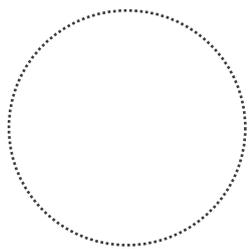


# Comune di San Casciano in Val di Pesa

## Città metropolitana di Firenze

# 2016



Sindaco  
**Massimiliano Pescini**  
Assessore Urbanistica ed Edilizia  
**Donatella Viviani**

Gruppo di Lavoro:

Progettazione  
**Architetto Silvia Viviani**  
(Studio Viviani)

Collaboratori  
**Arch. Annalisa Pirrello**  
**Arch. Lucia Ninno**  
**Ing. Andrea Urbani**

Servizio Urbanistica ed Edilizia  
**Arch. Barbara Ronchi**  
**Arch. Sonia Ciapetti**  
**Arch. Costanza Cacciatori**  
**Arch. Sandra Anichini**

Aspetti Geologici, Idraulici e Idrogeologici  
**Dott. Geol. Simone Fiaschi**  
(Idrogeo Service Srl)  
**Dott. Geol. Alessandro Murratzu**  
(Idrogeo Service Srl)  
**Dott. Geol. Alessio Calvetti**  
(Idrogeo Service Srl)  
**Dott. Geol. Laila Taddei**  
(Idrogeo Service Srl)  
**Ing. Giacomo Gazzini**  
(Hydrogeo Ingegneria per  
l'ambiente e il territorio)

## Variante al Piano Strutturale

L.R. n.65 del 10 Novembre 2014

**NTA**  
**modifiche alla disciplina del PS vigente**

Settembre 2016

**Adozione**



<b>TITOLO I - PRINCIPI GENERALI, FINALITÀ, CONTENUTI .....</b>	<b>4</b>
ARTICOLO 1. FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE .....	4
ARTICOLO 2. EFFICACIA .....	5
ARTICOLO 3. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE.....	6
ARTICOLO 4. COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE/ <b>Metropolitana</b> RIFERIMENTI NORMATIVI. ....	9
ARTICOLO 5. COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE.....	9
ARTICOLO 6. ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO.....	9
ARTICOLO 7. DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO .....	11
ARTICOLO 8. CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO.....	17
<b>TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO.....</b>	<b>20</b>
ARTICOLO 9. DEFINIZIONE E CONTENUTI DELLO STATUTO DEL TERRITORIO.....	20
ARTICOLO 10. INVARIANTI STRUTTURALI.....	21
ARTICOLO 11. INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE TERRITORIALI.....	22
ARTICOLO 12. OBIETTIVI STATUTARI .....	22
ARTICOLO 13. CRITERI DI SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO .....	29
ARTICOLO 14. INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E DEI SUB SISTEMI TERRITORIALI DEL PIANO STRUTTURALE .....	30
ARTICOLO 15. INDIVIDUAZIONE DEL SISTEMA FUNZIONALE E DEI RELATIVI SUB SISTEMI.....	32
ARTICOLO 16. DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE.....	33
ARTICOLO 17. DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO .....	34
ARTICOLO 18. DISCIPLINA RELATIVA AL TERRITORIO APERTO <b>E PER LE AREE BOScate</b> .....	39
ARTICOLO 19. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI FONDOVALLE.....	45
ARTICOLO 20. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI VERSANTI .....	46
ARTICOLO 21. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CRINALI .....	47
ARTICOLO 22. DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO .....	47
ARTICOLO 23. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CENTRI URBANI MAGGIORI .....	48
ARTICOLO 24. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DELLE FRAZIONI .....	49
ARTICOLO 25. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI .....	49
ARTICOLO 26. DISCIPLINA RELATIVA AI SUBSISTEMI FUNZIONALI .....	50
<b>TITOLO III - STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE .....</b>	<b>56</b>
ARTICOLO 27. DEFINIZIONE DELLA STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE .....	56
ARTICOLO 28. DISPOSIZIONI RIFERITE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI .....	56

<b>ARTICOLO 28 BIS. DISPOSIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DI SUOLO NON URBANIZZATO</b> .....	57
ARTICOLO 29. UTOE N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO.....	57
ARTICOLO 30. UTOE N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE.....	61
ARTICOLO 31. UTOE N.3 – COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI.....	65
ARTICOLO 32. UTOE N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA.....	67
ARTICOLO 33. UTOE N.5 – VERSANTE DI SAN PANCRAZIO.....	71
<del>ARTICOLO 34. DIMENSIONAMENTO DEL TERRITORIO APERTO.....</del>	<del>73</del>
<b>TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>74</b>
ARTICOLO 35. COMPITI DEL PIANO STRUTTURALE, DEL REGOLAMENTO URBANISTICO/ <b>Piano Operativo</b> E LORO EFFICACIA.....	74
ARTICOLO 36. REGOLAMENTO URBANISTICO/ <b>Piano Operativo</b> .....	74
ARTICOLO 37. <del>PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO</del> <b>STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE ATTUATIVA</b> .....	75
ARTICOLO 38. PIANI ATTUATIVI.....	76
ARTICOLO 39. ULTERIORI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	76
ARTICOLO 40. REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI DI SATURAZIONE, COMPLETAMENTO E DI SOSTITUZIONE.....	77
ARTICOLO 41. REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE.....	78
ARTICOLO 42. REGOLE GENERALI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI E PROGRAMMI RIGUARDANTI INTERVENTI DI SATURAZIONE, COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E TRASFORMAZIONE.....	79
ARTICOLO 43. REGOLE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE.....	81
<b>TITOLO V VALUTAZIONE INTEGRATA.....</b>	<b>83</b>
ARTICOLO 44. VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE.....	83
<del>ARTICOLO 45. VALUTAZIONE INTEGRATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....</del>	<del>84</del>
<del>ARTICOLO 46. PRINCIPI PER L'EFFETTUAZIONE DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI ATTI DI GO- VERNO.....</del>	<del>84</del>
ARTICOLO 47. PROGRAMMA DI MONITORAGGIO.....	85
<b>TITOLO VI - DISCIPLINA IDROGEOLOGICA.....</b>	<b>87</b>
ARTICOLO 49. INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA.....	87
<del>ARTICOLO 50. AREE SENSIBILI GIÀ VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RI- SCHIO IDRAULICO.....</del>	<del>88</del>
ARTICOLO 51. DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI.....	88
ARTICOLO 52. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ GEOMORFO- LOGICA <b>GEOLOGICA</b> .....	89
<b>ARTICOLO 53. ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI</b> .....	89
ARTICOLO 54. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA.....	90
ARTICOLO 55. ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI.....	91

ARTICOLO 56. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE .....	93
<b>ARTICOLO 57. ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA LOCALE.</b>	<b>93</b>
<del>ARTICOLO 55. IL RETICOLO IDRAULICO ALL'INTERNO DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO .....</del>	<del>94</del>
<del>ARTICOLO 56. PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</del>	<del>94</del>
<del>ARTICOLO 57. PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA (CLASSE G.3 E CLASSE G.4 DI PERICOLOSITÀ) .....</del>	<del>95</del>
<del>ARTICOLO 58. PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA (CLASSE 3 E CLASSE 4 DI PERICOLOSITÀ).....</del>	<del>96</del>
<del>ARTICOLO 59. INTERVENTI REALIZZABILI IN AREE A PERICOLOSITÀ DI CLASSE 4.....</del>	<del>97</del>
<del>ARTICOLO 60. DISPOSIZIONI CORRELATE AGLI AMBITI art 36 PIT [delib. 72 24/7/2007].....</del>	<del>97</del>
<del>ARTICOLO 61. PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.....</del>	<del>97</del>
<del>ARTICOLO 62. DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI E DELLA TUTELA DEI CORPI IDRICI.....</del>	<del>98</del>
<b>TITOLO VII - NORME TEMPORANEE E DI SALVAGUARDIA .....</b>	<b>100</b>
ARTICOLO 63. ATTIVITÀ EDILIZIA E VARIANTI AL PIANO REGOLATORE.....	100
ARTICOLO 64. DESTINAZIONI D'USO .....	100
ARTICOLO 65. DISCIPLINA DI INDIRIZZO DEL PIANO STRUTTURALE PER SISTEMI E SUBSISTEMI.....	100
ARTICOLO 66. INTERVENTI DI SATURAZIONE, COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E TRASFORMAZIONE.	100
ARTICOLO 67. INTERVENTI SU EDIFICI DEL TERRITORIO APERTO .....	101
ARTICOLO 68. PROGRAMMI AZIENDALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO ED AMBIENTALE.....	103
<del>ARTICOLO 69. ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 17, COMMI 6-11 .....</del>	<del>103</del>
ARTICOLO 70. INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI.....	104
ARTICOLO 71. AMPLIAMENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI.....	104
ARTICOLO 72. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE.....	104
ARTICOLO 73. INTERVENTI FATTI SALVI A SEGUITO DELLA VALUTAZIONE.....	105

## TITOLO I - PRINCIPI GENERALI, FINALITÀ, CONTENUTI

### ARTICOLO 1. FINALITÀ E CONTENUTI DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il Piano Strutturale **e le sue Varianti, che in esso si intendono sempre comprese nella formulazione "Piano Strutturale" contenuta nella presente Disciplina**, ~~della lettera c) del comma 2 dell'art. 9 della Legge Regionale 1/2005, costituisce lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale~~ **ed è finalizzato allo sviluppo sostenibile del medesimo, secondo i principi esposti dall'art. 2 della medesima Legge e con le modalità e procedure esposte nell'art. 53 della suddetta. Esso, inoltre, in attuazione delle finalità del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico vigente, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio.**
  
2. A tali fini esso:
  - a) individua le risorse costituenti la identità del territorio comunale;
  - b) definisce le norme statutarie, i principi, le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica del Comune di San Casciano, in coerenza con gli strumenti di pianificazione degli altri Enti istituzionalmente competenti sul territorio **per perseguire uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività;**
  - c) stabilisce i criteri, i limiti e le regole da seguire per i programmi, per i piani, ivi compresi quelli di settore, per le attività e per gli interventi pubblici e privati, attinenti all'assetto ed uso del territorio;
  - d) definisce le misure di salvaguardia da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo.**
  
3. Gli obiettivi generali del Piano Strutturale sono:
  - a) la formazione della conoscenza delle risorse territoriali quale base per la definizione delle scelte di governo del territorio;
  - b) la tutela e la valorizzazione del patrimonio ambientale, paesaggistico ed insediativo;
  - c) il razionale, appropriato e sostenibile utilizzo delle risorse esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e garantire lo sviluppo civile della collettività.
  
4. Il Piano Strutturale è costituito da tre parti, ~~formate ai sensi della LRT 1/2005 già citata,~~ che sono il Quadro conoscitivo, lo Statuto, la Strategia, e assolve ai seguenti compiti:
  - a) individua le invarianti strutturali e le risorse territoriali;
  - b) individua le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), i Sistemi ed i Sub sistemi territoriali e funzionali;

- c) contiene la disciplina paesaggistica del territorio;
  - d) disciplina la Valutazione **ambientale degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica Integrata di Sostenibilità** degli atti di governo del territorio, **nelle forme e modalità definite dalle leggi vigenti in materia;**
  - e) stabilisce le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, **secondo quanto definito dalla legislazione regionale vigente in materia;**
  - f) detta gli indirizzi programmatici per la sua attuazione;
  - g) introduce norme di salvaguardia.
5. La Relazione Generale costituisce parte integrante e sostanziale del Piano Strutturale in quanto contiene elementi del quadro conoscitivo ed esplicita le metodologie seguite nella formulazione delle scelte strategiche e nella definizione degli obiettivi.

## ARTICOLO 2. EFFICACIA

1. ~~Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 53 della L.R.T. 1/2005~~ Il Piano Strutturale:
  - a) ha valore di indirizzo o prescrittivo per gli atti di governo del territorio **o strumenti della pianificazione urbanistica come definiti dalla legislazione vigente** quali: il Regolamento Urbanistico **e il Piano Operativo (art. 55)**, i Piani Complessi di Intervento ~~(art. 56)~~, i Piani Attuativi ~~(art. 65)~~, **i Programmi di riqualificazione insediativa**, nonché i Piani ed i Programmi di Settore, gli Accordi di Programma o altri atti della programmazione negoziata comunque denominati;
  - b) ha efficacia precettiva immediata per la salvaguardia e per le azioni integrate dirette alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse essenziali, nonché per le localizzazioni sul territorio degli interventi di competenza regionale, provinciale/**metropolitana** o di altri Enti istituzionalmente competenti per legge;
  - c) ha carattere precettivo immediato per le misure di salvaguardia.
2. Il Piano Strutturale contiene:
  - a) prescrizioni;
  - b) salvaguardie;
  - c) vincoli;
  - d) indirizzi.
3. Sono "prescrizioni" tutte le disposizioni espressamente previste per gli atti di governo del territorio, nonché le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, Piani e Programmi di Settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata dalla legge.

Sono "salvaguardie" le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del ~~Regolamento Urbanistico~~ **Piano Operativo**, i limiti per l'eventuale attuazione di interventi prevista da previsioni vigenti, e che, comunque, vietano interventi che contrastino con il Piano Strutturale.

Sono "vincoli" quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica, come rappresentati negli elaborati del Quadro conoscitivo del presente Piano, riferiti alla vincolistica.

Sono "indirizzi" per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati le disposizioni contenute nel Titolo II e nel Titolo IV della presente Disciplina.

4. Il Piano Strutturale pur essendo riferito a una previsione temporale di attuazione ventennale, durante la quale sarà sottoposto ad attività di monitoraggio, ha durata a tempo indeterminato.

~~Tale attività sarà svolta dall'Ufficio competente che ne informerà la Giunta e il Consiglio comunale, tramite relazioni biennali a partire dalla data di vigenza del Piano Strutturale.~~

5. Il Piano Strutturale può essere variato, in tutto o in parte, nel rispetto delle procedure della legislazione vigente in materia, per effetto di rilevanti trasformazioni del quadro conoscitivo, di sostanziali modifiche dei contenuti statuari e di rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici. Non costituiscono varianti al Piano Strutturale le modificazioni apportate agli elaborati per la correzione di errori materiali, nonché le modificazioni consentite in applicazione delle norme temporanee e di salvaguardia di cui alla presente disciplina.

### ARTICOLO 3. ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il Piano Strutturale si compone dei seguenti elaborati:

#### RELAZIONE GENERALE

#### DISCIPLINA

#### ELABORATI QUADRO CONOSCITIVO

Tav. 1 - Uso del Suolo

Tav. 2 - Uso del Suolo - Aree boscate

Tav. 3 - Uso del Suolo - Aziende Agricole

Tav. 4 - Orografia (1:25.000)

Tav. 4.1 - Carta della irradiazione solare (1:25.000)

Tav. 5 - Ricognizione del PRG vigente

Tav. 6 - Viabilità (1:25.000)

Tav. 7- Viabilità - percorsi storici (1:25.000)

**Tav. 7. 1 Viabilità – Percorsi escursionistici (1:25.000)**

Tav. 8 - Standards da PRG

Tav. 9 - Pressioni Ambientali

Tav. 10 – Infrastrutture

~~Tav. 11 – Vincoli~~

**Tav. 11.0 Lettura di sintesi – PIT/PPR (scale varie)**

**Tav. 11 a – Vincoli (scala 1:10.000)**

**Tav. 11 b – Vincoli (scala 1:10.000)**

**Tav. 11 c – Vincoli (scala 1:10.000)**

**Tav. 11 d - Vincoli (scala 1:10.000)**

~~Tav. 12 – Piano Territoriale di Coordinamento~~

**Tav. 12.0 Lettura di sintesi – PTCP e Carta del Chianti (scale varie)**

**Tav. 12 a – Piano Territoriale di Coordinamento – Invarianti Strutturali (scala 1:10.000)**

**Tav. 12 b – Piano Territoriale di Coordinamento – Invarianti Strutturali (scala 1:10.000)**

**Tav. 12 c – Piano Territoriale di Coordinamento – Invarianti Strutturali (scala 1:10.000)**

**Tav. 12 d – Piano Territoriale di Coordinamento – Invarianti Strutturali (scala 1:10.000)**

Dossier valutazione Vist sugli Ambiti di Indagine

## ELABORATI STATUTO DEL TERRITORIO

- Tav. 13 - Ambiti paesaggistici
- Tav. 14 - Elementi del paesaggio
- Tav. 15 - Invarianti
- Tav. 16 - Sistemi e subsistemi
- Tav. 17 - UTOE
- Tav. 17.1 - UTOE e Ambiti di Indagine ~~Tav. 18~~ — Edifici del territorio aperto
- Dossier degli edifici del T.A. aggiornamento
- Tav. 18 a – Edifici del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 18 b – Edifici del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 18 c – Edifici del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 18 d – Edifici del territorio aperto (scala 1:10.000)
- Tav. 19 - Disciplina del Paesaggio (scala 1:25.000)
- Tav. 19.1 Interesse archeologico (scala 1:25.000)
- Disciplina di Piano riferita al paesaggio

## ELABORATI VALUTAZIONE INTEGRATA

- Tav. 20 - Interventi oggetto di valutazione
- Dossier della valutazione
- Relazione di sintesi sulla valutazione

## ELABORATI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- RAPPORTO AMBIENTALE
- SINTESI NON TECNICA

## ELABORATI STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE

- Tav. 21 - Strategia di verifica di coerenza
- Tav. 22 - Strategia relativa a sistemi e subsistemi
- Tav. 23 - Strategia relativa alle UTOE

## ELABORATI STUDI IDROGEOLOGICI

- ~~Tav. G1 — Carta Geologica~~
- ~~Tav. G2 — Carta Litotecnica~~
- ~~Tav. G3 — Carta Geomorfologica~~
- ~~Tav. G4 — Carta delle pendenze~~
- ~~Tav. G5 — Carta dei pozzi e sondaggi~~
- ~~Tav. G6 — Carta idrogeologica~~
- ~~Tav. G7 — Carta della vulnerabilità degli acquiferi~~
- ~~Tav. G8 — Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL)~~
- ~~Tav. G9 — Carta aree allegate~~
- ~~Tav. G10 — Individuazione delle aree a pericolosità e maggiore rischio idraulico (P.A.I.)~~
- ~~Tav. G11 — Carta degli ambiti idraulici~~
- ~~Tav. G12 — Carta della pericolosità geomorfologica~~
- ~~Tav. G13A Carta della pericolosità idraulica aste principali Greve e Pesa~~
- ~~Tav. G13B Carta della pericolosità idraulica affluenti di Greve e Pesa~~
- ~~Tav. G14 — Carta della riduzione del rischio idraulico~~

## ELABORATI RELATIVI ALLE INDAGINI GEOLOGICHE, SISMICHE

- Relazione geologica
- Relazione tecnica illustrativa di supporto allo studio di Microzonazione Sismica (MS) di Livello I
- Dati di Base

### Tavole:

- |                  |   |
|------------------|---|
| Tavola G.01 Nord | Carta geologica scala 1:10.000  |
| Tavola G.01 Sud  | Carta geologica scala 1:10.000  |
| Tavola G.02 Nord | Carta geomorfologica scala 1:10.000                                     |
| Tavola G.02 Sud  | Carta geomorfologica scala 1:10.000                                     |
| Tavola G.03 Nord | Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali scala 1:10.000    |
| Tavola G.03 Sud  | Carta idrogeologica e delle permeabilità superficiali scala 1:10.000    |
| Tavola G.04 Nord | Carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche scala 1:10.000 |
| Tavola G.04 Sud  | Carta delle indagini, dati di base e indagini geofisiche scala 1:10.000 |
| Tavola G.05 Nord | Carta litotecnica scala 1:10.000  |
| Tavola G.05 Sud  | Carta litotecnica scala 1:10.000  |
| Tavola G.06 Nord | Carta geologico-tecnica scala 1:10.000                                  |
| Tavola G.06 Sud  | Carta geologico-tecnica scala 1:10.000                                  |
| Tavola G.07      | Tavola delle sezioni geologico-tecniche scala orizz. e vert. 1:5.000    |
| Tavola G.07.1    | Tavola delle sezioni geologico-tecniche scala orizz. e vert. 1:2.000    |
| Tavola G.08 Nord | Carta delle frequenze caratteristiche scala 1:10.000                    |

Tavola G.08 Sud	Carta delle frequenze caratteristiche scala 1:10.000
Tavola G.09 Nord	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS scala 1:10.000
Tavola G.09 Sud	Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - MOPS scala 1:10.000
Tavola G.10 Nord	Carta della Pericolosità Geologica scala 1:10.000;
Tavola G.10 Sud	Carta della Pericolosità Geologica scala 1:10.000;
Tavv. G10.1 Nord	Osservazioni al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) scala 1:10.000
Tavv. G10.1 Sud	Osservazioni al Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) scala 1:10.000
Tavola G.11 Nord	Carta della Pericolosità sismica locale scala 1:10.000
Tavola G.11 Sud	Carta della Pericolosità sismica locale scala 1:10.000
Tavola G.12 Nord	Carta delle aree con problematiche idrogeologiche scala 1:10.000
Tavola G.12 Sud	Carta delle aree con problematiche idrogeologiche scala 1:10.000
Tavola G.13 Nord	Carta delle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali scala 1:10.000
Tavola G.13 Sud	Carta delle aree interessate dal censimento delle bonifiche ambientali scala 1:10.000
Tavola G.14	Carta delle temperature attese nel sottosuolo scala 1:100.000
Tavola G.15	Carta del tetto del potenziale serbatoio geotermico scala 1:25.000
Tavola G.16	Carta del potenziale geotermico di bassa entalpia scala 1:25.000

#### ELABORATI RELATIVI ALLE IDRAULICHE ED IDROGEOLOGICHE

Relazione Idrologica - Idraulica

Risultati della modellistica Idrologica - Idraulica

Tavola 1A - Gerarchizzazione Fiume Greve - Quadro 1
Tavola 1B - Gerarchizzazione Fiume Greve - Quadro 2
Tavola 2A - Gerarchizzazione Torrente Pesa - Quadro 1
Tavola 2B - Gerarchizzazione Torrente Pesa - Quadro 2
Tavola 2C - Gerarchizzazione Torrente Pesa - Quadro 3
Tavola 3A - Calcolo Ia - Aree boscate Fiume Greve - Quadro 1
Tavola 3B - Calcolo Ia - Aree boscate Fiume Greve - Quadro 2
Tavola 4A - Calcolo Ia - Aree boscate Torrente Pesa - Quadro 1
Tavola 4B - Calcolo Ia - Aree boscate Torrente Pesa - Quadro 2
Tavola 4C - Calcolo Ia - Aree boscate Torrente Pesa - Quadro 3
Tavola 5A - Calcolo Ks - Geologia Fiume Greve - Quadro 1
Tavola 5B - Calcolo Ks - Geologia Fiume Greve - Quadro 2
Tavola 6A - Calcolo Ks - Geologia Torrente Pesa - Quadro 1
Tavola 6B - Calcolo Ks - Geologia Torrente Pesa - Quadro 2
Tavola 6C - Calcolo Ks - Geologia Torrente Pesa - Quadro 3
Tavola 7 - Modello Idraulico Fiume Greve
Tavola 8 - Modello Idraulico Torrente Pesa
Tavola 9A - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr30 1h
Tavola 9B - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr30 4h
Tavola 9C - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr30 7h
Tavola 10A - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr200 1h
Tavola 10B - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr200 4h
Tavola 10C - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr200 7h
Tavola 11A - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr500 1h
Tavola 11B - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr500 4h
Tavola 11C - Battenti Idraulici Fiume Greve - Tr500 7h
Tavola 12A - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 0.75h
Tavola 12B - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 1.75h
Tavola 12C - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 6.5h
Tavola 12D - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr30 8.5h
Tavola 13A - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 0.75h
Tavola 13B - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 1.75h
Tavola 13C - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 6.5h
Tavola 13D - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr200 8.5h
Tavola 14A - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 0.75h
Tavola 14B - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 1.75h
Tavola 14C - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 6.5h
Tavola 14D - Battenti Idraulici Torrente Pesa - Tr500 8.5h
Tavola 15 - Battenti Idraulici Borro delle Felci - Tr30 0.75h
Tavola 16 - Battenti Idraulici Borro delle Felci - Tr200 0.75h
Tavola 17 - Battenti Idraulici Borro delle Felci - Tr500 0.75h
Tavola 18 - Pericolosità Idrauliche Fiume Greve ai sensi del D LGS 49/2010 (PGRA)
Tavola 19 - Pericolosità Idrauliche Torrente Pesa ai sensi del D LGS 49/2010 (PGRA)

Tavola 20 - Pericolosità Idrauliche Fiume Greve ai sensi del DPGR 53r/2011  
Tavola 21 - Pericolosità Idrauliche Torrente Pesa ai sensi del DPGR 53r/2011  
Tavola 22 - Pericolosità Idrauliche Borro delle Felci ai sensi del DPGR 53r/2011  
Tavola 23 - Libretto Sezioni con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 - 500 Anni - Fiume Greve e Affluenti  
Tavola 24 - Libretto Sezioni con Livelli Idrometrici TR 30 - 200 - 500 Anni - Torrente Pesa e Affluenti  
Tavola 25 - Pericolosità Idraulica Borro delle Felci Stato di Progetto  
Tavola 26A - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori - Quadro 1  
Tavola 26B - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori - Quadro 2

#### ARTICOLO 4. COERENZA CON GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE/**Metropolitana** RIFERIMENTI NORMATIVI.

