una valutazione preventiva da parte dell'Amministrazione comunale mediante un progetto preliminare che dovrà precisare:

- la rilevazione dello stato delle risorse interessate;
- le azioni di protezione, conservazione e pianificazione delle risorse;
- le destinazioni d'uso e le dimensioni degli interventi, con particolare riferimento alle previsioni edilizie;
- la fattibilità economico finanziaria;
- le fasi e i tempi di realizzazione;
- i criteri di perequazione adottati.

Il Regolamento Urbanistico o il Regolamento Edilizio stabiliranno gli elaborati che dovranno far parte del progetto preliminare, e nel dettaglio il procedimento amministrativo.

L'Amministrazione comunale verificherà la rispondenza del progetto presentato rispetto alle strategie, alle condizioni d'uso delle risorse e agli obiettivi specifici di sistema, subsistema e UTOE .

Art.61 - Salvaguardie

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del Piano Strutturale, l'autorità comunale competente sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire, DIA, Piani Attuativi, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con le disposizioni immediatamente operative contenute nel Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTCP.

Sono fatte salve e impregiudicate le specifiche misure di salvaguardia indicate nelle presenti norme.

Sono sempre ammessi:

- Interventi di pubblico interesse se in linea con gli obiettivi del presente Piano;
- Le varianti urbanistiche quando necessarie alla migliore attuazione di Piani Attuativi già previsti dal vigente PRG .
- Gli interventi di riqualificazione del territorio tesi alla riduzione di condizioni di degrado nonché alla riduzione del vincolo idrogeologico e idraulico.

Fino all'adozione del Regolamento Urbanistico dovranno essere conformi alla disciplina del Titolo II della presente normativa i PMAA presentati successivamente alla adozione delle presenti norme nonché quelli presentati in precedenza che alla data di adozione delle presenti norme non abbiano ottenuto il parere favorevole della Provincia. Per i PMAA già approvati dalla Provincia, ancorché difformi alla presente disciplina, sarà possibile l'attuazione degli interventi edificatori previsti dal PMAA stesso.

Le presenti salvaguardie entrano in vigore con l'adozione del Piano Strutturale da parte del Consiglio Comunale e decadranno con l'adozione del Regolamento Urbanistico.