1. Il Piano Strutturale è formato ~~ai sensi della Legge Regionale 1/2005~~, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo territoriale (PIT) **avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR)** della Regione Toscana, vigente e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia/**Città Metropolitana** di Firenze (~~PTCP~~) ~~vigente come illustrato dalla tavola 21 del Piano.~~
2. La coerenza del Piano Strutturale con i piani sopra citati è illustrata ed attestata nella Relazione redatta dal Responsabile del Procedimento, in conformità a quanto disposto ~~dall'art. 16 della L.R.T. 1/2005~~ **dalla normativa vigente in materia.**
3. L'analisi di coerenza con i piani di altri enti istituzionalmente competenti costituisce parte delle attività di valutazione condotte nel processo di formazione del presente Piano.
4. Il Piano Strutturale è stato formato, secondo ~~il procedimento unificato definito dall'art. 15 della L.R.T. 1/2005~~, **le procedure dettate da legislazione vigente in materia**, acquisendo contributi e pareri, del cui recepimento e/o valutazione è dato atto dal Responsabile del Procedimento nella relazione ~~redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R.T. n. 1/2005~~ **di cui al comma 2 del presente articolo.**

#### ARTICOLO 5. COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

1. Ai sensi ~~degli artt. 19 e 20 della Lr 1/2005~~ **della normativa vigente in materia**, ai fini di garantire la conoscenza effettiva delle scelte e dei supporti conoscitivi, e della partecipazione alla formazione del Piano strutturale, sono state svolte attività di partecipazione.

#### ARTICOLO 6. ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE E MONITORAGGIO

1. Il presente Piano detta indirizzi e criteri per gli atti di governo e per i progetti pubblici e privati che costituiscono la gestione urbanistica del territorio, per i quali dovrà essere svolta una specifica attività di valutazione operativa.

**1.bis Il presente Piano è stato assoggettato ad attività di valutazione, diversamente nominate e svolte in conformità alla legislazione vigente al momento della sua formazione, adozione e approvazione.**

2. Le attività di valutazione danno al presente Piano caratteri di efficienza ambientale, sostanziati:
  - a) nel soddisfacimento di obiettivi di conoscenza ambientale, raggiunti tramite la raccolta sistematizzata e la rappresentazione narrativa e grafica della conoscenza negli elaborati del Quadro conoscitivo;
  - b) nel soddisfacimento di obiettivi di tutela ambientale, trasformati in regole e condizioni d'uso delle risorse fissati nello Statuto della presente Disciplina e nella cartografia relativa;
  - c) nella definizione di obiettivi ambientali prestazionali per la trasformazione e negli indirizzi per la gestione di cui alla presente Disciplina;
  - d) nel coordinamento dei contenuti del presente Piano con altre azioni dell'Amministrazione.
- ~~3. Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati, come individuati dalla tavola 16 del Piano Strutturale~~
5. Per le attività di monitoraggio, e in riferimento a quanto stabilito dall'art. 55, comma 7, della L.R. 1/2005 **dalla legislazione vigente in materia**, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana.
6. Sulla base dell'insieme delle conoscenze acquisite nelle ricerche specifiche e specialistiche, attivate nell'ambito dell'elaborazione del Piano Strutturale, il monitoraggio si attua tenendo in considerazione i sistemi di risorse e gli indicatori ad essi connessi.  
Dovranno essere comunque tenuti in considerazione:
  - a) il sistema ambientale biodiversità, che considera come dati fondamentali le rilevazioni sull'uso del suolo, i siti di interesse naturalistico e paesaggistico, le aree degradate e a rischio ambientale;
  - b) il sistema ambientale dell'acqua, ove si definisce l'uso della risorsa idrica per fini civili, agricoli ed industriali; si pone la necessità delle reti dell'acquedotto, di quelle fognarie, dei sistemi depurativi efficienti; si rileva la presenza dei pozzi, soprattutto quelli a carattere idropotabile, si definisce il mantenimento della permeabilità;
  - c) il sistema ambientale dell'aria, per il quale dovranno essere svolte specifiche attività di rilevazione delle diverse fonti di inquinamento sia chimico che fisico, riferite principalmente al traffico veicolare e di attraversamento, nonché alle attività produttive che determinano emissioni in atmosfera;
  - d) il sistema ambientale dell'energia, rispetto al quale saranno da individuare specifiche soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - e) il sistema ambientale dei rifiuti, ove sono raccolti i dati delle quantità dei rifiuti prodotti, normali e pericolosi, i quantitativi raccolti in forma differenziata e recepiti i programmi per il miglioramento delle attività.
7. ~~Al fine di esplicitare gli obblighi di cui all'art. 3 della L.R. 1/2005~~ Relativamente ai nuovi insediamenti e/o sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, il presente Piano assoggetta l'operatività delle azioni a due condizioni, da verificare in riferimento complessivo alla Utoe dove le medesime ricadono:
  - a) che esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, sommariamente definite nella normativa in riferimento alle specifiche Utoe, ciò anche al fine di definire nel Regolamento urbanistico/**Piano Operativo** eventuali necessarie opere di mitigazione;

b) che siano garantiti i seguenti servizi, per i quali occorre definire dei bilanci prestazionali secondo quanto definito dal presente articolo:

- I. l'approvvigionamento idrico, la depurazione delle acque ed il risparmio della risorsa;
- II. la difesa del suolo;
- III. la gestione dei rifiuti solidi;
- IV. la disponibilità e la produzione di energia;
- V. i sistemi di mobilità;
- VI. il sistema del verde urbano.

8. Il Regolamento urbanistico/**Piano Operativo** disporrà l'obbligo di acquisizione di specifiche certificazioni da parte degli enti gestori dei servizi nel caso di previsione di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche incidenti sulle risorse. Il Regolamento urbanistico/**Piano Operativo**, gli atti comunali di settore, i Piani Attuativi, i progetti e gli interventi pubblici e privati debbono conformarsi alla sostenibilità delle risorse essenziali presenti nel territorio comunale, non debbono ridurre le risorse o danneggiarle in modo irreversibile.

## ARTICOLO 7. DESTINAZIONI D'USO E CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO

~~1.~~ **Nel rispetto di quanto disciplinato dalla legislazione vigente in materia, il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo; le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali sono stabilite dal Regolamento urbanistico/Piano Operativo e loro varianti.** Le destinazioni d'uso sono costituite dall'insieme delle funzioni previste e riferite alle singole parti del territorio, sia edificato che non edificato.

~~2.~~ In conformità a quanto disposto dall'art. 59 della L.R. 1/2005, le destinazioni d'uso definite dal Piano Strutturale, cui il Regolamento Urbanistico provvederà a dare ulteriore specifica e dettagliata definizione, sono:

- a) ~~residenziale~~
- b) ~~industriale e artigianale~~
- c) ~~commerciale~~
- d) ~~turistico ricettiva~~
- e) ~~direzionale~~
- f) ~~di servizio~~
- g) ~~commerciale all'ingresso e depositi~~
- h) ~~agricola e funzioni connesse ai sensi di legge~~

~~3. Non costituisce cambio di destinazione d'uso la variazione dell'utilizzazione di una unità immobiliare eseguita in modo tale da interessare fino al 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque non oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.~~ **I mutamenti di destinazione d'uso rilevanti sono definiti dalla legislazione vigente.**

4. Ai fini del presente Piano, per carico urbanistico si intende l'effetto che viene prodotto da un insediamento o da un'attività in termini di domanda di strutture, opere collettive e di risorse, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio o in conseguenza del particolare utilizzo di un immobile o di una pluralità di immobili, in relazione alle destinazioni d'uso **e ai loro mutamenti rilevanti come definiti al comma 2 al comma 3 del presente articolo.**
5. La dimensione massima sostenibile degli insediamenti dell'intero territorio comunale **è stabilita per le trasformazioni interne al territorio urbanizzato come dettato da legislazione vigente in materia.** ~~è data dalla somma di quelle indicate negli articoli della presente Disciplina per ogni singola UTOE e si riferisce sia alle azioni di trasformazione~~ **Le trasformazioni per le quali è stabilita la dimensione massima sostenibile sono le azioni che comportano** nuovo consumo di suolo ~~, sia agli~~ **e gli** interventi attinenti alla gestione dell'esistente, ove questi incrementino il carico urbanistico, necessitino di nuova infrastrutturazione o trasformazione **rilevante** di quella esistente e comportino un incremento di pressione sulle risorse.
6. Nell'ambito del nuovo consumo di suolo concorrono al dimensionamento, in quanto costituiscono incremento del carico urbanistico come in precedenza definito:
- a) ~~gli interventi di nuova espansione, quali le nuove edificazioni, da realizzarsi tramite strumento operativo appositamente perimetrato e definito dal Regolamento Urbanistico, anche dietro presentazione di programmi e progetti pubblici o privati. Tali interventi sono definiti azioni di trasformazione ed obbligatoriamente sottoposti a valutazione;~~ **gli interventi di nuova edificazione e quelli di ampliamento assimilati a nuova edificazione ai sensi della legislazione urbanistica ed edilizia vigente;**
  - b) gli interventi previsti dal **pre**vigente PRG, espressamente fatti salvi dalla presente Disciplina tramite la procedura di valutazione contenuta nelle apposite schede e nella Relazione sulle attività di valutazione che fa parte integrante **del presente Piano.** P.S. nel rispetto di quanto disposto dall'art. 36 comma 1 del vigente PIT regionale;
  - c) gli interventi di completamento del tessuto edilizio che comportino l'aumento delle unità funzionali esistenti;
  - d) ~~gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, comportanti cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità residenziali, fatta eccezione per quanto disposto al successivo comma 8.~~
7. Nell'ambito degli interventi attinenti alla gestione ordinaria, concorrono al dimensionamento, in quanto comportano incremento del carico urbanistico, come in precedenza definito:
- a) ~~le ristrutturazioni urbanistiche da attuarsi sia tramite Piano di Recupero, sia tramite intervento diretto~~ **gli interventi di ristrutturazione urbanistica, secondo le modalità attuative che sono definite dal Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, che possono comprendere le metodologie dei comparti per aree non contigue e del decollo e atterraggio di edificabilità ai fini della rimozione dei degradi territoriali, urbanistici, edilizi o paesaggistici. In questo caso, il dimensionamento è dato -nelle UTOE dove si collocano le aree di atterraggio- dalle quantità edilizie che si intendono rimuovere in toto o in parte dai siti ove si collocano (aree di decollo), mentre le aree di atterraggio, che possono ricevere quantità edilizie da una o più aree di decollo, non hanno autonoma edificabilità. Gli interventi sono assoggettati a piani attuativi che comprendono aree di decollo e aree di atterraggio. Il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo individua e regola ambiti e interventi, valutandone la sostenibilità per le finalità di riqualificazione delle aree da liberare (decollo) e di quelle ove realizzare nuovi assetti urbanistici (atterraggio). In questi tipi di**

**interventi, l'Amministrazione può utilizzare metodi perequativi e compensativi, per il raggiungimento degli assetti sostenibili;**

- ~~b) le ristrutturazioni edilizie o cambi di destinazione d'uso, anche senza aumento della volumetria esistente, che comportino un aumento delle unità funzionali esistenti, fatta eccezione per quelle che derivano da limitati ampliamenti finalizzati a soddisfare le esigenze abitative delle famiglie residenti; **gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica con contestuale cambio di destinazione d'uso;**~~

8. Non concorrono al dimensionamento gli interventi che non comportano trasformazioni delle risorse, ma sono una evoluzione temperata delle medesime nel loro stato di consolidamento. **La non concorrenza degli interventi al dimensionamento non è correlata all'utilizzo dei titoli abilitativi e alla gratuità o onerosità dei medesimi, che sono stabiliti per legge.** Devono intendersi tali, **ad esempio:**

- a) gli ampliamenti degli immobili esistenti effettuati nei limiti e con le modalità fissate dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** al fine di soddisfare le esigenze abitative e produttive;
- ~~b) i cambi di destinazione d'uso da residenza rurale a residenza urbana, purché non accompagnati da contestuale frazionamento;~~
- b) i cambi di destinazione d'uso, in territorio urbanizzato e in territorio aperto, ad eccezione di quanto disposto dal precedente comma 7b.**
- ~~c) i cambi di destinazione d'uso finalizzati all'esercizio di attività commerciali di vicinato o di ristorazione, laddove consentiti dalla normativa vigente e dalla disciplina urbanistica;~~
- ~~d) l'aumento delle residenze rurali nel territorio aperto, previa approvazione di programma di miglioramento agricolo aziendale, in quanto ammissibili solo nel rispetto ed alle condizioni fissate dalla disciplina del presente Piano Strutturale per il perseguimento degli obiettivi in esso definiti.~~

~~**C bis i cambi di destinazione d'uso benché onerosi fuori dal territorio urbanizzato**~~

**8 bis. I cambi di destinazione d'uso da annesso agricolo a residenza civile sono monitorati dall'Amministrazione comunale, che ne tiene conto nel formare i propri quadri strategici nella formazione del Regolamento Urbanistico/Piano Operativo.**

9. E' ammessa la variazione percentuale tra recupero e nuova edificazione, purché tale variazione sia a favore degli interventi di recupero.

10. Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali, che devono, comunque, risultare coerenti con le strategie di UTOE e con gli elementi statuari del Piano Strutturale, saranno indifferentemente stabilite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** o proposte da programmi, progetti, e piani di settore, a condizione che tale possibilità sia prevista dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e con esso coerente.

~~11. La somma totale del dimensionamento del presente Piano comprende:~~

- ~~a) gli insediamenti esistenti;~~
- ~~b) il residuo del PRG vigente, costituito da:
  - ~~I. piani e progetti approvati, di cui sia stato siglato, prima dell'adozione del presente Piano, l'atto convenzionale o sia stato depositato l'atto unilaterale d'obbligo ma che non siano ancora stati realizzati, di cui deve essere preso in considerazione il carico urbanistico che verranno a comportare;~~~~

- ~~II. aree di intervento "compatibili" secondo le schede di valutazione;~~
- ~~III. aree di intervento "compatibili a condizione", secondo le schede di valutazione precedentemente richiamate;~~
- e) ~~aree di nuova previsione:~~
  - ~~I. interventi di nuova edificazione;~~
  - ~~II. interventi di recupero, comportanti incremento di carico come precedentemente definito.~~

**11. Nella somma totale del dimensionamento del presente Piano sono compresi piani e progetti approvati, di cui sia stato siglato, prima della sua adozione, l'atto convenzionale o sia stato depositato l'atto unilaterale d'obbligo ma che non siano ancora stati realizzati; nonché, per il primo Piano Strutturale, gli interventi che l'attività di valutazione ha classificato come "compatibili" e "compatibili a condizione", di cui alle relative schede di valutazione, da disciplinare nel primo Regolamento urbanistico successivo al presente Piano. Dello stato di attuazione degli interventi di cui al presente Piano è dato espresso conto nelle attività di monitoraggio.**

12. Il Piano Strutturale individua quale obiettivo strategico, al fine di perseguire il miglioramento della qualità del tessuto urbano e di valorizzare specifiche porzioni del territorio aperto, la ridefinizione delle aree a standard, ferme restando le dotazioni minime previste per legge, operando mediante l'accorpamento ed il trasferimento delle attuali previsioni, usufruendo dello strumento della perequazione. **Al fine di mantenere il livello di standard non è consentito il cambio di destinazione delle strutture di assistenza e sostegno agli anziani esistenti sul territorio verso destinazioni residenziali.**

13. ~~In attesa della ridefinizione della normativa nazionale e regionale,~~ **Ferme restando eventuali disposizioni nazionali o regionali sovraordinate in materia,** il Piano Strutturale dispone che nella formazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** sia perseguito l'obiettivo di ricomprendere la residenza sociale tra i servizi di interesse generale già previsti tra gli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968, n.1444, senza che ciò comporti decremento delle stesse dotazioni minime già previste.

14. Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di S.U.L. (Superficie Utile Lorda), ad eccezione della destinazione turistico-ricettiva per la quale può essere espresso anche in numero di posti letto **a condizione che per il posto letto sia definita una superficie utile lorda di riferimento.**

#### Residenza

15. In funzione delle morfologie insediative che saranno stabilite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** per rispondere a regole di luogo e a bisogni abitativi differenziati, le superfici degli alloggi saranno diversificate e, con riferimento a tali regole e bisogni, saranno articolate per tipologie (esempio: a schiera, in linea, villino isolato su lotto, condominiali, uni o bi familiari etc).

16. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** stabilirà, inoltre, le superficie minime degli alloggi nei diversi interventi (sia di nuova edificazione, sia ottenuti attraverso interventi di recupero e/o di frazionamento), fermo restando il divieto di alloggi di superficie utile lorda inferiore a **45 50 mq.** sia nel caso di nuove edificazioni sia in caso di interventi di ristrutturazione o recupero del patrimonio edilizio esistente.

17. Esclusivamente ai fini del calcolo dei consumi per abitante **e per la verifica degli standard**, la S.U.L. della funzione residenziale si traduce in numero abitanti secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 35 mq. di S.U.L..

**17 bis. Nella destinazione residenziale è compresa l'attività commerciale di vicinato, come disposto da legislazione vigente.**

**17 ter. Gli edifici e le unità immobiliari a destinazione residenziale possono essere utilizzati come bed and breakfast, residenze d'epoca, case vacanze e affittacamere, secondo quanto disposto da legislazione vigente.**

#### Industriale ed artigianale

~~18. Al fine di assicurare continuità nella produzione di beni e servizi, in applicazione delle direttive contenute all'articolo 18 del P.I.T. non è consentito il cambio di destinazione d'uso degli immobili ove sono ubicate le attività produttive ed artigianali, esistenti al momento dell'adozione del Piano Strutturale o di nuova realizzazione. Il divieto di cui al presente comma non si applica in caso di attività non più in esercizio alla data di adozione del Piano Strutturale, per quelle attività ubicate all'interno o in aree limitrofe ai centri abitati e, comunque, nei casi in cui sia consentito dalle norme urbanistiche~~

19. In caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio, associati a cambio di destinazione, dovrà essere consentito esclusivamente il recupero della SUL esistente. Il Regolamento Urbanistico potrà stabilire maggiori possibilità in relazione a specifiche valutazioni e tenuto conto dei criteri per la valutazione di Piani e Programmi fissati ~~dall'articolo 42~~ **dalla presente disciplina.**

#### Commerciale - Direzionale

~~20. Fatte salve norme più restrittive stabilite dal Regolamento Urbanistico o dal Piano delle Funzioni relativamente a particolari situazioni meritevoli di tutela, al fine di assicurare continuità nelle funzioni esistenti e mantenere il tessuto socio-economico esistente, in applicazione delle direttive contenute all'articolo 14 del P.I.T., non è consentito il cambio di destinazione d'uso, in essere al momento dell'adozione del Piano Strutturale o di nuova realizzazione, verso la destinazione d'uso residenziale dei fondi commerciali, ubicati ai piani terreni o seminterrati di immobili siti all'interno dei centri storici, per i cinque anni successivi alla data di cessazione dell'attività. **Sono ammesse medie strutture di vendita, sia tramite rinnovi di attività preesistenti, sia ove ricavate tramite interventi di riutilizzo di patrimonio edilizio esistente, sia di nuova previsione. Le medie strutture di vendita sono ammissibili a condizione che siano garantiti i reperimenti su aree non pubbliche dei minimi necessari di dotazioni dovute per leggi generali e di settore.**~~

21. Gli esercizi commerciali e direzionali ubicati in aree urbane individuate dal Regolamento Urbanistico, qualora dimostrino l'impossibilità di reperire spazi in misura adeguata, potranno monetizzare, in tutto o in parte, le aree da destinare a parcheggio attraverso la corresponsione di specifici oneri di urbanizzazione.

**22. Non sono consentite nuove grandi strutture di vendita né nuove aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, né all'esterno né all'interno del territorio urbanizzato e neanche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del**

### **patrimonio edilizio esistente.**

#### Turistico-ricettiva

23. Il dimensionamento relativo alla funzione turistico-ricettiva è espresso in numero di posti-letto rapportati ad un quantitativo di S.U.L. ~~variabile entro un massimo ed un minimo~~, determinato in relazione alla tipologia di offerta, nella maniera che segue:
- a) per gli alberghi ~~da un~~ minimo di 10 mq./posto letto, ~~al netto~~ **comprensiva** dei servizi ed attrezzature accessorie per le nuove edificazioni;
  - b) per i campeggi ~~da un~~ minimo di ~~12,5 ad un massimo di 25~~ **10** mq./posto letto, ~~al netto~~ **comprensiva** dei servizi ed attrezzature complementari;
  - c) per l'attività di affittacamere, di bed & breakfast e di case-vacanze è consentito esclusivamente l'utilizzo di patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso residenziale.
24. Al fine di assicurare continuità nell'offerta turistica non è consentito il cambio di destinazione d'uso delle attività turistico ricettive verso la destinazione d'uso residenziale, nel caso in cui esse utilizzino immobili di nuova realizzazione o non ancora completati al momento dell'adozione del **primo** Piano Strutturale.
- ~~24. Il divieto di cui al comma che precede è esteso anche alle case di riposo ed alle strutture di assistenza e sostegno agli anziani ed ai disabili.~~

#### Agricoltura e attività connesse

25. Gli interventi di riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto dovranno essere effettuati secondo la disciplina dettata dal presente Piano e dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** sulla base del valore attribuito ai singoli immobili e comunque non potranno prevedere il riutilizzo per finalità di residenza dei manufatti qualificabili come volumi tecnici o come volumi e manufatti di corredo all'attività agricola, come ad esempio cisterne, concimaie, porcilaie, celle zimotermiche e simili, allorché questi si configurino quali corpi di fabbrica distinti dall'edificio principale, ancorché ad esso contigui. Tali manufatti potranno essere utilizzati per il reperimento degli spazi **di ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali e per il ricovero di veicoli** ~~di cui al comma 29 del presente articolo.~~
26. Gli edifici di nuova costruzione, siano essi abitazioni "rurali" o "attrezzature agricole", realizzati a seguito dell'applicazione delle disposizioni dell'articolo 5 della Legge Regionale 19 febbraio 1979, n. 10, nonché ai sensi dell'articolo 4 della Legge Regionale 14 aprile 1995, n. 64 e successive modifiche ed integrazioni, non possono modificare la loro destinazione d'uso in "abitazioni per persone non addette all'agricoltura" durante il periodo di validità temporale del presente Piano Strutturale nel caso in cui abbiano ancora efficacia, al momento dell'adozione del Piano Strutturale **medesimo**, le "convenzioni" e gli eventuali "atti unilaterali d'obbligo" che ne vincolavano la destinazione d'uso. **Ove detti atti abbiano perduto efficacia all'adozione di Variante al Piano strutturale o di nuovo Piano strutturale, il divieto di cui al presente comma non si applica.**
27. ~~In conformità con le prescrizioni di cui all'articolo 23 del P.I.T. e coerentemente con le direttive di cui all'articolo 21 del P.I.T., potranno essere~~ **Sono** consentite in territorio aperto utilizzazioni degli immobili esistenti diverse da quella agricola, a condizione che esse concorrano alla valorizzazione ed alla tutela del territorio. Esse, pertanto, dovranno

risultare compatibili con le caratteristiche degli immobili, inserirsi in maniera armonica nel contesto, non determinare un aumento del carico urbanistico attraverso interventi di realizzazione di nuove urbanizzazioni, ma solo operare per l'eventuale adeguamento di quelle esistenti. **Nel rispetto delle invarianti strutturali individuate dal presente Piano, dovranno inserirsi in modo da ridurre al minimo il possibile aumento di carico urbanistico sia per quanto attiene l'approvvigionamento idrico, gli smaltimenti, le emissioni sonore e atmosferiche e il sistema di riscaldamento. Dovrà essere riutilizzato il sistema infrastrutturale esistente e garantita la manutenzione anche delle viabilità minori esistenti, ma sono sempre consentite opere di adeguamento e ampliamento di viabilità esistente, anche laddove esse si configurino come nuovi tratti, utili per aumentare la funzionalità e la sicurezza. Nuova viabilità è ammessa a condizione che non sia possibile utilizzarne di esistente e adeguabile.**

28. In territorio rurale ogni unità abitativa di nuova ~~realizzazione~~ **costruzione** può avere dimensione massima pari a 110 mq di SUL, ~~riferita ai soli vani abitabili~~ il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare criteri e principi per disciplinare in maniera puntuale e specifica i possibili interventi di suddivisione degli immobili del territorio aperto, avendo comunque riguardo alla tutela delle caratteristiche architettoniche e tipologiche degli edifici e alla tutela delle risorse territoriali non rinnovabili.
29. Gli interventi sugli edifici che comportino cambio di destinazione d'uso in abitazioni o suddivisione immobiliare sono condizionati al mantenimento al loro interno di locali destinati al ricovero delle attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente il reperimento degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, nella quantità prevista dalla vigente normativa in materia, dovrà essere ~~privilegiato il reperimento di tali~~ **essere effettuato in via prioritaria in** spazi all'interno degli edifici, in relazione al valore ad essi attribuito dal Piano Strutturale ed alla loro consistenza.

**30. Il Regolamento urbanistico/Piano Operativo detta norme finalizzate alla ricostruzione di ruderi e al ripristino di edifici, o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione.**

## ARTICOLO 8. CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO

1. II Piano Strutturale riconosce, quale risorsa primaria, il patrimonio urbanistico ed edilizio costituente l'identità storica e morfologica del territorio comunale, quali componenti della stessa identità della comunità locale. Pertanto il patrimonio urbanistico ed edilizio storico è oggetto di tutela. Conseguentemente il Piano si propone di garantirne la permanenza nelle forme più idonee, di promuovere il recupero e gli usi compatibili con la sua tutela e di valorizzarne congruamente la presenza.
2. Il patrimonio urbanistico oltre alla edificazione tradizionale, residenziale e non, esistente o eventualmente allo stato di rudere, comprende la viabilità storica, esistente in tutto o in tracce, le tracce del sistema dei mulini, le fornaci per produzione di calci e laterizi, le sistemazioni agrarie tradizionali, i tessuti storicizzati o consolidati, gli ambiti storicamente integranti, i nuclei storici.

3. Per assicurare il conseguimento degli obiettivi di tutela sopra indicati, il P.S. ha effettuato la classificazione del patrimonio edilizio esistente nel "territorio aperto", sulla base delle indagini svolte per la redazione del Dossier degli edifici del territorio aperto e della tavola 18, mediante i seguenti criteri:
- a) edifici di rilevante valore architettonico e ambientale (RV)  
corrispondenti agli edifici che presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale e ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Comprendono tutti gli edifici o parti di edifici oggetto di interesse storico o artistico e gli edifici che, indipendentemente dall'epoca della loro costruzione, presentano carattere particolarmente significativo per identità storica, culturale, ambientale e per connotazione architettonica e tipologica. Rientrano inoltre nella presente categoria quelle tipologie specifiche dei fabbricati colonici del nostro territorio sia che non siano stati ancora ristrutturati o che, se oggetto di ristrutturazione, non ne abbiano alterato in modo irreversibile l'impianto organico. Inoltre dovranno considerarsi di interesse anche gli edifici che per la loro particolare collocazione sul territorio risultano emergenze e gli edifici che hanno subito ristrutturazioni qualora si ravvisi che con pochi accorgimenti si possa recuperare lo stato originario del fabbricato e che comunque questo sia facilmente leggibile. Particolare attenzione dovrà essere posta ed estesa anche alle costruzioni esterne e pertinenziali nonché all'area che circonda i fabbricati stessi. Tali edifici costituiscono invariati strutturali ai sensi del presente Piano;
  - b) edifici di medio valore architettonico ed "ambientale" (V)  
corrispondenti agli edifici che per conservazione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, per caratteristiche tipologiche, per epoca di insediamento e per criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio aperto si definiscono come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale;
  - c) edifici compatibili con "l'ambiente" (CCA)  
corrispondono ad edifici che, indipendentemente dall'epoca di edificazione, presentano impianto planivolumetrico caratterizzato da semplicità compositiva, formale e costruttiva, essendo altresì caratterizzati dalla presenza, nell'utilizzo, di materiali tradizionali, che li rendono compatibili con le caratteristiche del paesaggio in cui sono inseriti;
  - d) edifici di scarso valore architettonico ed "ambientale" (SV)  
corrispondenti agli edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, con alterazioni irreversibili, anche parziali, rispetto al loro carattere originario;
  - e) edifici di valore architettonico e "ambientale" nullo (N)  
corrispondono agli edifici privi di valore architettonico, indipendentemente dall'epoca di edificazione, o, se pur di impianto storico, profondamente e irreversibilmente alterati rispetto alla loro configurazione originaria.
4. Agli effetti della classificazione sopra riportata per "resede di pertinenza" di un edificio nel "territorio aperto", sia esso edificio isolato o complesso edificato, indipendente dalla destinazione d'uso e dalle funzioni degli edifici o parti di edifici che lo costituiscono, s'intende l'area contigua all'edificio singolo o al complesso e quelle parti di suolo circostante che per funzioni, destinazione, utilizzo, presenza di attrezzature, formano un tutto unico con l'edificio o col complesso in oggetto e con le funzioni e destinazioni d'uso, integrandosi con esso.
5. In tale ipotesi quindi costituiscono "pertinenze" i parchi di rilevanza storica, i giardini, gli orti, e comunque quell'ambito territoriale storicizzato a corredo del suddetto edificato, eventualmente delimitato da emergenze geografiche naturali, stratificate e consolidate nel tempo.

6. In alcuni casi tale "pertinenza" può identificarsi con la "pertinenza catastale", in altri casi dovrà necessariamente essere estesa seguendo gli elementi geografici sopra indicati, mediante l'utilizzo di documentazione storica, fotografica, cartografica derivata da rilievi aerofotogrammetrici.

## TITOLO II - STATUTO DEL TERRITORIO

### ARTICOLO 9. DEFINIZIONE E CONTENUTI DELLO STATUTO DEL TERRITORIO

1. **In coerenza con lo Statuto del territorio del PIT regionale vigente, che riconosce come valore da assoggettare a disciplina di tutela e valorizzazione il patrimonio territoriale della Toscana, inteso come l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future,** lo Statuto del territorio **del Piano strutturale** individua i caratteri naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio comunale **ossia il suo specifico patrimonio territoriale considerato bene comune e come tale disciplinato per assicurarne le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza**; lo Statuto stabilisce ~~altresì~~ **a tal fine** le regole per la loro conservazione, la loro tutela ed il loro possibile sviluppo.
2. Le risorse, i beni, i caratteri peculiari e identificativi di un luogo o di un ambito territoriale costituiscono le invarianti strutturali di quel luogo o di quell'ambito territoriale, la cui conservazione e/o mantenimento costituisce il limite dello sviluppo sostenibile oltre il quale non sono ammesse ulteriori diverse funzioni di utilizzazione, dovendosi garantire la loro fruizione ed il loro godimento sia da parte delle generazioni presenti che di quelle future.
3. Le presenti norme definiscono e individuano le risorse del territorio, dettano indirizzi per la loro gestione, orientandone l'uso secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.
4. Il Piano Strutturale assume con il proprio Statuto l'impegno a stabilire un corretto rapporto fra le risorse del territorio e le esigenze della comunità, fondato sul perseguimento e la tutela delle invarianti strutturali e sul recupero e la riqualificazione delle aree alterate o compromesse dalle vicende degli ultimi decenni.
5. Il Piano Strutturale individua come componenti fondamentali dello Statuto del territorio i seguenti elementi ed obiettivi correlati:
  - a) la tutela e la valorizzazione delle risorse non rinnovabili;
  - b) la conservazione e l'incentivazione della qualità del "costruito", sia in ambito urbano che rurale;
  - c) la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e delle emergenze di pregio presenti sul territorio;
  - d) il recupero delle aree che hanno subito alterazioni che ne hanno deteriorato le caratteristiche e la difesa e lo sviluppo delle zone meritevoli di tutela;
  - e) la definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura;
  - f) il mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, attraverso l'innalzamento del livello dei servizi e delle prestazioni offerte;
  - g) lo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive in forme compatibili con l'ambiente.

## ARTICOLO 10. INVARIANTI STRUTTURALI

1. Costituiscono invarianti strutturali gli stati e le prestazioni delle risorse **e dei patrimoni** territoriali individuate ~~dall'art. 3 della Legge Regionale 1/2005~~ **dalla legislazione e dalla pianificazione paesaggistica regionale**, per le quali la presente disciplina detta obiettivi statuari e azioni correlate. L'individuazione degli stati e delle prestazioni suddette definisce le invarianti come elencate nel presente articolo.
2. Costituiscono invarianti strutturali **del territorio comunale, che declinano le invarianti strutturali del PIT regionale vigente denominate Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi; Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; Invariante IV: i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali:**
  - a) il sistema delle acque superficiali, costituito da Greve e Pesa, dai rispettivi affluenti e dai bacini idrici;
  - b) il sistema delle acque sotterranee;
  - c) le invarianti di natura idrogeologica;
  - d) la morfologia dei versanti;
  - e) la maglia agraria;
  - f) le caratteristiche qualitative dei terreni;
  - g) la qualità dell'aria;
  - h) i centri storici;
  - i) gli edifici di pregio interni ed esterni agli abitati e gli edifici di rilevante valore nel territorio aperto;
  - j) il rapporto tra edificato e aree non edificate;
  - k) il complesso delle attività produttive e commerciali;
  - l) il sistema agricolo di produzione e trasformazione dei prodotti;
  - m) le reti infrastrutturali;
  - n) le aree territoriali di pregio paesaggistico.
3. Al fine di preservarne le caratteristiche, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, il Piano Strutturale, attraverso la definizione degli obiettivi statuari, l'individuazione della disciplina di indirizzo e della strategia di gestione del territorio, si prefigge di tutelare ed incrementare i livelli di qualità e le prestazioni minime delle invarianti.
4. Qualsiasi azione di trasformazione del territorio è consentita a condizione che garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse individuate quali invarianti dal presente Piano.
5. ~~In particolare il Piano~~ **Fermo restando che il presente Piano recepisce le prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), esso:**
  - a) persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione delle invarianti di cui alle lettere a), b) e c) del comma 2, attraverso la definizione degli obiettivi statuari elencati all'articolo 12, commi 4) e 5), nonché mediante la disciplina idrogeologica di cui al titolo VI; tale disciplina integra e sviluppa quella individuata ~~dall'art. 3 del~~ **dal** P.T.C. della Provincia/**città metropolitana** di Firenze;
  - b) persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione delle invarianti di cui alle lettere d), e) ed f) del comma 2, attraverso la definizione degli obiettivi statuari elencati all'articolo 12, commi 6) e 7), nonché mediante

l'applicazione dei principi contenuti nella Carta dell'Uso Sostenibile del Suolo in Agricoltura (**cd Carta del Chianti**);

- c) persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione delle invariante di cui alle lettere g) del comma 2, attraverso la definizione degli obiettivi statuari elencati all'articolo 12, commi 8), 9), 12) e 13) nonché mediante l'applicazione del Piano di Classificazione Acustica Comunale e l'altra pianificazione di settore di competenza comunale;
- d) persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione delle invariante di cui alle lettere h), i), j), k), l) ed m) del comma 2, attraverso la definizione degli obiettivi statuari elencati all'articolo 12, commi da 14) a 19), nonché mediante la disciplina riferita ai sistemi territoriali e funzionali del presente Piano;
- e) persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione delle invariante di cui alla lettera n) del comma 2, attraverso la definizione degli obiettivi statuari elencati all'articolo 12, commi da 10) a 11), nonché mediante la disciplina paesaggistica contenuta all'articolo 17 della presente disciplina; tale complessiva disciplina integra e sviluppa quella individuata ~~dagli articoli 10, 11 e 12 del~~ **dal** P.T.C. della Provincia/**Città Metropolitana** di Firenze.

## ARTICOLO 11. INDIVIDUAZIONE DELLE RISORSE TERRITORIALI

1. In coerenza con gli obiettivi strategici delle politiche di pianificazione individuati dal P.I.T. della Regione Toscana e dal P.T.C. della **/Città Metropolitana** di Firenze **vigenti all'adozione del presente Piano strutturale**, ~~il Piano Strutturale individua le seguenti~~ **sono individuate le seguenti** risorse territoriali:
  - a) l'acqua
  - b) il suolo
  - c) l'aria
  - d) il paesaggio
  - e) le fonti energetiche
  - f) il sistema insediativo
  - g) il sistema delle funzioni e dei servizi
2. Il Piano Strutturale individua per le **su elencate** risorse territoriali obiettivi di tutela e valorizzazione necessari a indirizzare le future utilizzazioni del territorio e definisce la disciplina cui dovranno attenersi il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo **di competenza comunale in vigenza degli strumenti della pianificazione regionale /metropolitana richiamati nel presente articolo.**
3. **Restano fermi tempi e processi di adeguamento della pianificazione territoriale e urbanistica di livello comunale alle disposizioni legislative regionali e nazionali e agli strumenti sovraordinati di livello regionale e nazionale e di altri enti competenti in materia di governo del territorio, ambiente e paesaggio.**

## ARTICOLO 12. OBIETTIVI STATUTARI

1. Lo Statuto individua per le risorse territoriali i seguenti obiettivi statuari relazionati alla vulnerabilità, alla scarsità ed alla non riproducibilità di tali risorse e finalizzati alla loro valorizzazione ed al loro incremento.
2. Gli obiettivi statuari definiti dal Piano Strutturale risiedono pertanto:
  - a) nella conservazione delle risorse, nella riduzione dei rischi cui queste sono esposte e nell'incentivazione al ricorso a metodi di tutela, valorizzazione e riduzione del consumo delle risorse stesse, attraverso pratiche di riutilizzo e mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
  - b) nello sviluppo e nel potenziamento delle risorse, finalizzati all'accrescimento del livello qualitativo di vita che da esse deriva.
3. Per il perseguimento degli obiettivi statuari la presente disciplina definisce, per ogni risorsa, specifiche azioni affidate al Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**.

#### Acqua

4. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa, **compresa nella struttura ecosistemica individuata dal PIT regionale vigente, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora**, quali obiettivi statuari la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa del sistema delle acque superficiali, costituito da corpi idrici, corsi naturali, bacini artificiali e laghetti collinari, nonché la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee. Il Piano individua altresì quali obiettivi statuari il corretto e razionale uso della risorsa, finalizzato ad assicurare il soddisfacimento dei fabbisogni mediante la riduzione dei consumi, e l'attivazione di nuove risorse di carattere locale.
5. Per il perseguimento degli obiettivi statuari il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni:
  - a) il completamento e la realizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane a servizio dei centri abitati maggiori, l'individuazione di sistemi di depurazione a servizio di centri di piccole dimensioni o di edifici isolati, anche in forme collettive;
  - b) l'inserimento di previsioni atte a far sì che gli interventi programmati nel territorio garantiscano la tutela, il riequilibrio e il miglioramento del sistema delle acque superficiali e sotterranee esistenti;
  - c) il recupero ed il riutilizzo della risorsa, con particolare riguardo per le acque piovane;
  - d) l'individuazione di nuove risorse idriche sul territorio in parallelo con la realizzazione di collegamenti infrastrutturali che assicurino il soddisfacimento del fabbisogno;
  - e) il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi riparie;
  - f) l'obbligo che le previsioni di utilizzazione del territorio assicurino e garantiscano la tutela delle aree di naturale espansione dei corsi d'acqua, anche oltre le aree sottoposte a particolari normative per la riduzione del rischio idraulico;

- g) l'individuazione di ambiti da riservare per ulteriori interventi di regimazione idraulica tesi alla restituzione al corso d'acqua di aree necessarie alla dinamica fluviale;
- h) la rivitalizzazione dei corsi d'acqua interni ai centri abitati, intesi come risorsa essenziale da esaltare, individuando nuove funzioni ricreative e per il tempo libero.

#### Suolo

- 6. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa, **compresa nella struttura ecosistemica individuata dal PIT regionale vigente, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora**, quali obiettivi statuari la limitazione del consumo di suolo, il contenimento dei fenomeni di erosione in atto, la prevenzione di quelli futuri e la regolamentazione dell'impermeabilizzazione.
- 7. Per il perseguimento degli obiettivi statuari il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni:
  - a) l'attuazione di interventi di riutilizzazione e recupero del patrimonio abitativo esistente e dell'edificato in genere, privilegiati rispetto alle nuove edificazioni;
  - b) la limitazione dell'espansione dell'edificato, attuabile esclusivamente nei limiti ed alle condizioni poste dal Piano Strutturale e dalla valutazione ~~integrata~~;
  - c) la verifica di compatibilità delle nuove previsioni urbanistiche con la programmazione degli interventi di prevenzione basata sul principio della riduzione del rischio e della tutela dell'integrità fisica del territorio;
  - d) l'incentivazione delle azioni volte alla trasformazione di suoli impermeabili in permeabili e la particolare tutela della permeabilità dei suoli, affidate a specifica normativa del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e del Regolamento Edilizio, da rispettare in tutti i piani e progetti di iniziativa pubblica o privata;
  - e) la tutela della maglia agraria, la cui puntuale individuazione dovrà essere operata dal Regolamento Urbanistico, costituita dai segni rilevanti che contribuiscono alla caratterizzazione della struttura del tessuto agricolo e rappresentati dalle sistemazioni viarie, idrauliche e colturali di maggiore importanza ed evidenza;
  - f) il ripristino delle situazioni di degrado, tramite interventi sulle aree ad alta vulnerabilità ambientale, che il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà sottoporre a particolare normativa al fine della salvaguardia della qualità ambientale e dei valori paesaggistici esistenti o al fine di un riassetto e riequilibrio dei valori compromessi;
  - g) la riduzione dell'erosione su tutti gli ordinamenti colturali, ed in particolare sui vigneti, anche di vecchio impianto, attraverso la definizione di una Carta dell'uso del suolo in agricoltura che costituirà parte integrante del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e che in particolare dovrà definire:
    - I. la regimazione idraulica dei nuovi impianti o dei reimpianti dei vigneti;
    - II. la manutenzione e il ripristino dei drenaggi e del sistema di controllo delle acque superficiali (canalette, fossi e simili);
    - III. la conservazione della fertilità del suolo mediante l'individuazione di tecniche agronomiche conservative adeguate, di sistemazione e di gestione dei suoli;
    - IV. la salvaguardia delle aree ciglionate e terrazzate;

- V. la individuazione delle zone e delle aree in cui i nuovi miglioramenti fondiari e le trasformazioni colturali devono contribuire a contenere i fenomeni di dissesto in atto;
- h) la definizione di specifica normativa all'interno del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e del Regolamento Edilizio in modo che gli interventi di trasformazione nel territorio aperto siano orientati verso la manutenzione e il controllo della morfologia dei versanti che afferiscono ai laghi utilizzati per l'approvvigionamento idrico, con particolare riguardo al controllo dell'uso e della gestione dei coltivi e delle aree boscate, al fine di evitare forme di inquinamento o processi di interrimento, anche ai fini di una valorizzazione naturalistica e paesaggistica dei versanti e della rinaturalizzazione delle reti di canalizzazione;
- i) la definizione di specifica normativa nel Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** per la tutela delle aree soggette a frane ed erosione, di quelle con presenza di aste fluviali ancora dotate di elevata naturalità, dei laghi minori e delle zone di ricarica delle falde, delle aree boscate su pendii molto acclivi;
- j) l'esecuzione degli interventi di bonifica dei siti inquinati, perseguendo la riqualificazione ambientale e paesaggistica dei luoghi nonché l'adozione delle migliori tecnologie disponibili in rapporto alla valutazione costi/benefici, oltre alla prevenzione di ulteriori futuri episodi di inquinamento. In particolare gli interventi di bonifica o messa in sicurezza permanente dovranno risultare conformi alle destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico.

#### Aria

8. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa **compresa nella struttura ecosistemica individuata dal PIT regionale vigente, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora**, quali obiettivi statuari la tutela della qualità dell'aria e la prevenzione di fenomeni di inquinamento o di disturbo della popolazione.
9. Per il perseguimento degli obiettivi statuari il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni:
- a) la tutela della popolazione da fonti inquinanti perseguita attraverso opere di mitigazione degli effetti ambientali in presenza di stabilimenti industriali o di gestione dei rifiuti;
  - b) la corretta pianificazione delle fonti di inquinamento elettromagnetico al fine di garantire la minima esposizione possibile della popolazione, tenendo conto delle tecnologie disponibili;
  - c) la tutela della popolazione dall'inquinamento da rumore attraverso l'applicazione del Piano Comunale di Classificazione Acustica e l'adozione di Piani di Risanamento di iniziativa pubblica e privata;
  - d) la prevenzione di eventuali fonti di inquinamento atmosferico che potrebbero derivare da attività produttive e la riduzione della produzione di inquinanti, incentivando il ricorso a fonti energetiche rinnovabili all'interno dei comparti produttivi e mediante la rilocalizzazione delle attività ubicate all'interno di contesti urbani;
  - e) il monitoraggio delle emissioni derivanti da siti produttivi, esteso anche alle aree vicine potenzialmente interessate dagli effetti;
  - f) la riduzione delle emissioni di inquinanti attraverso misure di pianificazione tese a facilitare gli spostamenti all'interno dei centri abitati senza il ricorso agli autoveicoli;
  - g) la riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'adozione di tecnologie che riducano l'irraggiamento dei corpi illuminanti.

Il paesaggio

10. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa, quali obiettivi statutari, la tutela delle aree di pregio paesaggistico, delle zone panoramiche, degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore classificati dal presente Piano nonché delle emergenze puntuali di pregio individuate alle tavole 13, 14 e 15, oltre al recupero delle aree degradate o compromesse.

**10 bis. Il Piano Strutturale è strumento di pianificazione territoriale comunale che recepisce la considerazione dei valori paesaggistici del territorio e le relative finalità e azioni della loro tutela contenute nel PIT regionale vigente, in applicazione dei principi e delle disposizioni contenute nella Convenzione europea del paesaggio e del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).**

**10 ter. In conformità al PIT regionale vigente, il Piano strutturale contiene la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato.**

**10 quater. In conformità al PIT regionale vigente, il Piano strutturale contiene la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato.**

11. In **conformità al PIT regionale vigente e in** relazione alla risorsa paesaggio il Piano Strutturale individua i seguenti obiettivi, condizioni statutarie ed azioni al fine di dettare le **misure necessarie per il corretto inserimento, nei contesti paesaggistici del territorio comunale che caratterizzano i sistemi territoriali individuati, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate:**

- a) la tutela del paesaggio insediativo consolidato attraverso il contenimento dell'edificato ed una specifica ed attenta valutazione delle trasformazioni future, con particolare attenzione per gli interventi riguardanti il territorio aperto e le nuove edificazioni;
- b) la tutela della panoramicità e dei valori della percezione visiva del paesaggio, rispetto alla quale le eventuali trasformazioni dovranno essere effettuate nel rispetto delle caratteristiche del territorio e avuto riguardo ai punti da cui esse risultano visibili, verificando nel dettaglio il loro grado di inserimento e compatibilità con l'ambiente circostante mediante le verifiche previste dal comma 13 dell'articolo 17 della presente disciplina;
- c) la salvaguardia delle emergenze e dei beni paesaggistici e architettonici presenti sul territorio, individuati da atti di enti competenti in materia oltre che dal presente Piano Strutturale, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili oggetto di tutela;
- d) la priorità delle azioni di mitigazione e di recupero in caso di degrado del paesaggio, come rilevato dagli strumenti della pianificazione territoriale oltre che dal presente Piano Strutturale, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal Regolamento Urbanistico, nonché la limitazione degli interventi di nuova edificazione ove essi vadano ad intaccare l'equilibrio del paesaggio consolidato secondo quanto indicato dal presente Piano Strutturale; in particolare, per quanto riguarda le azioni di trasformazione che interessano le aree di crinale, qualora compatibili col presente Piano Strutturale, dovrà essere eseguita una specifica valutazione operativa nel Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**;

- e) il recupero delle situazioni degradate, prevedendo iniziative volte ad ottenere un progressivo miglioramento dell'esistente, anche attraverso azioni concertate con i soggetti privati e le associazioni, da attivarsi in fase di gestione degli atti di governo del territorio;
- f) la valorizzazione del territorio mediante interventi che ne favoriscano l'utilizzazione sostenibile e prevedano porzioni di territorio oggetto di specifiche salvaguardie – come parchi e tematiche simili – che saranno definite mediante l'istituto della concertazione con altri enti competenti o autonomamente dall'Amministrazione Comunale in coerenza con il presente Piano Strutturale;
- g) lo sviluppo della mobilità lenta e sostenibile tramite una rete di fruizione ciclo-pedonale e di percorsi escursionistici, compresi quelli di interesse regionale (Via Romea e Percorso ciclo-pedonale della Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione).**

#### Fonti energetiche

- 12. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa quali obiettivi statuari l'incremento del ricorso a fonti energetiche rinnovabili, la riduzione dei consumi e la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 13. Per il perseguimento degli obiettivi statuari il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni:
  - a) lo sviluppo e l'incentivazione del ricorso a metodi ed accorgimenti propri dell'edilizia bio-compatibile, in accordo con le disposizioni dello specifico Regolamento Comunale di Bio-Architettura;
  - b) l'obbligo di realizzazione delle nuove previsioni edificatorie privilegiando modalità costruttive e di localizzazione che assicurino il risparmio energetico ed il corretto inserimento paesaggistico;
  - c) la definizione di criteri per il corretto orientamento degli edifici;
  - d) la riduzione alla fonte della produzione di rifiuti, l'incentivazione della raccolta differenziata e l'utilizzo della restante frazione dei rifiuti per la produzione di energia.

#### Sistema insediativo

- 14. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa, **corrispondente alla invariante strutturale del PIT regionale vigente denominata "carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali" e alla struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici**, quali obiettivi statuari la tutela e valorizzazione dei centri storici e degli abitati in genere, privilegiando gli interventi finalizzati al recupero dell'esistente ed alla riqualificazione delle aree degradate.
- 15. Il Piano individua inoltre quale obiettivo statuario la tutela e la valorizzazione degli edifici di pregio situati nel territorio aperto.
- 16. Il Piano individua quale obiettivo statuario l'armonico rapporto tra aree edificate, edifici isolati e territorio aperto.
- 17. Per il perseguimento degli obiettivi statuari il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni:
  - a) il contenimento dell'edificato in modo da non alterare l'equilibrio del sistema insediativo;

- b) la tutela delle caratteristiche del territorio aperto e in particolare dei rapporti fra ambiti naturali e ambiti urbanizzati, del paesaggio agrario, dei valori del patrimonio edilizio, in specie degli edifici isolati, e del rapporto fra edifici e relative pertinenze;
- c) l'assoggettamento della possibilità di nuove edificazioni a specifica valutazione in sede di Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** della disponibilità e dello stato delle risorse territoriali e dell'integrità del paesaggio;
- d) la salvaguardia delle emergenze presenti sul territorio, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili meritevoli di tutela;
- e) il recupero e la valorizzazione delle aree artigianali e produttive mediante interventi atti a ristabilire un corretto ed armonico rapporto con l'abitato circostante e con il territorio aperto, anche attraverso azioni concertate con i soggetti privati e le associazioni di categoria;
- f) la definizione delle funzioni ritenute compatibili con la tutela e la valorizzazione del territorio rurale e con le caratteristiche degli edifici presenti, quale criterio per la formazione della normativa del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**;
- g) l'integrazione tra aree urbanizzate, anche di minori dimensioni, e territorio aperto attraverso la riqualificazione delle fasce rurali intorno ai centri urbani al fine di assicurare la "penetrabilità" del territorio aperto;
- h) la tutela del patrimonio edilizio dei centri storici e la definizione di interventi atti ad agevolare il ripristino ed il recupero delle caratteristiche di vivibilità;
- i) la predisposizione di regolamentazioni ed accorgimenti tali da assicurare la fruizione pedonale dei centri storici, attuata attraverso il Piano della Viabilità Comunale;
- j) la previsione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard, in special modo per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzate ed i parcheggi;
- k) la previsione di percorsi pedo-ciclabili protetti all'interno o nelle vicinanze dei centri abitati;
- l) la previsione di interventi atti a definire e realizzare zone baricentriche interne agli abitati.

#### Sistema delle funzioni e dei servizi

18. Il Piano Strutturale individua per questa risorsa, quali obiettivi statuari, la difesa ed il potenziamento delle attività produttive e commerciali ed il loro corretto ed armonico inserimento nel territorio, l'eliminazione delle criticità connesse al traffico veicolare ed alla carenza di aree di sosta, lo sviluppo delle potenzialità turistico-ricettive in forme compatibili con la tutela degli edifici di pregio e con il paesaggio, il miglioramento dell'efficienza delle reti ed il loro progressivo completamento. Il Piano individua altresì gli obiettivi statuari del rafforzamento delle reti culturali ed associative presenti sul territorio e della valorizzazione delle aree attrezzate e per il tempo libero.
19. Per il perseguimento degli obiettivi statuari il Piano Strutturale definisce le seguenti azioni:
- a) l'eliminazione di criticità connesse al traffico veicolare in attraversamento dei centri abitati ed alla carenza di aree di sosta;

- b) la riqualificazione del patrimonio insediativo esistente a carattere produttivo ed in generale degli interi comparti artigianali e produttivi;
- c) la tutela e l'incentivazione delle attività commerciali ubicate all'interno dei centri storici, realizzata attraverso il Piano delle Funzioni;
- d) lo sviluppo delle potenzialità turistico ricettive in forme compatibili con le caratteristiche del territorio, la tutela delle risorse essenziali e la valorizzazione dei paesaggi da eseguire preferibilmente attraverso forme di ricettività diffusa ed integrata con le attività già presenti;
- e) lo sviluppo e la tutela delle produzioni agricole del territorio attraverso forme di promozione ed incentivazione della filiera corta, attuate anche mediante la vendita diretta in forma collettiva, con particolare riguardo per le coltivazioni biologiche presenti sul territorio;
- f) la definizione delle localizzazioni degli impianti tecnologici e di erogazione di servizi al fine di renderli compatibili con il tessuto territoriale e con il paesaggio;
- g) il potenziamento e la riqualificazione della rete dei servizi e delle strutture culturali;
- h) la nuova definizione degli standard urbanistici al fine di rendere effettiva la fruizione e la finalità connessa alla loro individuazione sul territorio, anche attraverso il ricorso all'istituto della perequazione;
- i) l'individuazione, attraverso il Piano delle Funzioni, delle attività la cui localizzazione risulta non compatibile con le caratteristiche dei centri abitati;
- j) la definizione di specifiche metodologie, anche di tipo collettivo, che assicurino lo smaltimento dei reflui in forme compatibili con la tutela delle risorse ambientali.

### ARTICOLO 13. CRITERI DI SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

1. Ai fini della redazione del quadro conoscitivo, tutto il territorio comunale è stato suddiviso in Ambiti di indagine (A.I.), seguendo un criterio morfologico (fondovalle, versante, crinale), e un criterio insediativo (tessuto podereale, tessuto misto, tessuto urbano), **che si rapportano ai criteri di individuazione delle invarianti strutturali del PIT regionale vigente denominate Invariante I: i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici; Invariante II: i caratteri ecosistemici dei paesaggi; Invariante III: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali; Invariante IV: i caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.**
2. I limiti dei singoli Ambiti sono stati disegnati a partire dalle classi di pendenza inferiori al 15%, che individuano i piani dei fondovalle alluvionali e i ripiani di crinale delle colline plioceniche. Sono stati individuati 54 Ambiti di Indagine, a ciascuno dei quali è stato assegnato un numero progressivo e un nome che riprende i toponimi più significativi.
3. Successivamente, tenuto conto dei risultati emersi in sede di Quadro Conoscitivo gli Ambiti di Indagine sono stati accorpati in Sistemi e sub sistemi territoriali, tenuto conto della localizzazione degli Ambiti aventi caratteristiche similari che sostanziano la definizione statutaria dei sistemi e dei sottosistemi.

4. Il dimensionamento è stato localizzato a partire dai risultati emersi in sede di valutazione VIST dei singoli Ambiti; tali risultati fanno parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Essi sono stati successivamente interpretati ed utilizzati per determinare le possibilità di trasformazione del territorio e le condizioni cui le stesse risultano correlate.
5. Sono inoltre state definite le UTOE sulla base delle caratteristiche morfologiche, insediative e funzionali ai fini della loro disciplina nel quadro strategico del Piano Strutturale.

## ARTICOLO 14. INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E DEI SUB SISTEMI TERRITORIALI DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il territorio è suddiviso nei due seguenti sistemi territoriali:
  - a) Sistema del Territorio Aperto che comprende il territorio rurale, all'interno del quale sono contenute le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, le aree boscate ed in generale le aree non urbanizzate, **che corrisponde alle invarianti strutturali del PIT regionale vigente denominate: Invariante I - "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio; Invariante II - "I caratteri ecosistemici del paesaggio", definita dall'insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici; Invariante IV - "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali", definita dall'insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.**
  - b) Sistema del Territorio Urbanizzato che comprende le aree urbane, costituite dai centri di maggiori dimensioni, dalle frazioni e dai piccoli centri sparsi, oltre alle zone artigianali o industriali, **che corrisponde alla invariante strutturale del PIT regionale vigente denominata Invariante III - "Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali", definita dall'insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio.**

2. Il Sistema del Territorio Aperto si articola nei seguenti sub-sistemi:

### 2.1 SUB SISTEMA DEI FONDOVALLE

Si tratta dei residui dei piani alluvionali in gran parte non alterati da infrastrutture o insediamenti recenti, appartenuti ai grandi complessi agrari dei rispettivi versanti, con i quali erano collegati dalla rete della viabilità podereale e con presenza di vegetazione di ripa, colture a seminativo e scarso insediamento.

Alcune porzioni di territorio, in particolare quelle comprendenti tratti della Greve e della Pesa, risultano caratterizzate da insediamenti di attività di vario genere, prevalentemente produttive e tecnologiche, oltre che dalla presenza di infrastrutture viarie. Alcune di esse risultano in parte caratterizzate dallo svilupparsi di insediamenti di rilevante consistenza; in questo caso le fasce di versante immediatamente adiacenti sono destinate a riquilibrare la relazione con la campagna circostante in termini di assetti colturali ed accessibilità.

### 2.2 SUB SISTEMA DEI VERSANTI

Si tratta del sub sistema di maggiore estensione, caratterizzato da un rapporto equilibrato tra boschi, oliveti, vigneti e seminativi, con una discreta densità di edifici rurali di origine storica e una fitta maglia viaria podereale. Sono presenti aree a rischio di erosione dovute alle colture aperte su terreni instabili.

Comprende inoltre i versanti in cui sono intervenute alterazioni degli assetti insediativi e ambientali tali da cancellare del tutto o in parte la fisionomia originaria, come, ad esempio, la superstrada Firenze-Siena, le lottizzazioni extraurbane degli anni '60, l'escavazione dovuta al cementificio Sacci.

Tra queste sono presenti anche aree che, rispetto ai versanti pliocenici, risultano meno soggette al rischio di erosione per la maggiore copertura boschiva e la maggiore stabilità dei suoli. Tuttavia anche in tale situazione risultano messe a rischio le aree dove è stata eliminata la sistemazione a terrazzi.

### 2.3 SUB SISTEMA DEI CRINALI

Si tratta delle aree che oltre a rappresentare il segno più evidente della fisionomia storica e paesistica del territorio, ne hanno conservato alcuni dei caratteri principali, pur subendo una forte pressione insediativa.

Costituiscono le strutture portanti dell'assetto storico e paesistico del territorio, dove tuttavia si rileva anche una forte pressione insediativa, con maggiori o minori effetti di alterazione.

## 3. Il Sistema del Territorio Urbanizzato si articola nei seguenti sub-sistemi:

### 3.1 SUBSISTEMA DEI CENTRI URBANI MAGGIORI

Comprende i nuclei abitati connotati da dimensioni rilevanti e da una pressione insediativa consolidatasi nel tempo e fortemente strutturata, caratterizzata dalla presenza di funzioni ed offerte tali da fungere da polo attrattivo per il territorio circostante e per zone anche maggiormente distanti.

Risulta contraddistinto dalla presenza di attività artigianali e produttive un tempo collocate ai margini dell'edificato ma in alcuni casi oramai di fatto incluse nel perimetro urbano.

Sono compresi nel presente subsistema gli abitati di:

- Cerbaia
- Mercatale
- San Casciano Capoluogo

### 3.2 SUBSISTEMA DELLE FRAZIONI

Raggruppa quei centri abitati che hanno acquisito dimensioni ragguardevoli sia pur non raggiungendo una propria autonomia funzionale e distinta rispetto a quella dei centri urbani maggiori, ai quali risultano funzionalmente correlati.

Talvolta risultano collocati in corrispondenza di reti viarie di attraversamento che costituiscono il loro maggior problema.

Evidenziano, in alcuni casi, uno squilibrio in merito alla dotazione di servizi, determinato dalla recente realizzazione di previsioni edificatorie e presentano comunque la necessità di rideterminare un disegno dell'edificato capace di definire centri di aggregazione interni alla frazione.

Sono compresi nel presente sub sistema gli abitati di:

- Bargino-Calzaiolo

- Chiesanuova
- La Romola
- Montefiridolfi
- San Pancrazio
- Spedaletto

### 3.3 SUBSISTEMA DEI NUCLEI ABITATI

Comprende gli abitati di piccole dimensioni, nella maggior parte dei casi quasi esclusivamente con funzioni residenziali, e comunque con una forte interrelazione con il territorio aperto nel quale risultano inglobati.

Nella maggior parte dei casi gli abitati risultano collocati in prossimità o ai margini di arterie viarie di primaria importanza per i collegamenti interni al Comune ed anche all'esterno.

In molti di questi casi si evidenzia la carenza di adeguate dotazioni infrastrutturali – in primo luogo parcheggi – ed un'accentuata dipendenza da centri abitati maggiori talvolta localizzati nelle immediate vicinanze.

Sono compresi nel presente sub sistema gli abitati di:

- Calcinaia
- Fornacelle
- Molino di Sugana
- Montecapri
- Paolini
- Ponterotto
- Quattro Strade
- Sant'Andrea in Percussina
- Sant'Angelo Vicolabate
- Santa Maria Macerata
- Senecchiolo
- Talente-Croce di Via
- Valigondoli

## ARTICOLO 15. INDIVIDUAZIONE DEL SISTEMA FUNZIONALE E DEI RELATIVI SUB SISTEMI

1. Il Piano Strutturale individua nel complesso dei servizi e delle reti tecnologiche, nelle attività artigianali e produttive in genere, nell'attività turistico-ricettiva, nel tessuto associativo, ricreativo e culturale, nel sistema scolastico, un complessivo sistema funzionale che contribuisce a caratterizzare il territorio e ne costituisce parte fondamentale e determinante denominato Sistema Funzionale delle dotazioni territoriali.
2. Il Sistema Funzionale delle dotazioni territoriali si articola nei seguenti sistemi:
  - a) Sistema dei servizi
  - b) Sistema produttivo

c) Sistema delle infrastrutture

3. Il Sistema dei servizi si articola nei seguenti sub sistemi:

- a) Sub sistema dei servizi alla persona
- b) Sub sistema dei servizi scolastici e culturali
- c) Sub sistema del verde pubblico attrezzato

4. Il Sistema produttivo si articola nei seguenti sub sistemi:

- a) Sub sistema delle attività artigianali e industriali
- b) Sub sistema delle attività commerciali
- c) Sub sistema delle attività turistico-ricettive

5. Il Sistema delle infrastrutture si articola nei seguenti sub sistemi:

- a) Sub sistema della rete viaria
- b) Sub sistema delle reti
- c) Sub sistema degli impianti di energia e telecomunicazioni

## ARTICOLO 16. DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DELL'AMBIENTE

1. Le azioni di programmazione e pianificazione del territorio definite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, in attuazione degli obiettivi statuari e degli indirizzi strategici del presente Piano, dovranno garantire la tutela qualitativa e quantitativa delle risorse ambientali perseguita mediante i seguenti comportamenti e le seguenti azioni:

- a) il controllo dei prelievi idrici per uso potabile, agricolo e industriale subordinando i principali interventi di trasformazione del territorio alla dichiarazione delle fonti, delle modalità di approvvigionamento idrico, delle quantità annue prelevate e all'adozione di misure di razionalizzazione dei consumi idrici e di uso corretto della risorsa;
- b) in particolare negli interventi di nuova edificazione dovranno essere obbligatoriamente adottate idonee soluzioni tecniche atte ad assicurare la riduzione dei consumi, il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque depurate, l'installazione di reti duali nonché il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale; nel caso di interventi di ristrutturazione tali interventi dovranno essere previsti in rapporto alle caratteristiche della ristrutturazione stessa;
- c) le politiche della Pubblica Amministrazione dovranno essere orientate prioritariamente verso:
  - I. la verifica dello stato di efficienza della rete acquedottistica, della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti;

- II. il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale attraverso la realizzazione di più impianti diffusi sul territorio e favorendo il ricorso a sistemi di fitodepurazione per gli insediamenti di dimensioni minori;
  - III. la valorizzazione delle aste fluviali interne ai centri abitati attraverso interventi che ne favoriscano l'utilizzazione per il tempo libero e per attività didattiche e ricreative;
- d) gli interventi a tutela degli alberi notevoli, in forma di filari o isolati, ed in generale di tutte le emergenze vegetazionali di pregio;
  - e) la protezione e la manutenzione delle aree boscate, delle siepi, delle scarpate alberate o con copertura arbustiva o erbosa;
  - f) la manutenzione e l'efficienza delle opere idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
  - g) la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare privilegiando la loro ubicazione su strutture di proprietà pubblica, la condivisione dei siti e con la finalità di ridurre l'emissione di ciascun impianto;
  - h) il puntuale rispetto delle disposizioni contenute nel Piano Comunale di Classificazione Acustica, il miglioramento dei requisiti acustici passivi degli edifici e l'adozione di Piani di Risanamento Acustico con particolare priorità per gli edifici destinati all'istruzione scolastica ed al ricovero di malati o diversamente abili;
  - i) la predisposizione di linee guida e di norme regolamentari ed urbanistiche tese ad incentivare il ricorso a forme di edilizia biocompatibile, sia per interventi di edilizia residenziale che industriale, comunque sostenendo il ricorso a fonti di energia rinnovabile, favorendone la diffusione sul territorio e prevedendo iter amministrativi facilitati per l'approvazione di tali interventi **nel rispetto della normativa di settore vigente**; la realizzazione di impianti di produzione di energia **elettrica di tipo fotovoltaico** di rilevanti dimensioni potrà essere consentita in territorio aperto solo all'interno del sub sistema dei fondovalle, al fine di limitarne l'impatto estetico-paesaggistico;
  - j) l'utilizzazione, nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino anche i resedi di pertinenza dei fabbricati, di corpi illuminanti atti a ridurre l'inquinamento luminoso;
  - k) la previsione di impianti di energia idroelettrica potrà essere consentita in territorio aperto a condizione che sia limitato l'impatto estetico-paesaggistico degli interventi necessari;**
  - l) la previsione di impianti di energia da fonti rinnovabili per l'utilizzo del calore potrà essere consentita mediante impianti geotermici a bassa entalpia ovvero piccole utilizzazioni locali così come definiti dalla normativa vigente (potenza massima 2MW e profondità massima di perforazione 400 m)**

## ARTICOLO 17. DISCIPLINA RELATIVA ALLA TUTELA DEL PAESAGGIO

1. ~~Oltre a quanto definito all'articolo 12 dalla presente disciplina in relazione alla risorsa paesaggio, al fine di dotare il Piano Strutturale di una specifica sezione dedicata alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio stesso, in adempimento delle normative in materia e degli strumenti di pianificazione territoriale di cui alla Legge Regionale 1/2005, il presente articolo definisce efficacia, contenuti ed ambiti applicativi di condizioni e regole, nonché dei relativi procedimenti.~~

2. Per la tutela del paesaggio il Piano Strutturale recepisce ed attua la disciplina definita dal Piano di Indirizzo Territoriale Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia/**Città Metropolitana** di Firenze, riconoscendo i valori paesaggistici e gli obiettivi di qualità in essi individuati.

**2 bis. Per la tutela del paesaggio, il presente Piano strutturale recepisce la disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR di cui all'Elaborato 8B e relativi allegati, recante, oltre gli obiettivi e le direttive:**

**- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice come formulate nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del Codice;**

**- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del Codice.**

3. Il presente Piano Strutturale prevede azioni di trasformazione e tutela del territorio adeguate ad assicurare la conservazione e la valorizzazione delle sue caratteristiche di pregio.

4. Attraverso i propri obiettivi statuari e gli indirizzi strategici, il Piano Strutturale persegue il mantenimento delle caratteristiche di qualità paesaggistica, definisce ed indirizza le previsioni di sviluppo del territorio ai fini della valorizzazione del paesaggio ed individua le azioni di recupero e riqualificazione delle aree degradate o compromesse, **con ciò attuando il PIT/PPR, per quanto di propria competenza e vincolando la pianificazione urbanistica comunale (Regolamento urbanistico/Piano Operativo), con il riconoscimento delle interrelazioni morfologiche, percettive e visive fra i beni culturali immobili e le aree di loro pertinenza paesaggistica e orientando tutti gli interventi pubblici e privati al mantenimento della conservazione dei caratteri di matrice storica.**

5. In particolare, attraverso la propria disciplina statutaria e la propria componente strategica, il Piano Strutturale persegue:

- a) la tutela del sistema degli impluvi e del sistema della vegetazione riparia;
- b) la tutela dei crinali presenti sul territorio;
- c) l'utilizzo e la trasformazione dei suoli in agricoltura in forme tali da non alterare l'equilibrio percettivo e preservare l'assetto idrogeologico anche attraverso l'esecuzione di opportune sistemazioni agrarie superficiali e profonde;
- d) il contenimento dell'edificazione, la tutela dei centri storici, dei nuclei abitativi isolati e la "permeabilità" tra tessuto urbano e non edificato;
- e) la riconversione del patrimonio edilizio rurale in forme e modi tali da limitare l'eccessiva parcellizzazione e da non determinare costi paesaggistici ed ambientali;

- f) la riduzione dell'inquinamento luminoso;
- g) l'innalzamento della qualità progettuale dei nuovi interventi di trasformazione;
- h) l'attenuazione dell'impatto paesaggistico degli insediamenti artigianali e produttivi.

6. La realizzazione di azioni di trasformazione o di recupero dell'esistente è soggetta al preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte dell'Ente competente nelle aree individuate **nella tavola 11- Vincoli**, nella tavola 19 **-disciplina, in conformità alla disciplina dei beni paesaggistici contenuta nel PIT/PPR.**

- ~~a) vincolate a seguito di specifico decreto ministeriale;~~
- ~~b) vincolate per legge ai sensi dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004.~~

**6 bis. Per gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del Codice) oggetto di specifico provvedimento di vincolo si applicano le prescrizioni contenute nella Sezione 4 lettera C delle schede di vincolo del PIT/PPR.**

**6 ter. Le aree dichiarate di notevole interesse pubblico con Decreto Ministeriale nel territorio comunale sono:**

- **D.M. 31/01/1966 - G.U. 60 del 1966;**
- **D.M. 23/03/1970 - G.U. 101 del 1970;**
- **D.M. 31/05/2001 - G.U. 200 del 2001.**

**6 quater. La Tav. 19.1 del presente Piano è un quadro di riferimento allo stato attuale delle ricerche e può essere integrata e modificata in conseguenza di approfondimenti documentali o ritrovamenti. In tali casi, le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al Piano Strutturale, ma, per gli effetti prodotti ai sensi del presente comma per quanto di seguito stabilito, comportano pubblicazioni sull'Albo Pretorio e nel sito web comunale, accompagnate da adeguate forme di informazione alla cittadinanza. Per gli interventi che possono incidere direttamente sulle aree di interesse archeologico rappresentate nella Tav. 19.1 si stabilisce quanto segue. La comunicazione di inizio lavori per opere inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, che interessano aree con valutazione di rischio archeologico di cui alla tav. 19.1 del presente Piano, devono essere inviate alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per la Città metropolitana di Firenze e le Province di Firenze, Pistoia e Prato, per permettere un sopralluogo ispettivo. Detta Soprintendenza potrà richiedere il controllo in corso d'opera, a carico del committente.**

~~7. Sono individuate nella tavola 19 le aree nelle quali la realizzazione di opere ed interventi è assoggettata alla verifica di conformità alle condizioni e alle regole del Piano Strutturale, del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio. Sono tali le aree, non comprese tra quelle di cui al punto precedente:~~

- ~~a) ad elevato pregio paesaggistico, come da elenchi redatti ai sensi della L.R. 59/80;~~
- ~~b) di valorizzazione paesaggistica;~~
- ~~c) comprendenti gli edifici, e le relative pertinenze, classificati di rilevante valore e di valore dal presente Piano~~

Strutturale.

8. ~~Ai fini dell'applicazione del punto 7 del presente articolo, il Regolamento Urbanistico ed il Regolamento Edilizio definiscono, in relazione alle specifiche caratteristiche di ciascuna area e degli edifici classificati di valore, criteri, prescrizioni particolari ed indicazioni tipologiche cui sono subordinati gli interventi di trasformazione o di recupero dell'esistente. Fino alla definizione di tali criteri, fatta salva l'applicazione del comma 11 del presente articolo, gli interventi e le opere che si intendono eseguire nelle aree indicate al punto 7 sono soggetti al preventivo esame da parte della Commissione per il paesaggio.~~
9. Sono individuate nella tavola 19 le aree compromesse in maniera significativa o degradate o comunque interessate **Si intendono di norma compromesse le aree interessate da interventi urbanistico-edilizi che ne hanno manomesso i caratteri storici identitari e che pertanto necessitano** di riqualificazione per la miglior ricomposizione del paesaggio nel suo complesso. Sono tali le aree **ad esempio:**
- a) industriali esistenti (in prima istanza riconducibili alle attuali zone D e meglio definibili dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**) per le quali sono previsti interventi di recupero e riqualificazione degli edifici, associati alla mitigazione degli impatti visivi;
  - b) di recente formazione all'interno dei centri urbani (in prima istanza riconducibili a quelle edificate successivamente al 1950 e meglio definibili dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**), nelle quali debbono essere effettuati interventi suscettibili di migliorare il loro inserimento nel paesaggio circostante;
  - c) da bonificare, come individuate dal Piano provinciale/**metropolitano** di gestione dei rifiuti;
  - d) su cui risultano localizzati impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue urbane;
  - e) oggetto di escavazione, in atto o precedentemente effettuata, nel caso non siano già intervenuti interventi di ripristino.
10. Gli interventi eseguiti all'interno delle aree ~~degradate o compromesse~~ **di cui al precedente comma** debbono essere volti al recupero ed alla riqualificazione. ~~delle aree e, a seguito del loro assoggettamento a specifiche regole da parte del Regolamento Urbanistico, non richiedono il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica.~~ **Il Regolamento Urbanistico/Piano Operativo, coerentemente con gli obiettivi statuari e con gli indirizzi strategici del Piano Strutturale, detta specifiche regole per la riqualificazione di tali aree.**
- 10 bis. Ai sensi e per gli effetti della Disciplina dei beni paesaggistici del PIT/PPR conformemente all'art. 143 comma 4, lett. b) del Codice, il presente Piano contiene le schede di due aree degradate nelle quali si registrano deterioramento, decadimento, impoverimento dei caratteri identitari. Le aree sono l'"Ex PIP Bardella" (nel capoluogo) e l'"Ex PIP località San Giovanni" (nella frazione di Cerbaia). Le schede sono redatte secondo il modello di cui all'elaborato 6B del PIT/PPR. In esse sono specificati Indirizzi di riqualificazione, Indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio, Direttive e Prescrizioni. Per ogni intervento si segue quanto contenuto nelle schede citate, che fanno parte integrante del presente Piano. Nella tavola 19 del presente Piano sono indicate le due aree degradate testé richiamate e le aree di cui agli articoli 136 e 142 del Codice.**
11. Sono inoltre considerati non suscettibili di recare pregiudizio all'esteriore aspetto dei luoghi e degli immobili, ai sensi dell'articolo 149 del D.Lgs. 42/2004, i seguenti interventi:

- a) ~~modeste modifiche riguardanti prospetti e sistemazioni esterne che non incidano sui caratteri costitutivi del vincolo, che non risultano alterare lo stato dei luoghi ed il complessivo aspetto esteriore degli edifici, e che non interessano immobili classificati di rilevante valore o di valore;~~
- b) ~~interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, consolidamento statico e di restauro conservativo che non modifichino gli elementi architettonici e le caratteristiche esterne dell'edificio e del contesto in cui è inserito (tetti, infissi, finiture esterne, intonaco e verniciatura esterni) quando gli stessi interventi ripropongano materiali, tipologie e cromie analoghe;~~
- c) ~~rimozione di alberature esistenti che non abbiano caratteristiche di pregio ambientale e che non siano soggette a specifico vincolo a condizione che sia prevista la loro sostituzione, in egual numero, con altre essenze arboree di analoga tipologia;~~
- d) ~~estirpazione e reimpianto colture del medesimo tipo ed interventi agricoli che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi, a condizione che gli interventi siano effettuati secondo la Carta per l'uso sostenibile del suolo in agricoltura;~~
- e) ~~freccie di segnaletica stradale con le tipologie previste dal Codice della Strada.~~

12. ~~L'autorizzazione paesaggistica o la verifica di conformità sono comunque sempre richieste per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi di ristrutturazione, nel caso in cui vi sia un aumento di superficie utile o di volume, anche se realizzati all'interno di aree degradate o compromesse come individuate ai punti 7 e 9 del presente articolo.~~

13. Al fine di preservare le caratteristiche di pregio paesaggistico del territorio e assicurare il corretto ed armonico inserimento nel contesto degli interventi di recupero e di nuova edificazione, in relazione al fatto che tutte le porzioni di territorio risultano visibili da molteplici punti di vista, dovranno essere preventivamente valutati gli impatti visivi degli interventi, tenendo comunque conto delle aree a maggior visibilità, come individuate nella tavola 14 del Piano Strutturale. ~~A tal fine, per gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione di cui al comma 12 del presente articolo, dovranno essere sempre presentati elaborati adeguati ad evidenziare l'impatto visivo degli interventi stessi dai diversi punti di visibilità.~~

## ARTICOLO 18. DISCIPLINA RELATIVA AL TERRITORIO APERTO **E PER LE AREE BOSCADE**

1. Per il sistema del territorio aperto, **corrispondente all'invariante strutturale "I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali" del PIT regionale vigente**, come individuato nelle tavole 16 e 21, in attuazione degli obiettivi statutari, **il Piano strutturale definisce come finalità specifiche la salvaguardia e la valorizzazione del carattere multifunzionale dei paesaggi rurali regionali, che comprendono elevate valenze estetico-percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico. Per rispettare tali finalità**, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
  - a) il contenimento delle nuove edificazioni in territorio aperto **e di ulteriori consumi di suolo rurale**;
  - b) la individuazione di azioni volte a garantire la tutela e valorizzazione del patrimonio architettonico rurale esistente, favorendo gli interventi di manutenzione e garantendo **il mantenimento della relazione che lega paesaggio agrario e sistema insediativo**;
  - c) l'incentivazione delle iniziative finalizzate al riutilizzo del patrimonio edilizio non più utilizzato a fini agricoli o del quale si richiede il mutamento di destinazione d'uso, individuando forme compatibili con la vocazione agricola del territorio circostante e con le caratteristiche dell'edificio;
  - d) il recupero delle situazioni di degrado in corso attraverso la valorizzazione delle risorse naturali;
  - e) l'individuazione delle funzioni compatibili con la presenza delle attività agricole e degli eventuali condizionamenti strutturali per assicurare, alle stesse funzioni, un adeguato grado di integrazione;
  - f) la promozione di attività integrative del reddito, anche attraverso la formulazione di piani e progetti attuativi che valorizzino gli elementi di attrattività (come specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri, carrabili, e simili);
  - g) il mantenimento delle caratteristiche pedologiche, di acclività e giacitura del suolo, in funzione dell'elevato pregio ai fini della produzione agricola, **privilegiando per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria, una rete di infrastrutturazione rurale articolata, valutando, ove possibile, modalità d'impianto che assecondino la morfologia del suolo e l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi**;
  - h) la salvaguardia e il recupero delle testimonianze paesaggistiche caratterizzanti il territorio quali particolari sistemazioni agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti), siepi, filari, alberi isolati e di confine, tabernacoli, abbeveratoi, viali, strade poderali e percorsi storici;
  - i) la conservazione e valorizzazione della viabilità minore per favorire in particolare lo sviluppo dei circuiti turistici per il tempo libero e comunque esclusivamente per attività integrative a quelle agricole, individuando limitazioni al transito dei veicoli all'esterno della viabilità pubblica;
  - j) la promozione ed il sostegno delle attività connesse con i centri abitati, sia attraverso forme di incentivazione delle attività tese alla produzione per autoconsumo dei prodotti agricoli ed ortivi sia mediante azioni volte a garantire esclusivamente una utilizzazione del territorio aperto per il tempo libero, **sia mediante azioni che garantiscano il mantenimento della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (data dal sistema della viabilità minore, della vegetazione di corredo e delle sistemazioni idraulico-agrarie di**

**versante e di piano) per le funzioni di organizzazione paesistica e morfologica, di connettività antropica ed ecologica, e di presidio idrogeologico che essa svolge anche nel garantire i necessari ammodernamenti funzionali allo sviluppo agricolo.**

2. In particolare per quanto riguarda l'edificazione di nuovi edifici o manufatti in territorio aperto, il Piano Strutturale definisce la seguente disciplina da rendere operativa tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quale salvaguardia fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
- a) la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo potrà essere consentita esclusivamente nel caso in cui il patrimonio edilizio non sia stato oggetto di dismissioni o deruralizzazioni nei vent'anni precedenti l'approvazione del Piano Strutturale;
  - b) la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli potrà avvenire solo nell'ambito dei ~~Programmi di cui all'art.42 della L.R. 1/2005 e s.m.i.~~ (Programmi Aziendali **Pluriennali** di Miglioramento Agricolo Ambientale) e solo ove non sia possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente;
  - c) i nuovi edifici ad uso abitativo ed i nuovi annessi agricoli realizzati nelle aree comprese nel subsistema dei crinali dovranno avere il colmo della copertura al di sotto della linea di crinale ed essere schermati da essenze autoctone alle spalle e di fronte al manufatto;
  - d) nel caso in cui il Programma **Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale** ~~di cui all'art.42 della L.R. 1/2005 e s.m.i.~~ preveda l'edificazione di nuove volumetrie assumerà il valore di Piano Attuativo e dovrà contenere specifici elaborati riguardanti l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti;
  - e) il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà definire specifiche indicazioni in ordine alla tipologia di materiali che debbono essere utilizzati, tenuto conto delle preesistenze, e dovrà specificare gli accorgimenti da seguire per l'individuazione del corretto posizionamento dei nuovi edifici o manufatti;
  - f) i nuovi edifici ad uso abitativo dovranno essere realizzati applicando le norme relative all'edilizia sostenibile;
  - g) la realizzazione di nuovi annessi in deroga alle superfici fondiari minime potrà avvenire solo nei casi e con le modalità previste dai regolamenti regionali ~~in vigore~~ e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale/**della Città Metropolitana**;
  - h) i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno realizzare nuovi annessi agricoli a condizione che:
    - I. questi non siano posizionati all'interno delle pertinenze degli edifici classificati di rilevante valore e di valore;
    - II. non interessino il sub sistema dei crinali, fatta eccezione per quei soggetti che posseggono aree solo in tale subsistema; in tal caso dovranno essere rispettate le indicazioni contenute al comma 2, lettera c), e comunque essere eseguiti interventi di mitigazione e mascheramento;
    - III. rispettino le condizioni fissate dal Regolamento regionale ~~5/R/2007~~ **vigente in materia** in ordine alle modalità di realizzazione ed ai materiali utilizzati, tenuto conto dell'obbligo di rimozione al cessare dell'utilizzo del fondo;
    - IV. siano realizzati a servizio di appezzamenti di terreno delle dimensioni minime fissate dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**;

- V. venga documentata, con le modalità stabilite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, l'effettiva necessità di realizzazione;
  - VI. venga adeguatamente valutata, con le modalità stabilite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** o ed in conformità con i criteri dettati dal Regolamento Edilizio, la localizzazione;
  - VII. non abbiano una dimensione superiore a quella massima fissata dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**;
- i) la realizzazione di manufatti precari da parte di aziende agricole potrà avvenire alle seguenti condizioni:
- I. siano rispettate le disposizioni del Regolamento regionale ~~5/R/2007 e s.m.i.~~ **vigente in materia**;
  - II. non interessino il sub sistema dei crinali; fatta eccezione per quei soggetti che posseggono aree solo in tale subsistema; in tal caso dovranno essere rispettate le indicazioni contenute al comma 2, lettera c), e comunque essere eseguiti interventi di mitigazione e mascheramento;
  - III. venga documentata, con le modalità stabilite dal Regolamento Urbanistico, l'effettiva necessità di realizzazione;
  - IV. venga adeguatamente valutata, con le modalità stabilite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** ed in conformità con i criteri dettati dal Regolamento Edilizio, la localizzazione;
  - V. solo nel caso in cui sia stato presentato un Piano di Miglioramento, e questo sia in corso di approvazione, possa essere prevista la proroga del limite temporale di un anno;
- j) la realizzazione di recinzioni di terreni in territorio aperto è consentita solo se prevista da specifiche normative di settore e a condizione che consenta comunque il passaggio in corrispondenza della viabilità poderale esistente; è altresì consentita la recinzione delle pertinenze catastali degli edifici, a condizione che essa non impedisca la visibilità degli immobili. In entrambi i casi le recinzioni dovranno essere realizzate con materiale leggero, di altezza contenuta ed associate a rivestimenti vegetali realizzati con specie autoctone.
3. ~~In particolare, in attuazione delle direttive contenute all'articolo 21 del P.I.T.,~~ Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti in territorio aperto, come individuati nella tavola 18 e nel relativo Dossier, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
- a) gli interventi ed i cambi di destinazione d'uso dovranno essere disciplinati e consentiti in rapporto alla classificazione attribuita all'edificio secondo i seguenti principi:
    - I. per gli edifici classificati di rilevante valore e di valore, attraverso la definizione di particolari prescrizioni e limitazioni, dovrà essere garantito il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli immobili e la tutela paesaggistica ed ambientale delle aree di pertinenza, corrispondenti all'intera proprietà su cui insiste l'edificio o gli edifici oggetto di intervento ed individuate, per gli edifici classificati di Rilevante Valore, nella cartografia delle Invarianti Strutturali; gli interventi ammessi non potranno comunque interessare l'originaria tessitura muraria principale, verticale ed orizzontale, dell'edificio, se non in quanto qualificabili come restauro delle condizioni originarie e ad esclusione di limitate possibili modifiche sulle strutture orizzontali qualora abbiano la finalità di eliminare le barriere architettoniche e purché rispettino la tipologia architettonica dell'immobile;

- II. il recupero del patrimonio edilizio classificato di scarso valore o compatibile con l'ambiente attraverso disposizioni prescrittive che orientino gli interventi verso l'adozione di tecniche costruttive e materiali tradizionali ed assicurino il miglioramento delle caratteristiche degli immobili;
  - III. la riorganizzazione del patrimonio edilizio classificato di valore nullo prevedendo interventi che determinino un miglioramento delle loro caratteristiche, anche attraverso azioni di sostituzione edilizia ma a condizione che siano contestualmente eseguite opere di mitigazione e/o recupero.
- b) gli interventi comportanti la suddivisione immobiliare potranno essere eseguiti secondo i criteri e le indicazioni forniti, per ogni singolo edificio o gruppi di edifici, dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e tenuto conto del rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali degli edifici oppure nei casi in cui questi determinino una valorizzazione degli stessi;
  - c) tutti gli interventi riguardanti gli edifici ricadenti nel territorio aperto dovranno essere valutati, indipendentemente dal valore attribuito in relazione al resede di pertinenza degli edifici stessi, consentendo esclusivamente le azioni dirette al mantenimento delle caratteristiche di pregio o il recupero delle alterazioni presenti; la determinazione dell'area di pertinenza dell'edificio dovrà essere effettuata mediante un'analisi del percorso storico che ha interessato l'edificio e la presenza di emergenze morfologiche o vegetazionali nell'area circostante;
  - d) in ogni caso, sia in rapporto ai cambi di destinazione d'uso sia in occasione di suddivisioni immobiliari, dovranno essere attentamente valutati e limitati gli interventi che comportano modificazioni delle infrastrutture esistenti, in particolare della viabilità, e delle pertinenze degli edifici; in generale dovrà essere prevista la realizzazione di una sola piscina per immobile o per gruppo di immobili facenti parte di una stessa scheda;
  - e) nel caso in cui uno o più edifici facenti parte di una stessa scheda siano interessati da interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione, anche associati a cambio di destinazione, aventi rilevanza sull'esterno degli edifici e delle relative aree di pertinenza, dovrà essere assicurata l'omogeneità e la coerenza degli interventi stessi;
  - f) gli interventi comportanti la suddivisione immobiliare e/o il cambio di destinazione d'uso potranno essere previsti e consentiti solo a seguito di specifica dimostrazione inerente le modalità di reperimento delle risorse, privilegiando interventi ed accorgimenti che limitino il consumo delle risorse stesse e comunque, in caso di richiesta di estensione delle reti tecnologiche esistenti, senza oneri a carico della collettività.
4. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente costituito da impianti legati all'agricoltura ma sostanzialmente svincolati dall'attività svolta nel fondo sul quale insistono, come ad esempio grandi cantine vinicole, strutture per lo stoccaggio o la lavorazione di prodotti agro-alimentari, immobili per allevamento intensivo di animali e simili, potranno essere oggetto di recupero con le modalità ed alle condizioni fissate dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** in misura non maggiore del 25% della loro Superficie Utile Lorda, esclusivamente attraverso l'applicazione dello strumento della perequazione.
5. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà provvedere alla suddivisione del territorio aperto in zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola, potendo prevedere l'ulteriore suddivisione in e sottozone, **individuate ai sensi della legislazione vigente in materia al momento della sua formazione**, in considerazione delle

specifiche funzioni agricole esercitate, facendo particolare riferimento ai terreni che, per caratteristiche geopedologiche, presentano particolare vocazione vitivinicola, oltre che della particolare caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica dei territori interessati **e considerando quanto contenuto nella cd Carta del Chianti.**

6. ~~Devranno essere comprese~~ **Il primo Piano strutturale, conformemente alla LR 1/2005 vigente al momento della sua formazione, comprende** tra le zone ad esclusiva funzione agricola le aree ad elevato pregio ai fini della produzione, identificate e distinte in rapporto:
  - a) al grado di sviluppo del sistema aziendale agricolo esistente;
  - b) alla presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse;
  - c) alla capacità produttiva del suolo;
  - d) alle caratteristiche fisiche del territorio.
  
7. Per le aree ad esclusiva funzione agricola **di cui al precedente comma**, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà prevedere limitazioni riguardo alle attività di trasformazione del suolo e agli interventi ammessi sugli edifici esistenti e di nuova realizzazione; in entrambi i casi gli impegni di suolo e l'aumento di carico urbanistico potranno essere consentiti, di norma e salvo specifiche previsioni del Piano Strutturale, per la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
  
8. In particolare per le aree boscate, ~~fatto rinvio alle norme contenute della Legge Regionale 21 marzo 2000, n.39 nonché nel Regolamento Forestale approvato con D.P.G.R. n.48/R dell'8 agosto 2003,~~ **in conformità alla legislazione vigente in materia e alla disciplina regionale dei beni paesaggistici vigente**, in attuazione degli obiettivi statutari ed al fine di assicurarne la tutela e la valorizzazione in qualità di invarianti strutturali, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
  - a) il mantenimento e la tutela della superficie boscata anche ai fini della prevenzione dei danni da incendio;
  - b) il miglioramento dell'accessibilità complessiva, tramite il recupero e il ripristino della viabilità storica e la formazione di itinerari escursionistici e di punti di sosta attrezzati collocati ai margini o all'interno di tali aree;
  - c) l'integrazione con la viabilità principale ed il facile riconoscimento dei percorsi di accesso per consentirne l'uso ai mezzi antincendio e comunque la fruibilità generale;
  - d) l'individuazione di specifiche norme finalizzate alla riduzione del rischio da incendio nel caso di insediamenti e strutture posti a meno di 100 mt. dai boschi;
  - e) l'individuazione, a seconda delle caratteristiche dei boschi, di specifiche norme per il sistema di governo ed il mantenimento e la ripulitura degli stessi sulla base delle linee guida per la gestione e per la valorizzazione delle risorse forestali indicate al punto 4.4 della Relazione sullo Studio delle risorse forestali di supporto al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

**8 bis. Inoltre, in applicazione dell'art. 12 della Disciplina dei Beni paesaggistici di cui all'elaborato 8B del PIT/PPR, gli interventi ammissibili nelle aree boscate devono contribuire a:**

**a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;**

**b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;**

**c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;**

**d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;**

**e - garantire che non siano alterati i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico -culturali ed estetico- percettivi;**

**f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;**

**g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;**

**h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;**

**i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.**

**8 ter. Non sono ammessi interventi nelle aree boscate che:**

**- comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici, e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;**

**modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;**

**inseriscano manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.**

**8 quater. Nelle aree boscate sono ammessi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi.**

**8 quinquies. Nelle aree boscate sono prescritti:**

**- il mantenimento della gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);**

**l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico atto a garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi.**

**9. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è consentita anche nel territorio aperto alle condizioni fissate dal Regolamento Urbanistico e comunque in forme, localizzazione e modalità di**

installazione tali da assicurare il minor impatto visivo possibile ai fini della tutela del patrimonio insediativo e del paesaggio rurale. Le localizzazioni dovranno quindi essere attentamente valutate in ordine al loro inserimento nel contesto, alla loro visibilità da molteplici punti di vista e dovranno essere accompagnate da interventi di mitigazione dell'impatto; nel caso in cui sia prevista la collocazione su edifici di pregio le installazioni dovranno essere completamente integrate nella copertura.

## ARTICOLO 19. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI FONDOVALLE

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema dei fondovalle, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) dovranno essere individuate le aree ad alta vulnerabilità ambientale;
  - b) dovranno essere definite le azioni per attenuare le cause di depauperamento di sorgenti e falde, nonché per attenuare l'inquinamento e la diminuzione di capacità di ricarica e di portata;
  - c) dovranno essere definite le azioni atte ad assicurare l'incremento delle risorse idriche con la realizzazione di invasi pluriuso secondo il sistema di gestione integrata delle acque, in accordo con l'ATO ed il gestore del servizio;
  - d) dovranno essere effettuate indagini idrogeologiche per l'ubicazione di nuovi punti di eduazione, oltre quelli nei depositi alluvionali della Greve e della Pesa, nei rilievi arenarici fratturati (Macigno, area da Chiesanuova alla Romola);
  - e) dovrà essere riservata particolare attenzione alle aree di ricarica delle falde e delle sorgenti, che rivestono fondamentale importanza al fine del mantenimento e del miglioramento della risorsa idrica, anche attraverso la tutela e la perimetrazione di tale aree, volta ad impedire l'allontanamento delle acque piovane e l'immissione di acque inquinate.
2. In sede di attuazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovranno essere favorite in particolare le azioni tese:
  - a) alla diminuzione della velocità di scorrimento delle acque e all'aumento della copertura boschiva;
  - b) all'introduzione di tecniche d'inerbimento delle colture specializzate arboree;
  - c) alla definizione di forme di irrigazione a basso consumo di acqua e con limitati effetti battenti;
  - d) alla cura delle sistemazioni idrauliche agrarie e alla diminuzione dei tempi durante i quali il suolo è denudato;
  - e) alla rinaturalizzazione dei corsi d'acqua per favorire l'espandersi delle acque negli alvei e all'introduzione di casse di espansione e aree per la ricarica delle falde;
  - f) alla manutenzione e ripulitura delle aste fluviali e alla creazione di zone di accumulo mediante laghetti e piccoli invasi per uso plurimo;
  - g) all'accumulo nelle zone limitrofe alle sorgenti già captate;
  - h) all'individuazione delle aree di possibile laminazione delle piene;

- i) al recupero e all'accumulo delle risorse idriche, nell'ambito delle progettazioni di nuova captazione, favorendo la capacità di infiltrazione dei suoli e l'efficacia dell'infiltrazione verso le falde;
- j) all'applicazione degli indirizzi e delle discipline relative alla conservazione delle risorse idriche sotterranee di sub-alveo e delle prescrizioni degli ambiti fluviali di cui al Titolo VI della presente disciplina.

## ARTICOLO 20. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI VERSANTI

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al sub sistema dei versanti, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) gli interventi di nuova edificazione dovranno essere limitati e strettamente contenuti a quelli attuabili mediante l'applicazione delle normative nazionali e regionali vigenti;
  - b) ogni intervento di modificazione dell'assetto dovrà prendere in considerazione anche l'area di pertinenza degli edifici e la sua sistemazione, con riferimento alle fonti storiche disponibili da parte del Sistema informativo territoriale (stradario 1780, catasto Leopoldino 1825, volo GAI 1954, cartografia provinciale 1964 e 1981);
  - c) dovranno essere previsti diversi gradi di alterazione e di pressione insediativa tenuto conto del valore del patrimonio edilizio esistente, della densità di popolazione e della rete stradale;
  - d) dovranno essere definiti gli interventi di miglioramento agricolo ed ambientale sulla base degli indirizzi del Piano Strutturale, al fine di renderli effettivi ed efficaci;
  - e) dovranno essere previste norme per la riqualificazione della maglia agraria attraverso adeguate opere di sistemazione dei versanti con tecniche agronomiche appropriate;
  - f) dovranno essere individuate norme specifiche relativamente ai suoli ed i litotipi sabbiosi e sabbioso ghiaiosi, particolarmente suscettibili all'erosione, perseguendo politiche di mitigazione dei fenomeni, e di conservazione delle risorse ambientali e paesaggistiche, attraverso interventi di sistemazione idraulico forestale, con tecniche innovative nella conservazione delle strutture tradizionali, con limitazione dei vigneti a rittochino, con pendenze dei filari minori di 30%, con porzioni ad andamento trasversale rispetto alla massima pendenza;
  - g) in tutte le sistemazioni di versante con colture specializzate, il sistema dei fossi dovrà esser incrementato, con misure atte ad intercettare il deflusso laminare ed a rallentare quello incanalato;
  - h) in tutte le colture specializzate dovrà essere verificata la rete drenante, con particolari accorgimenti e con tecniche differenti in relazione alla presenza di aree con morfologie di frana e di alternanza dei litotipi;
  - i) le condizioni di relativa maggiore stabilità dei tratti boscati, generalmente nelle porzioni più acclivi, dovranno essere incrementate con opportune sistemazioni e corrette tecniche di taglio, evitando modificazioni dei terreni con l'innescio di fenomeni erosivi, e nel rispetto delle norme contenute nella **legislazione vigente in materia** ~~Legge Regionale 21 marzo 2000, n.39 nonché nel Regolamento Forestale approvato con D.P.G.R. n.48/R dell'8 agosto 2003;~~

- j) dovranno essere vietati interventi di alterazione dei sistemi di scarpata, i quali potranno essere sostituiti solo con i tradizionali terrazzamenti a pietra a vista;
- k) laddove siano presenti sorgenti, gemitii, talora con captazioni abbandonate - generalmente ai contatti tra pcg, pcgs e le altre unità sottostanti - antichi tratti di acquedotto, dovranno essere previsti interventi di drenaggio o di riutilizzo delle risorse;
- l) dovranno essere previsti programmi di mitigazione e di graduale recupero di valori paesaggistici;
- m) dovrà essere perseguita la riqualificazione degli assetti culturali e la tutela del patrimonio edilizio e dei segni minori del territorio, e in particolare la riqualificazione del patrimonio boschivo.

## ARTICOLO 21. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CRINALI

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al sub sistema dei crinali, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) l'intero crinale dovrà essere considerato, nel suo complesso, quale area in relazione con la struttura insediativa (edilizia e viaria) storicamente consolidata;
  - b) dovranno essere oggetto di tutela e valorizzazione, prevedendo forme di collegamento con il territorio edificato, le aree boscate o di territorio aperto ubicate nelle vicinanze dei centri urbani maggiori o delle frazioni;
  - c) la viabilità di crinale dovrà essere organizzata e sviluppata in modo da minimizzare l'impatto paesaggistico ed ambientale e consentirne l'uso anche per il tempo libero;
  - d) i programmi di riqualificazione paesistica che interesseranno i piccoli centri abitati presenti in queste aree, ai sensi del successivo articolo 25, dovranno essere estesi alle zone del territorio aperto circostanti e formulati sulla base della stretta interrelazione tra edificato e territorio aperto.

## ARTICOLO 22. DISCIPLINA RELATIVA AL SISTEMA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativi al sistema del territorio urbanizzato, **nel rispetto e per la messa in opera delle disposizioni del PIT regionale vigente, al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici**, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) l'esclusione di interventi di nuova edificazione all'interno dei centri storici, ivi compresa la realizzazione di piscine, fatta eccezione per gli interventi di realizzazione di impianti e strutture di interesse pubblico;

- b) la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita attraverso incentivi alla riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere determinati dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**;
- c) l'adeguato dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano, attraverso la definizione del Piano delle Funzioni;
- d) la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
- e) la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti.

## ARTICOLO 23. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CENTRI URBANI MAGGIORI

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema dei centri urbani maggiori, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) gli interventi di nuova edificazione potranno essere eseguiti solo all'interno del perimetro urbano ed a condizione che il loro impatto, in termini di consumo delle risorse non rinnovabili, sia ridotto in rapporto alle migliori tecnologie disponibili;
  - b) per i tessuti di recente formazione (zone B e C del Piano Regolatore **previgente**) il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
    - I. il contenimento dell'espansione residenziale ai tessuti radi ed alle aree di frangia, privilegiando quelle soggette a degrado insediativo ed ambientale attraverso interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento finalizzati al complessivo miglioramento funzionale e qualitativo; l'individuazione delle aree di nuova edificazione e di ricucitura dei tessuti di frangia dovrà avvenire nell'ambito del dimensionamento;
    - II. l'integrazione e la distribuzione organica dei servizi pubblici e privati di interesse generale, anche al fine di ridurre la mobilità, il dimensionamento e la redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività produttive e commerciali mediante la definizione del Piano delle Funzioni;
    - III. la riapertura dei percorsi e delle opportunità di fruizione della campagna circostante;
  - c) la realizzazione od il completamento delle reti di viabilità interne ed esterne e della dotazione di parcheggi dovrà essere effettuato in forme tali da minimizzare l'impatto ambientale e correlato a forme che disincentivino l'utilizzo dei veicoli all'interno del tessuto urbano, ed in particolare dei centri storici;
  - d) gli interventi di regolazione della viabilità, definiti all'interno del Piano della Viabilità Comunale, e di localizzazione delle attività, definiti dal Piano delle Funzioni, dovranno perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
  - e) la ridefinizione degli standard, con particolare riguardo al verde pubblico attrezzato, dovrà essere attuata in correlazione con il recupero delle emergenze storico-monumentali presenti all'interno del centro urbano;

- f) dovranno essere previsti interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
- g) le aree produttive ed artigianali potranno prevedere limitati interventi di espansione solo se accompagnati da azioni di riqualificazione paesaggistica e di riduzione dei consumi energetici, anche realizzati in forma collettiva. I progetti di ampliamento dovranno tener conto e tutelare la vivibilità delle eventuali abitazioni esistenti all'interno di tali aree.

#### ARTICOLO 24. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DELLE FRAZIONI

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema delle frazioni, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) le nuove previsioni edificatore dovranno essere correlate dalla contestuale realizzazione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard con particolare priorità per le aree a parcheggio e per il verde pubblico attrezzato;
  - b) le previsioni di nuovi interventi dovranno essere prioritariamente indirizzate verso la definizione o il ripristino di punti cardine interni al tessuto edificato e comunque localizzate in forme compatibili con le caratteristiche del paesaggio e la morfologia dei luoghi;
  - c) potranno essere definiti interventi di ridefinizione della viabilità di attraversamento con la realizzazione di tratti di circonvallazione e di ampliamento delle aree a parcheggio;
  - d) i nuovi tratti di viabilità dovranno prioritariamente tener conto dell'impatto sul territorio e pertanto prevedere adeguati accorgimenti per ridurre la loro visibilità ed in ogni caso valutare la possibilità di schermature realizzate mediante alberature o rimodellazioni morfologiche delle aree circostanti;
  - e) i nuovi parcheggi dovranno essere realizzati in forme tali da assicurare la permeabilità delle aree, la presenza di alberature e di verde e, ove possibile, la correlazione con zone per la sosta ed il tempo libero;
  - f) gli interventi dovranno valorizzare l'interrelazione con il territorio aperto, con l'attività agricola e con le relative funzioni di supporto; in particolare incentivando la fruizione del territorio circostante mediante l'individuazione di percorsi pedonali e ciclabili che interessano le frazioni e siano correlati con le aree di sosta già presenti o di nuova realizzazione.

#### ARTICOLO 25. DISCIPLINA RELATIVA AL SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al subsistema dei centri minori, come individuato nelle tavole 16 e 21, il Piano Strutturale definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e da rispettare quali salvaguardie fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo:
  - a) gli interventi ammessi all'interno dei centri minori dovranno essere prevalentemente quelli di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, realizzati in forme e con modalità compatibili con l'edificato e con metodologie che ne riducano l'impatto sul territorio;

- b) dovranno essere prioritariamente individuate aree per la realizzazione di parcheggi a servizio dei residenti e delle eventuali attività localizzate; i parcheggi dovranno essere realizzati prevedendo consistenti dotazioni di alberature e massimizzando la permeabilità delle aree interessate dalle nuove realizzazioni; ove possibile le aree a parcheggio potranno essere collegate a zone destinate al tempo libero (aree a pic-nic, verde attrezzato);
- c) debbono essere individuati quei centri minori che, in ragione della complessità degli interventi previsti debbono essere oggetto di programmi di riqualificazione paesistica estesi alle contigue porzioni del territorio aperto;
- d) in accordo con il Piano della Viabilità Comunale dovranno essere individuati gli interventi atti a diminuire o limitare, anche mediante l'esecuzione di opere strutturali, l'impatto del traffico di attraversamento;
- e) il Piano delle Funzioni dovrà provvedere a localizzare all'interno dei centri minori esclusivamente le attività che possono determinare una loro valorizzazione e che, comunque, possono essere svolte in forme tali da non compromettere o diminuire le caratteristiche qualitative del centro abitato;
- f) dovranno essere individuate le attività ritenute incompatibili con le caratteristiche dei centri abitati, escludendo in maniera tassativa quelle che disturbano la quiete o che, anche se esercitate in forme temporanee, sono suscettibili di comportare squilibri nel livello qualitativo raggiunto;
- g) in relazione alla consistenza dei singoli agglomerati dovranno essere individuate ed incentivate forme di trattamento dei reflui di tipo "condominiale" o collettivo, privilegiando il ricorso a sistemi di fitodepurazione.

## ARTICOLO 26. DISCIPLINA RELATIVA AI SUBSISTEMI FUNZIONALI

1. Per il Subsistema dei servizi alla persona il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
  - a) la riqualificazione delle strutture presenti sul territorio privilegiando forme di decentramento;
  - b) la realizzazione di nuove strutture al fine di concentrare il più possibile le sedi all'interno del medesimo centro abitato, dotare di sedi anche le frazioni, incrementare qualità e quantità dell'offerta anche in forma privata;
  - c) potenziare la rete infrastrutturale al fine di incentivare l'utilizzazione di nuove forme di trasmissione delle informazioni per via telematica;
  - d) per le attrezzature cimiteriali l'obiettivo è costituito dal recupero dei piccoli cimiteri di campagna e dal contenimento dell'espansione di quelli urbani facilitando la fruizione attraverso il completamento e la realizzazione dei percorsi di accesso pedonale.
  
2. Per il Sub sistema dei servizi scolastici e culturali il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
  - a) l'adeguamento delle strutture scolastiche in funzione degli andamenti demografici, dei flussi migratori, delle nuove localizzazioni produttive secondo un criterio di massimo accentramento per il ciclo della scuola media e massimo decentramento per il ciclo pre-scolastico (nidi e materne);
  - b) lo sviluppo dell'offerta pre-scolare attraverso forme flessibili, decentrate e di contenute dimensioni che meglio possano incontrare la domanda delle famiglie ed in particolare delle donne che lavorano;

- c) l'utilizzo dei plessi scolastici come contenitori che sono in forte relazione con il territorio in quanto capaci di dare senso e valore sociale agli insediamenti in cui sono inseriti mentre traggono contemporaneamente linfa dal territorio in cui sono immersi, capaci dunque di valorizzare ed essere valorizzati nella relazione col contesto insediativo;
  - d) la realizzazione di scuole secondarie di secondo grado, privilegiando gli indirizzi tecnico-specialistici che abbiano un carattere di particolare relazione con il territorio (tecnico-agrario, industriale, turistico);
  - e) il potenziamento della rete dei trasporti pubblici volto a facilitare il raggiungimento dei poli scolastici dell'istruzione secondaria, valorizzando al massimo la scelta in funzione di attitudini, interessi, vocazioni e limitando il condizionamento dovuto alla localizzazione;
  - f) il consolidamento delle attrezzature culturali esistenti (biblioteca, teatro, cinema) e l'individuazione di nuovi spazi per attività culturali negli edifici di pregio (pievi, ville, castelli) ed anche attraverso il recupero di spazi o strutture dismesse o per le quali è possibile una pluralità di utilizzazioni.
3. Per il Subsistema del verde pubblico attrezzato il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) Il consolidamento e l'ottimizzazione della gestione e della fruizione del patrimonio esistente, attuati attraverso la ridefinizione degli standard urbanistici e la loro concentrazione in aree attrezzate e/o effettivamente fruibili;
  - b) in relazione a quanto disposto ~~dall'art.37 della L.R. 1/2005 e dal Regolamento regionale n.3/R/2007~~ **dalla legislazione vigente in materia** ed in attuazione degli obiettivi statuari, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà operare una ridefinizione delle aree destinate a standard ed individuate nei previgenti piani regolatori al fine di assicurare la loro effettiva fruizione. A tale scopo il Piano Strutturale fornisce le seguenti specifiche direttive di dettaglio:
    - I. accorpamento delle aree con destinazione a verde pubblico e localizzate all'interno dei centri urbani in forma che non ne consente la fruizione e la realizzazione;
    - II. eliminazione delle aree a verde pubblico ubicate in aree private esterne al centro abitato;
    - III. previsione di ampliamento o completamento delle aree a verde esistenti, interne o adiacenti ai centri abitati, privilegiando il recupero di zone interessate da fenomeni di degrado;
    - IV. sviluppo progressivo di un polo ricreativo e sportivo lungo la Pesa nell'ambito del Parco della Botte all'interno di un Parco Fluviale lungo il corso della Pesa e della Terzona.
4. Per il Sub sistema delle attività artigianali e industriali il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) l'individuazione degli insediamenti produttivi dismessi o localizzati in modo improprio all'interno dei tessuti urbani e nel territorio aperto, perseguendo la loro riutilizzazione e/o trasformazione;
  - b) l'individuazione, nell'ambito del Piano delle Funzioni, degli ambiti misti produttivo-residenziali presenti, da riqualificare tramite la separazione e l'allontanamento delle funzioni ritenute improprie, il miglioramento delle condizioni ambientali della residenza e del lavoro, il reperimento di spazi per servizi, parcheggi ed attrezzature;

- c) lo sviluppo delle aree artigianali e produttive, con le limitazioni del presente Piano ~~e comunque, in~~  
~~ottemperanza alle prescrizioni di cui all'articolo 19 del P.I.T.,~~ in forme compatibili con l'ambiente ed il paesaggio  
perseguite mediante soluzioni progettuali di alto livello qualitativo e di spiccata eco-efficienza;

- d) l'individuazione di interventi necessari per assicurare una maggior compatibilità paesaggistica delle localizzazioni in essere prevedendo interventi di mitigazione degli impatti visivi perseguiti mediante la piantumazione di alberature e la realizzazione di "zone cuscinetto" a verde;
  - e) lo sviluppo e l'incentivazione di attività ad alto contenuto tecnologico ed innovativo e potenzialmente collegate con centri di ricerca o con reti di altre aziende.
5. Per il Sub sistema delle attività commerciali il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) la promozione e la valorizzazione delle medie e piccole strutture di vendita presenti sul territorio, con particolare riguardo per quelle ubicate all'interno dei centri storici;
  - b) la possibile realizzazione di strutture di vendita di maggiori dimensioni, al fine di stimolare la concorrenza, preferibilmente attraverso il riutilizzo degli edifici esistenti ed in localizzazioni compatibili con la viabilità e la dotazione di parcheggi già in essere o realizzabili nell'ambito dell'edificio esistente;
  - c) il mantenimento della dotazione di strutture di media distribuzione in essere al momento dell'adozione del presente Piano, prevedendo il possibile trasferimento o riutilizzo in altra sede delle superfici esistenti;
  - d) la realizzazione e la diffusione di strutture di vendita di prodotti tipici del territorio in prossimità ed in relazione alle aree destinate al tempo libero o in prossimità delle direttrici di traffico veicolare.
6. Per il Sub sistema delle attività turistico-ricettive il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) l'incentivazione di forme di turismo fortemente relazionate con il territorio e con le attività in esso presenti;
  - b) la previsione di nuovi edifici con destinazione turistico-ricettiva di dimensioni contenute e solo se localizzati all'interno dei centri urbanizzati, con esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici ed immobili con destinazione turistico-ricettiva in territorio aperto, al di fuori delle ipotesi previste nel presente Piano;
  - c) la possibilità di realizzare campeggi ed agricampeggi solo in forme compatibili con le caratteristiche del paesaggio e altamente qualificati in termini di contenimento del consumo delle risorse non rinnovabili;
  - d) la promozione di forme di ricettività diffusa e correlata al tessuto insediativo esistente (~~affittacamere, bed and breakfast, agriturismo~~);
  - e) la promozione e la valorizzazione delle aree archeologiche presenti sul territorio;
  - f) la possibilità di esercitare attività correlate alla funzione agricola e fortemente relazionate con il contesto.
7. Per il Sub sistema della rete viaria il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) il completamento del riassetto della viabilità dei centri urbani mediante la realizzazione di circonvallazioni con l'obiettivo di ridurre il traffico di attraversamento e migliorare la complessiva organizzazione del Capoluogo e delle frazioni;

- b) il miglioramento dei livelli di mobilità e la ristrutturazione della rete infrastrutturale di supporto ai sistemi locali per una più corretta integrazione, in ambito urbano, tra la stessa e la rete di trasporto interna ai centri;
  - c) il riequilibrio e la integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi ed il sistema di organizzazione dei tempi, al fine di creare le condizioni per una migliore utilizzazione dei servizi pubblici e privati, riducendo la necessità di mobilità;
  - d) la realizzazione di interventi atti ad incentivare la mobilità pedonale interna ai centri urbani;
  - e) il riordino sistematico della circolazione veicolare del trasporto pubblico locale e della sosta sulla viabilità pubblica al fine di riqualificare gli insediamenti e recuperare le infrastrutture urbane ad uso collettivo;
  - f) la predisposizione di nuove ipotesi di trasporto su rotaia di collegamento con la rete ferroviaria esistente in direzione di Montelupo Fiorentino ed il rafforzamento del trasporto pubblico di collegamento con il terminal della tramvia in località Scandicci;
  - g) l'effettuazione di interventi di messa in sicurezza, connessi al potenziamento dell'infrastruttura ed all'adeguamento e all'eventuale incremento degli svincoli di accesso e di uscita, della superstrada Firenze-Siena, individuando un adeguato ambito specifico per assicurarne l'attuazione;
  - h) la salvaguardia del sistema della viabilità minore in primo luogo comunale e vicinale, e poi podereale e privata, a tutela dei percorsi che, per caratteristiche paesaggistiche e storiche, risultano di particolare rilevanza e per i quali deve essere garantita l'attuale distribuzione e funzionalità; in tal senso dovrà essere vietata la chiusura e la privatizzazione delle strade vicinali, il cui aspetto esteriore dovrà rimanere inalterato; per cui in caso di asfaltatura questa dovrà avvenire utilizzando asfalto con legante trasparente o comunque idoneo a mantenere la colorazione originaria della strada e ad assicurare un buon grado di permeabilità;
  - i) l'adeguamento, il potenziamento, o la nuova realizzazione delle reti infrastrutturali limitando al massimo gli impatti paesaggistici ed ambientali derivanti dalla realizzazione delle opere;
  - j) l'individuazione della viabilità minore, esterna a quella pubblica, nella quale sia limitato il transito dei veicoli a motore.
8. Per il sub sistema delle reti il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) in relazione alla distribuzione delle acque, al fine di raggiungere una relativa autonomia del rifornimento idrico dei centri urbani, l'integrazione totale dell'acquedotto comunale, con le risorse provenienti dal bacino dell'Arno; contestualmente dovrà essere prevista la realizzazione di invasi collinari e di fondovalle per uso potabile e per integrare la portata idrica vitale dei corsi d'acqua;
  - b) per la rete fognaria, il completamento della rete interna ai singoli centri abitati, la realizzazione di sistemi di depurazione sia pubblici che privati, dando priorità, per questi ultimi, a sistemi che assicurino il recupero della risorsa e siano realizzati in forma associata;
  - c) per lo smaltimento dei rifiuti, la razionalizzazione ed il potenziamento della rete di raccolta differenziata, anche attraverso la creazione di nuovi centri di raccolta, il completamento delle previsioni del Piano

provinciale/**metropolitano** e del Piano industriale nonché il controllo del funzionamento degli impianti esistenti ed il miglioramento del loro inserimento nel contesto ambientale;

- d) per lo smaltimento dei rifiuti, il potenziamento, sia in termini territoriali che di efficacia, come quello del passaggio da una raccolta differenziata a cassonetto stradale di tipo "aggiuntivo" ad un sistema di raccolta differenziata personalizzato-individuale, quale il sistema di "raccolta differenziata integrata", attraverso la sua estensione ad utenze diverse e con particolare riguardo per le attività commerciali, produttive e di ristorazione, oltre alla possibile sperimentazione per le utenze domestiche interne ai nuclei storici dei centri abitati.
9. Per il sub sistema degli impianti di energia e di telecomunicazioni il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà individuare azioni atte a perseguire:
- a) riguardo alle fonti energetiche, l'incentivazione della produzione da fonti rinnovabili, sia per quanto riguarda i soggetti privati che quelli pubblici, con particolare attenzione per quanto riguarda la produzione di agro-energie (combustibili di origine vegetale, utilizzo delle potature per produzione di energia, biomasse, eccetera); la realizzazione di impianti di produzione di energia dovrà comunque essere effettuata in forme e modalità tali da assicurare un armonico e corretto inserimento nell'ambiente circostante, evitando la realizzazione di impianti di dimensioni non compatibili con il patrimonio culturale e del paesaggio ed avendo riguardo alle zone da cui gli stessi risultano visibili;
- b) riguardo alla rete di distribuzione dei carburanti, il rafforzamento della presenza dell'offerta, procedendo verso la delocalizzazione delle strutture ancora presenti all'interno dei centri urbani e privilegiando localizzazioni al di fuori di essi e lungo le principali vie di comunicazione, e favorendo l'offerta di differenti tipologie di carburanti;
- c) in merito agli impianti potenzialmente fonti di inquinamento, l'organica definizione della loro localizzazione sul territorio attraverso la predisposizione di piani di settore in coerenza con il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** ed attraverso la definizione di norme specifiche per diminuirne l'impatto sul territorio, prevedendo altresì forme di monitoraggio e controllo, anche in continuo, delle  
emissioni.

## TITOLO III - STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE

### ARTICOLO 27. DEFINIZIONE DELLA STRATEGIA DEL PIANO STRUTTURALE

1. La strategia del presente Piano è definita ed espressa nella Relazione Generale, che costituisce componente fondamentale del Piano Strutturale e che esplicita ed analizza le motivazioni ed i fattori delle scelte strategiche.
2. La strategia del Piano Strutturale è attuata nel rispetto dei contenuti dello Statuto di cui al Titolo II, avuto riguardo all'obiettivo fondamentale di coniugare la tutela e la valorizzazione delle risorse territoriali con lo sviluppo delle attività antropiche, al fine di perseguire primariamente il soddisfacimento dei bisogni e delle richieste che provengono dall'ambito comunale.
3. La Relazione Generale definisce altresì i criteri utilizzati per la determinazione del dimensionamento nonché le modalità di applicazione del dimensionamento stesso, in stretta relazione con la presente disciplina. Pertanto concorrono all'attuazione della strategia del Piano i criteri di indirizzo politico, le norme contenute nella presente disciplina e le previsioni di dimensionamento di cui ai seguenti articoli, in quanto tutte paritariamente funzionali ad indirizzare lo sviluppo, la gestione e gli interventi di trasformazione del territorio.

### ARTICOLO 28. DISPOSIZIONI RIFERITE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

1. La strategia del presente Piano è riferita all'articolazione del territorio comunale in unità territoriali organiche elementari, interpretate quali ambiti di applicazione della valutazione degli effetti territoriali, sociali ed economici, ambientali e sulla salute umana sia dei contenuti del presente Piano sia delle azioni definite dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** e sue varianti, nonché quali ambiti entro i quali operare la perequazione di cui all'art. 43 della presente disciplina.
2. In coerenza con quanto definito al precedente comma, le unità territoriali organiche elementari coprono l'intero territorio comunale e comprendono ognuna situazioni diversificate e correlate fra di loro, porzioni di territorio aperto e di territorio urbano, dotazioni territoriali.
3. Nei seguenti articoli, per ogni UTOE sono definiti caratteristiche, obiettivi, azioni, dimensionamento, indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, che quest'ultimo dovrà tradurre in regole operative. Il dimensionamento riferito alle previsioni confermate dalla valutazione deve intendersi come dato indicativo in quanto estrapolato da indicazioni talvolta non omogenee contenute all'interno del **pre**vigente PRG. Gli interventi valutati a compatibilità condizionata, e pertanto rinviati alla puntuale disciplina del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, sono compresi nella colonna "previsioni confermate dalla valutazione".
4. Esclusivamente riguardo alla destinazione d'uso residenziale, i quantitativi di SUL riferiti agli interventi ritenuti non compatibili a seguito della valutazione debbono essere aggiunti al dimensionamento di previsione del Piano Strutturale.

## **ARTICOLO 28 BIS. DISPOSIZIONI PER LA TRASFORMAZIONE DI SUOLO NON URBANIZZATO**

- 1. Il presente Piano Strutturale ammette la trasformazione di suolo non urbanizzato per la realizzazione di tre interventi di seguito elencati e descritti, che il Piano Operativo dovrà localizzare e dimensionare, nel rispetto delle condizioni statutarie del Piano Strutturale medesimo.**
- 2. I tre interventi sono:**
  - a. realizzazione di un centro ippico, di SUL massima di circa 10.600 mq. comprensiva dei fabbricati fissi (scuderie, alloggio custode, magazzini e ricoveri, aree ristoro e spogliatoi) e delle attrezzature coperte (aree allenamento e gare coperte con tribune, tondino, giostra ovale). In merito alla localizzazione di tale previsione sono individuate, in via alternativa, le UTOE 4 (Fondovalle della Pesa) o 5 (Versante S. Pancrazio), in quanto ambiti di pianura e serviti dalle principali infrastrutture viarie di livello regionale (Superstrada Firenze-Siena);**
  - b. realizzazione, con ampliamento, di un campeggio, già previsto dal P.S. vigente, con una localizzazione alternativa tra le UTOE 1 (Sistema collinare antropizzato) o UTOE 3 (Montefiridolfi e Campoli). E' ammesso un incremento del dimensionamento già previsto da 100 posti letto, con servizi e attrezzature comuni per circa 350 mq. SUL, fino a 250/300 posti letto;**
  - c. realizzazione di un'area destinata alla sosta di camper, in seguito alla convenzione stipulata con LAIKA, per circa 10 piazzole più servizi, da realizzarsi il loc. la Botte (UTOE 4).**
- 3. Gli interventi saranno regolati dal Piano Operativo, considerando le seguenti condizioni:**
  - a. che siano svolte approfondite verifiche sul dimensionamento e configurazione progettuale ed effetti indotti delle tre previsioni in merito alla disciplina del PIT-PPR, alla coerenza con le Direttive ed al rispetto delle Prescrizioni e Prescrizioni d'uso del PIT-PPR medesimo e al rispetto delle invarianti strutturali del PTC della Città Metropolitana;**
  - b. che l'incremento dimensionale del campeggio sia valutato con particolare riferimento alla compatibilità con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale;**
  - c. che in relazione alle attrezzature coperte per l'attività sportiva del maneggio di previsione (circa 8.700 mq. di SUL) sia prescritta la realizzazione di strutture leggere e rimovibili.**

## **ARTICOLO 29. UTOE N.1 – SISTEMA COLLINARE ANTROPIZZATO**

### **1. Descrizione ed ambito**

Comprende versanti collinari di estrema varietà caratterizzati da ampie zone utilizzate per attività agricola ma anche con aree boscate ancora intatte e zone di pregio paesaggistico.

Include centri urbani ubicati nelle zone di crinale (Chiesanuova, La Romola) ed è interessata da direttrici viarie di collegamento (direttrice Cerbaia-San Casciano; Cerbaia-Chiesanuova-La Romola; Spedaletto-Chiesanuova; strada degli Scopeti).

Include il fondovalle della Greve, per ampi tratti caratterizzato da insediamenti produttivi che lo hanno in larga parte compromesso.

Annovera inoltre l'area mineraria SACCI, attualmente oggetto di coltivazione, e l'area de Le Sibille, ove è previsto lo sviluppo dell'impianto di trattamento rifiuti esistente; entrambi tali localizzazioni risultano di notevole impatto sul territorio.

## 2. Obiettivi e azioni

Gli obiettivi riguardano la tutela delle aree agricole, sia quelle caratterizzate da una più spiccata presenza antropica sia quelle connotate da spiccata naturalità. Si prefiggono la riqualificazione della zona mineraria di Testi, da attuare mediante azioni programmate di concerto con la proprietà, e la saturazione delle aree produttive e di trattamento rifiuti, in forme compatibili con l'ambiente e con l'applicazione dei programmi per la riduzione del rischio idraulico. In particolare dovranno essere previste ed attuate politiche di monitoraggio e controllo degli effetti ambientali prodotti dall'area industriale di Testi.

Riguardo ai centri abitati l'obiettivo è quello di contenere la trasformazione del territorio, finalizzato al recupero dei livelli

qualitativi dei nuclei abitati anche mediante la ricostruzione del loro disegno urbano interno.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue ad alcuni centri abitati;
- riorganizzazione del tessuto urbano degli abitati de La Romola e Chiesanuova;
- miglioramento della viabilità di attraversamento e della dotazione dei parcheggi;
- limitata espansione delle aree industriali già presenti;
- tutela dell'area boscata degli Scopeti e sua valorizzazione anche a fini turistici;
- attuazione delle previsioni del Piano Industriale dell'ATO 6, in attuazione dei Piani provinciali/**metropolitani** ed interprovinciali di gestione dei rifiuti;
- riqualificazione dell'area mineraria SACCI;
- monitoraggio e controllo dell'area industriale di Testi.

**Il presente Piano Strutturale ammette la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il Piano Operativo dovrà localizzare in alternativa nella UTOE n. 1 o nella UTOE n. 3, nel rispetto delle condizioni statutarie del Piano Strutturale medesimo e di quanto stabilito da apposita conferenza di copianificazione del 5/8/2016, come di seguito definito:**

**realizzazione con ampliamento di un campeggio in una localizzazione alternativa tra le UTOE 1 (Sistema collinare antropizzato) o UTOE 3 (Montefiridolfi e Campoli). E' ammesso un incremento del dimensionamento già previsto nel primo PS per 100 posti letto, con servizi e attrezzature comuni per circa 350 mq. SUL, fino a 250/300 posti letto.**

### 3. Dimensionamento (mq./posti letto)

<i>UTOE 1</i>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	13.262	1.687	0	1.687
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	194.000	138.400	0	138.400
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	2.000	2.000
Turistico ricettiva	5.000	4.000	0	4.000
Direzionale compreso att. private di servizio	0	0	2.000	2.000

\* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

### 4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**:

a) per l'abitato di Chiesanuova:

- potranno essere previsti interventi per la realizzazione di parcheggi interrati;
- dovranno essere definiti interventi atti a valorizzare, anche mediante l'apporto dei privati, le aree e gli immobili di proprietà pubblica;
- dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
- potrà essere prevista una limitata espansione insediativa, finalizzata alla riorganizzazione del tessuto inter- no all'abitato ed alla ridefinizione della zona centrale della frazione;

b) per l'abitato de La Romola:

- dovranno essere prioritariamente definiti interventi relativi alla realizzazione di parcheggi ed alla valorizzazione delle aree baricentriche della frazione;
- dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
- per gli abitati di S.Andrea in Percussina e Montecapri dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia; per S.Andrea in Percussina dovranno essere previsti interventi per l'adeguamento della dotazione dei parcheggi e per la viabilità di attraversamento;

c) per il fondovalle della Greve:

- potrà essere prevista la limitata espansione delle aree produttive esistenti, compatibilmente con le previsioni in essere per la riduzione del rischio idraulico;

- dovrà essere perseguita la mitigazione dell'impatto delle attività già insediate e la tutela delle fasce limitrofe ai corsi d'acqua, finalizzando le previsioni al recupero delle aree degradate ed alla valorizzazione delle zone non ancora compromesse;
  - potrà essere interessata dagli interventi di adeguamento della rete viaria di fondovalle; in tal caso le nuove realizzazioni infrastrutturali dovranno inserirsi in maniera armonica nel contesto ed essere accompagnate da interventi di mascheramento visivo ed abbattimento delle emissioni rumorose;
  - particolare attenzione dovrà essere posta nel controllo degli effetti prodotti dalle attività industriali presenti e future, sviluppando forme di collaborazione con le altre Amministrazioni Comunali interessate;
- d) l'UTOE sarà interessata dagli interventi atti a dare attuazione alle previsioni del Piano Provinciale **/metropolitano** per la gestione dei rifiuti e del Piano Industriale di Ambito; l'attuazione di tali interventi dovrà essere accompagnata da misure tese alla minimizzazione dell'impatto di tali attività e da forme di controllo in continuo degli effetti prodotti, estese anche alle aree non contigue potenzialmente interessate dagli effetti;
- e) per le zone collinari di versante e di crinale:
- la realizzazione di nuovi edifici in territorio aperto potrà essere consentita solo alle condizioni previste dal Piano Strutturale e nel caso non esistano possibilità di riutilizzazione dei manufatti esistenti;
  - dovranno essere perseguiti interventi di ripristino e riqualificazione dell'area mineraria Sacci, anche in rapporto a quanto stabilito in sede di Valutazione di Impatto Ambientale per la coltivazione dell'area;
  - la possibile realizzazione di campeggi, a condizione che si integrino in maniera armonica con il contesto ed adottino accorgimenti di riduzione nel consumo delle risorse; il dimensionamento riferito all'attività turistico-ricettiva deve pertanto intendersi esclusivamente vincolato a tale possibilità;
  - lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento ~~di cui alla tavola 12;~~
  - potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza e nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento ~~di cui alla tavola 12;~~
- f) per il fondovalle della Greve:
- dovrà essere ricercata una collaborazione con le Amministrazioni Comunali di Impruneta e Greve per una pianificazione urbanistica il più possibile unitaria.

## ARTICOLO 30. UTOE N.2 – DORSALE DI CRINALE PRINCIPALE

### 1. Descrizione ed ambito

Include la maggior parte del crinale principale del Comune con i centri abitati di maggiori dimensioni (Capoluogo e Mercatale) oltre ad aggregati di minori dimensioni.

È interessata dalla viabilità provinciale e comunale di collegamento e risulta fortemente caratterizzata dalla presenza di aree artigianali collocate in zone limitrofe o interne all'abitato.

Il Capoluogo è il centro di aggregazione principale del Comune ed ospita la maggior parte delle strutture funzionali.

### 2. Obiettivi e azioni

Gli obiettivi riguardano la tutela e la valorizzazione delle zone di crinale, attuata in primo luogo mediante il contenimento dell'edificato dei centri urbani maggiori. È inoltre ritenuto prioritario il recupero dei livelli qualitativi delle prestazioni offerte dalle risorse territoriali, al fine di incrementare la vivibilità e la sostenibilità dei centri maggiori.

È ritenuto indispensabile attuare interventi di riqualificazione delle aree compromesse e degradate ed operare una valorizzazione del territorio sviluppando opportunità di fruizione correlate all'attività turistico-ricettiva nonché alla permanenza e sviluppo dei servizi sanitari di emergenza territoriale (118) e Punto di primo soccorso (Pps).

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- contenimento dell'espansione edilizia dei centri urbani presenti, con particolare riguardo per i due centri urbani maggiori;
- riorganizzazione delle aree a verde pubblico già presenti sul territorio;
- potenziamento delle dotazioni di parcheggi e miglioramento della viabilità, sia di attraversamento che di circonvallazione;
- assoluto divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati;
- la possibile riutilizzazione a fini turistico-ricettivi dell'edificio che attualmente ospita la casa comunale, correlata alla realizzazione del nuovo palazzo comunale;
- la possibile realizzazione di strutture a fini turistico-ricettivi;
- la possibile realizzazione nel Capoluogo di nuovi edifici destinati ad ospitare le strutture per il servizio sanitario di emergenza territoriale (118) e per il Punto di primo soccorso (Pps).
- permeabilità delle aree urbane e loro correlazione con il territorio aperto;
- realizzazione di viabilità di crinale ciclo-pedonale;
- interventi di riqualificazione delle aree artigianali già realizzate.

### 3. Dimensionamento (mq./posti letto)

<i>UTOE 2</i>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	26.034	459	0	459
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	22.820	15.477	1.000	16.477
Commercio e medie strutture di vendita	400	26	1.000	1.026
Turistico ricettiva	15.000	12.525	0	12.525
Direzionale compreso att. private di servizio	6.300	171	1.000	1.171

\* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

### 4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**:

a) Per l'abitato del Capoluogo:

- dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia;
- dovranno essere previste forme atte ad assicurare il miglioramento dell'inserimento paesaggistico della zona artigianale di Bardella, accompagnate da interventi per la riduzione dei consumi di risorse ed il ricorso a fonti rinnovabili; a tali condizioni potranno essere previsti limitati ampliamenti delle attività esistenti;
- dovranno essere previsti interventi di riqualificazione delle mura castellane prevedendo la realizzazione di fasce di verde pubblico attrezzato e la delocalizzazione delle attività e delle destinazioni in essere incompatibili con tale finalità;
- dovranno essere individuati interventi da realizzare in località Bardella, anche in connessione con le previsioni già in essere, per la costituzione di adeguati spazi ed aree pubbliche ed incrementare la dotazione di servizi;
- potranno essere previsti interventi per il potenziamento delle strutture di interesse pubblico esistenti e la realizzazione di nuove;
- dovrà essere incentivato il recupero delle aree dimesse, degradate o gravemente compromesse, anche a fini residenziali.

b) Per l'abitato di Mercatale:

- dovranno essere previste forme atte ad assicurare il miglioramento dell'inserimento paesaggistico della zona artigianale delle Banderuole, accompagnate da interventi per la riduzione dei consumi di energia ed il

ricorso a fonti rinnovabili; a tali condizioni potranno essere previsti limitati ampliamenti delle attività esistenti;

- potranno essere previsti limitati ampliamenti delle zone artigianali al fine di delocalizzare attività esistenti e divenute incompatibili con il tessuto urbano residenziale;
  - dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;
  - dovranno essere previsti interventi di valorizzazione della viabilità ciclo-pedonale di collegamento con il Pian del Melagrano ed, in prospettiva, con il centro urbano del Capoluogo;
  - dovrà essere prevista un'area a verde pubblico, che sia in grado di dotare l'abitato di un terzo polo di attrazione dopo Piazza del Popolo (di epoca fascista) e dopo l'area verde tra via F.lli Cervi e via Don Minzoni (degli anni '60);
  - potranno essere previsti ulteriori interventi di ricucitura dell'edificato di maggiore consistenza all'interno del perimetro urbano esistente.
- c) Per l'abitato di Spedaletto:
- dovrà essere perseguito il contenimento dell'espansione edilizia;
  - dovranno essere previsti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento, anche in considerazione dell'aumento di carico derivante dai nuovi insediamenti in loc. Gentilino e Bardella;
  - dovranno essere previsti interventi di realizzazione di viabilità pedonale protetta, sia per assicurare l'utilizzazione delle diverse funzioni presenti all'interno dell'abitato sia per consentire il reale utilizzo dei parcheggi esistenti;
  - dovranno essere comunque previsti interventi di potenziamento della dotazione di parcheggi.
- d) la possibilità di realizzare nuove strutture a carattere ricettivo di dimensioni contenute dovrà essere limitata al tessuto urbano e prioritariamente attraverso il recupero di edifici esistenti;
- e) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento ~~di cui~~ **alla tavola 12;**
- f) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento ~~di cui~~ **alla tavola 12;**
- g) al fine di limitarne l'utilizzazione a fini residenziali, dovrà essere scoraggiato il cambio di destinazione d'uso di fondi ed esercizi commerciali interni ai centri abitati del Capoluogo e di Mercatale, fermo restando quanto previsto dall'articolo 7 della presente disciplina;
- h) dovrà essere perseguito, quale obiettivo prioritario, la depurazione dei reflui che originano dal Capoluogo mediante la realizzazione di più impianti di depurazione collocati in aree tali da assicurarne il corretto inserimento nel contesto e agevolare il convogliamento della rete fognaria;
- i) per i centri urbani minori dovranno essere individuate aree a parcheggio per la sosta dei residenti.

## ARTICOLO 31. UTOE N.3 – COLLINE DI MONTEFIRIDOLFI E CAMPOLI

### 1. Descrizione ed ambito

Comprende le aree agricole del territorio meno urbanizzate con la presenza di un solo centro urbano di medie dimensioni, nell'ultimo periodo interessato da interventi di espansione residenziale.

Include una vasta area boscata e zone ad alto pregio paesaggistico.

Il crinale che conduce da Montefiridolfi a Bibbione ospita strutture insediative di notevole rilevanza.

### 2. Obiettivi e azioni

Gli obiettivi si prefiggono l'attento contenimento delle attività di trasformazione del territorio nelle aree non antropizzate e con particolare riguardo per le aree boscate.

È individuato come prioritario l'obiettivo di coniugare tale attività di tutela a forme di valorizzazione e sviluppo del territorio, attuate mediante l'incremento dell'offerta ricettiva, la valorizzazione di siti archeologici e lo sviluppo di nuove forme di turismo e di fruizione del territorio aperto.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- tutela e valorizzazione dell'abitato di Montefiridolfi e delle aree di crinale;
- valorizzazione delle emergenze archeologiche presenti;
- assoluto divieto di nuove edificazioni a destinazione residenziale nelle zone di crinale del territorio aperto non limitrofe ai centri abitati;
- sviluppo dell'attività ricettiva;
- tutela e valorizzazione delle aree non urbanizzate, con particolare riguardo per le aree boscate.

**Il presente Piano Strutturale ammette la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il Piano Operativo dovrà localizzare in alternativa nella UTOE n. 1 o nella UTOE n. 3, nel rispetto delle condizioni statutarie del Piano Strutturale medesimo e di quanto stabilito da apposita conferenza di copianificazione del 5/8/2016, come di seguito definito:**

**realizzazione con ampliamento di un campeggio in una localizzazione alternativa tra le UTOE 1 (Sistema collinare antropizzato) o UTOE 3 (Montefiridolfi e Campoli). E' ammesso un incremento del dimensionamento già previsto nel primo PS per 100 posti letto, con servizi e attrezzature comuni per circa 350 mq. SUL, fino a 250/300 posti letto.**

### 3. Dimensionamento (mq./posti letto)

<b>UTOE 3</b>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	3.530	2.058	0	2.058
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	0	0	1.000	1.000
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	1.000	1.000
Turistico ricettiva	2.000	1.000	1.000	2.000
Direzionale compreso att. private di servizio	100	100	500	600

\* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

### 4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**:

- a) per l'abitato di Montefiridolfi:
  - il contenimento dell'espansione dell'abitato;
  - la possibile realizzazione di una strada di circonvallazione e il contestuale riordino della viabilità;
  - la realizzazione di un impianto di fitodepurazione dei reflui idrici;
- b) la limitazione delle attività possibili all'interno delle aree boscate, strettamente limitate a quelle finalizzate alla loro valorizzazione;
- c) la possibile realizzazione di campeggi, a condizione che si integrino in maniera armonica con il contesto ed adottino accorgimenti di riduzione nel consumo delle risorse; il dimensionamento riferito all'attività turistico-ricettiva deve pertanto intendersi esclusivamente vincolato a tale possibilità;
- d) la previsione di interventi per la valorizzazione degli invasi collinari esistenti con previsione di percorsi didattico-educativi, correlabili anche alla presenza di emergenze archeologiche di notevole importanza;
- e) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento ~~di cui alla tavola 12;~~
- f) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento ~~di cui alla tavola 12;~~

- g) la possibilità di realizzare strutture a carattere polifunzionale a contatto con i confini delle aree boscate ma esterne ad esse per facilitare attività di presidio e di tempo libero nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12.

## ARTICOLO 32. UTOE N.4 – FONDOVALLE DELLA PESA

### 1. Descrizione ed ambito

Include l'intero fondovalle della Pesa ed i corsi d'acqua in riva destra della Terzona e della Sugana.

Risulta caratterizzata dall'alternarsi di aree ancora integre a zone urbanizzate ed interessate dalla localizzazione di insediamenti artigianali ed industriali.

Comprende l'abitato di Cerbaia, interessato dall'intersecarsi di due direttrici viarie di primaria importanza (provinciale Empolese e provinciale Volterrana), e l'abitato di Bargino. Quest'ultimo risulta interessato dalla realizzazione della nuova Cantina Antinori che costituirà un polo di attrazione turistico-commerciale di forte richiamo.

Risulta altresì interessata da previsioni di espansione della zona produttiva di Ponterotto che sono state oggetto di specifica variante al PRG in anticipazione del Regolamento Urbanistico.

### 2. Obiettivi e azioni

L'obiettivo principale è quello della tutela e valorizzazione del fondovalle della Pesa, attraverso la realizzazione di un esteso Parco Fluviale che, al proprio interno, dovrà ospitare aree di rispetto assoluto, zone sportive e ricettive, centri abitati e zone produttive, sviluppando innovative forme di convivenza con le attività presenti e future.

Per il centro urbano di Cerbaia gli obiettivi sono riferiti al recupero degli standard prestazionali, perseguiti attraverso il contenimento dell'edificazione e mediante il potenziamento delle reti infrastrutturali e dei servizi.

Per l'area Bargino-Calzaiolo l'obiettivo prioritario è quello di indirizzare l'attività di espansione e trasformazione del territorio in modo tale da ricostruire un tessuto urbano coerente e "leggibile", incrementando la dotazione di standard, in particolare per quanto riguarda la dotazione di parcheggi.

Ulteriore obiettivo, connesso al completamento delle nuove Cantine Antinori al Bargino, è quello di sviluppare ed integrare l'offerta di prodotti artigianali, agricoli e commerciali creati sul territorio, attraverso la realizzazione di un "polo espositivo-commerciale" collocato in prossimità della rete viaria principale.

Infine, ulteriore fondamentale obiettivo, è rappresentato dal corretto inserimento delle previsioni di ampliamento delle aree produttive, sia per quelle future sia per quelle già previste ed eventualmente confermate a seguito della valutazione integrata.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- contenimento dell'espansione edilizia del centro urbano di Cerbaia;
- possibile limitata espansione dell'abitato di Bargino e della zona artigianale del Calzaiolo;
- valorizzazione del fondovalle della Pesa, della Terzona e della Sugana, attraverso la realizzazione di un Parco Fluviale articolato in aree di tutela più o meno rigida;
- espansione della zona sportiva de La Botte.

Il presente Piano Strutturale ammette la trasformazione di suolo non urbanizzato per interventi, che il Piano Operativo dovrà localizzare, nel rispetto delle condizioni statutarie del Piano Strutturale medesimo e di quanto stabilito da apposita conferenza di copianificazione del 5/8/2016, come di seguito definito:

- realizzazione di un'area destinata alla sosta di camper, in seguito alla convenzione stipulata con LAIKA, per circa 10 piazzole più servizi, da realizzarsi il loc. la Botte;

- realizzazione di un centro ippico, di SUL massima di circa 10.600 mq. comprensiva dei fabbricati fissi (scuderie, alloggio custode, magazzini e ricoveri, aree ristoro e spogliatoi) e delle attrezzature coperte (aree allenamento e gare coperte con tribune, tondino, giostra ovale). In merito alla localizzazione il presente Piano ammette, in via alternativa, le UTOE 4 (Fondovalle della Pesa) o 5 (Versante S. Pancrazio), in quanto ambiti di pianura e serviti dalle principali infrastrutture viarie di livello regionale (Superstrada Firenze-Siena). Sarà compito del Regolamento urbanistico/Piano Operativo localizzare l'intervento.

Dei 10.600 mq di SUL complessivi, gli 8.700 mq di SUL che serviranno per le attrezzature coperte per l'attività sportiva del maneggio, dovranno essere, per quanto possibile, realizzate in strutture leggere e removibili.

### 3. Dimensionamento (mq./posti letto)

<i>UTOE 4</i>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	18.492	11.739	0	11.739
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	76.200	33.743	0	33.743
Commercio e medie strutture di vendita	1.500	613	1.000	1.613
Turistico ricettiva	3.700	3.700	0	3.700
Direzionale compreso att. private di servizio	200	85	1.000	1.085

\* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

### 4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua i seguenti indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**:

a) per l'abitato di Cerbaia:

- potranno essere previsti limitati ampliamenti delle zone artigianali al fine di delocalizzare attività esistenti e divenute incompatibili con il tessuto urbano residenziale;
- dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento (circonvallazione del centro abitato) e per realizzare percorsi pedonali protetti;

- per le attività commerciali e direzionali ubicate all'interno del centro abitato di Cerbaia si applicano le disposizioni contenute al comma 20 dell'articolo 7 della presente disciplina nella parte in cui si dispone il divieto di cambio di destinazione d'uso, in essere al momento dell'adozione del Piano Strutturale o di nuova realizzazione, verso la destinazione d'uso residenziale dei fondi commerciali, ubicati ai piani terreni o seminterrati di immobili per i cinque anni successivi alla data di cessazione dell'attività, fatte salve norme più restrittive stabilite dal Regolamento Urbanistico o dal Piano delle Funzioni;
- dovrà essere valutata la possibilità di un accordo con i Comuni di Scandicci e di Montespertoli per realizzare una politica unitaria in materia di servizi, viabilità e residenza;
- dovranno essere previsti interventi per migliorare le condizioni dell'alveo e del deflusso della Sugana durante tutto l'anno, in relazione alla sistemazione ed alla fruibilità di tutto il sistema delle acque del sotto bacino;
- potranno essere previsti esclusivamente interventi di ricucitura dell'edificato di maggiore consistenza all'interno del perimetro urbano esistente;

b) per gli abitati di Bargino-Calzaiolo:

- la possibile espansione dell'edificato per finalità residenziali e quella delle aree artigianali esistenti, nei limiti del dimensionamento fissato dal presente Piano, potrà avvenire solo se accompagnata da forme di realizzazione che ne assicurino la compatibilità con il contesto e ne massimizzino la sostenibilità;
- dovrà essere data priorità al recupero delle aree interessate da attività di draga, privilegiando il loro recupero per finalità di uso pubblico o comunque per la loro rinaturalizzazione;
- l'incremento delle aree a standard, con particolare priorità per la realizzazione di nuovi parcheggi e di una nuova viabilità pedonale distinta da quella veicolare di attraversamento dell'abitato, oltre alla realizzazione di nuovi spazi ed edifici pubblici;
- potranno essere previsti ulteriori ampliamenti delle aree produttive, nell'ambito del PRG vigente, ma prioritariamente dovrà essere perseguita la mitigazione dell'impatto delle attività già insediate, la disciplina rigorosa per quelle proposte, e la tutela delle fasce fluviali;

c) per l'abitato di Ponterotto:

- dovranno essere previsti interventi di mitigazione degli impatti derivanti dalle attività esistenti e previste, nonché di valorizzazione in rapporto alla realizzazione del Parco Fluviale;
- potrà essere prevista una limitata espansione insediativa;

- d) dovrà essere ricercato un accordo col Comune di Tavarnelle Val di Pesa per realizzare una politica unitaria in materia di insediamenti produttivi e viabilità nell'area intercorrente tra Sambuca e Ponterotto;
- e) la previsione di un nuovo edificio destinato ad ospitare un polo espositivo-commerciale dei prodotti del territorio le cui caratteristiche costruttive siano tali da assicurarne l'integrazione con il contesto e la cui collocazione sia prossima alla viabilità principale;
- f) la ripermetrazione e l'ampliamento dell'area produttiva di Ponterotto, in attuazione della variante di anticipazione del Regolamento Urbanistico approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 28.02.2007;
- g) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza e nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12;
- h) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12;
- i) l'UTOE dovrà essere interessata dalla realizzazione di un "Parco Fluviale" che incentivi la fruibilità delle aree in forme compatibili con l'ambiente e con interconnessioni con il sistema dell'edificato già presente;
- j) il Parco Fluviale potrà articolarsi in zone maggiormente soggette a tutela, in relazione alla loro relativa integrità, a zone con destinazione sportiva e ricettiva ed in zone dove la realizzazione e l'incremento di fasce a protezione dei corsi d'acqua dovrà armonizzarsi con le trasformazioni del territorio già in essere;
- k) l'UTOE potrà essere interessata dalla realizzazione di un'ulteriore area protetta o dall'estensione del Parco Fluviale sull'asta del torrente Terzona e, contestualmente, dovrà essere esaminata la possibilità di realizzare un bacino idrico pluriuso nel tratto terminale della valle del Terzona, in accordo con l'Autorità di Ambito;
- l) potrà essere prevista l'espansione della zona sportiva de La Botte, con realizzazione di ulteriori impianti sportivi a basso impatto paesaggistico e che non prevedano l'utilizzazione di risorse non rinnovabili, quali ad esempio i campi da golf;
- m) dovrà essere previsto il rafforzamento o la creazione di nuove strutture, anche di iniziativa privata, aventi lo scopo di fornire ausilio alle condizioni di marginalità e/o disagio sociale e sanitario;
- n) dovranno essere previsti interventi di valorizzazione geo-ambientale degli alvei principali e dei tratti dei fossi confluenti, con misure atte al controllo dei processi esondativi e di sovralluvionamento;
- o) in particolare per le sistemazioni degli alvei dovranno essere applicate tecniche di ingegneria naturalistica, rispettando la presenza delle barre che influenzano la dinamica fluviale;
- p) dovranno essere promossi interventi di ripristino delle antiche sistemazioni ed opere idrauliche;
- q) dovranno essere individuate misure per la sistemazione dell'assetto fluviale Pesa – Terzona;

- r) particolare attenzione dovrà essere riservata ai problemi di vulnerabilità della falda di subalveo, con la predisposizione di misure di tutela da elaborare in collaborazione con ARPAT.

### ARTICOLO 33. UTOE N.5 – VERSANTE DI SAN PANCRAZIO

#### 1. Descrizione ed ambito

Comprende il territorio che si estende dal fondovalle della Pesa e, attraverso il crinale di San Pancrazio, raggiunge il fondovalle del Virginio. Quest'ultimo risulta caratterizzato dall'assenza di rilevanti interventi di trasformazione, così come anche i versanti collinari digradanti sulla Pesa e sul Virginio non risultano compromessi dalle attività antropiche e dall'agricoltura. Il versante collinare della Pesa presenta alcuni tratti di sistemi terrazzati.

Il centro urbano principale è quello di San Pancrazio, ubicato su un crinale che lo congiunge all'abitato di Senecchiolo.

#### 2. Obiettivi e azioni

L'obiettivo è quello del recupero delle aree degradate interne al tessuto urbano presente all'interno dell'UTOE, limitando fortemente le attività di trasformazione del territorio nelle aree esterne ai centri urbani.

L'attività agricola dovrà essere attuata in maniera tale da assicurare la permanenza degli elementi tradizionali ancora presenti sul territorio, valorizzando le emergenze insediative di pregio e tutelando in forma assoluta le aree di fondovalle.

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni:

- contenimento dell'espansione dell'edificato del centro urbano di San Pancrazio;
- tutela della struttura profonda del territorio aperto;
- interventi per il miglioramento della viabilità e la dotazione di parcheggi e di aree a verde attrezzato;
- tutela del fondovalle del Virginio.

**Il presente Piano Strutturale ammette la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il Piano Operativo dovrà localizzare, nel rispetto delle condizioni statutarie del Piano Strutturale medesimo e di quanto stabilito da apposita conferenza di copianificazione del 5/8/2016, come di seguito definito:**

- **realizzazione di un centro ippico, di SUL massima di circa 10.600 mq. comprensiva dei fabbricati fissi (scuderie, alloggio custode, magazzini e ricoveri, aree ristoro e spogliatoi) e delle attrezzature coperte (aree allenamento e gare coperte con tribune, tondino, giostra ovale). In merito alla localizzazione il presnete Piano ammette, in via alternativa, le UTOE 4 (Fondovalle della Pesa) o 5 (Versante S. Pancrazio), in quanto ambiti di pianura e serviti dalle principali infrastrutture viarie di livello regionale (Superstrada Firenze-Siena). Sarà compito del Regolamento urbanistico/Piano Operativo localizzare l'intervento.**
- Dei 10.600 mq di SUL complessivi, gli 8.700 mq di SUL che serviranno per le attrezzature coperte per l'attività sportiva del maneggio, dovranno essere, per quanto possibile, realizzate in strutture leggere e removibili.**

### 3. Dimensionamento (mq./posti letto)

<i>UTOE 5</i>				
Funzioni	Dimensionamento P.S. 2009 *	SUL residua	Nuova SUL interna al territorio urbanizzato per nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica da VAR PS 2016	TOTALE
Residenziale	4.000	955	0	955
Industriale – artigianale – commercio all'ingrosso e depositi	0	0	1.000	1.000
Commercio e medie strutture di vendita	0	0	250	250
Turistico ricettiva	0	0	1.000	1.000
Direzionale compreso att. private di servizio	0	0	1.000	1.000

\* Previsioni comprensive del residuo di PRG confermato e della previsione del PS

### 4. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**

Il Piano Strutturale individua pertanto le seguenti azioni affidate alla gestione urbanistica ed agli atti di governo del territorio:

- a) per l'abitato di San Pancrazio:
  - potrà essere prevista una limitata espansione insediativa, finalizzata alla riorganizzazione del tessuto interno all'abitato ed alla ridefinizione della zona centrale della frazione;
  - dovranno essere previsti interventi per adeguare la dotazione di parcheggi a servizio della frazione;
  - dovranno comunque essere privilegiati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio degradato, con possibilità di cambio di destinazione a fini residenziali;
  - dovranno essere previsti interventi di valorizzazione dell'area a verde pubblico posta al centro della frazione e delle strutture di interesse collettivo presenti;
  - dovrà essere ricercato un accordo con il Comune di Montespertoli per realizzare una politica unitaria in materia di servizi, viabilità e residenza dell'area di San Pancrazio;
- b) Per l'abitato di Senecchiolo potrà essere prevista una limitata espansione insediativa e dovranno essere definiti interventi per la riagggregazione del verde attrezzato e per l'incentivazione delle attività commerciali e turistico-ricettive;
- c) dovrà essere perseguita l'assoluta tutela del fondovalle del Virginio, consentendo solo quegli interventi finalizzati alla valorizzazione delle risorse naturali ed alla protezione del corso d'acqua;
- d) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e rispettino le caratteristiche degli edifici e dei resedi di pertinenza nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12;

- e) lo sviluppo di esperienze artistiche e culturali già presenti con la possibilità di realizzare anche in territorio aperto strutture non direttamente connesse all'attività agricola nel rispetto delle invarianti strutturali del Piano Territoriale di Coordinamento di cui alla tavola 12;
- f) dovrà essere perseguita la tutela delle zone di versante e di crinale; su queste ultime non dovrà essere consentita l'edificazione di edifici a destinazione residenziale.

**ARTICOLO 34. ~~DIMENSIONAMENTO DEL TERRITORIO APERTO~~**

~~1. In aggiunta alle previsioni contenute negli articoli del presente titolo, tenuto conto dei criteri per il dimensionamento espressi all'articolo 7 della presente disciplina, il Piano articola il dimensionamento relativo al territorio aperto per sottosistemi, relativamente ai soli interventi di recupero ed utilizzo del patrimonio esistente, in metri quadri di Superficie Utile Lorda, nella maniera che segue:~~

<del>Subsistema dei crinali</del>	<del>Subsistema dei versanti</del>	<del>Subsistema dei fondovalle</del>
<del>1.500</del>	<del>7.000</del>	<del>3.500</del>

## TITOLO IV - ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

### ARTICOLO 35. COMPITI DEL PIANO STRUTTURALE, DEL REGOLAMENTO URBANISTICO/**Piano Operativo** E LORO EFFICACIA

1. Il Piano Strutturale individua il dimensionamento massimo ammissibile nelle superfici indicate nel titolo III della presente disciplina.
2. Il dimensionamento, come sopra definito, costituisce il tetto massimo di realizzazione ammesso dal Piano Strutturale nel territorio di San Casciano. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** non potrà prevedere interventi che comportino un superamento complessivo di tale limite.
3. Interventi di minima entità, dovuti a lavori di adeguamento e risanamento del patrimonio edilizio esistente, alle condizioni fissate dalla presente disciplina e tenuto conto dei criteri di formazione del dimensionamento contenuti nella Relazione Generale, non rientrano nei limiti del dimensionamento di cui al punto precedente. La puntuale definizione di tali interventi dovrà essere operata all'interno del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**.
4. Le individuazioni contenute nella cartografia di Progetto del Piano Strutturale costituiscono previsioni di massima e come tali non hanno efficacia conformativa. La localizzazione ed il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie, all'interno del dimensionamento massimo ammissibile, sono affidati in via esclusiva al Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**. Un trasferimento di previsioni edificatorie tra differenti UTOE o, limitatamente agli interventi dimensionati dall'articolo 34, tra differenti sottosistemi non comporta variante al Piano Strutturale a condizione che esso sia contenuto entro il 10% del dimensionamento di Piano.

### ARTICOLO 36. REGOLAMENTO URBANISTICO/**Piano Operativo**

1. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** costituisce l'atto di governo con il quale l'Amministrazione Comunale, in attuazione degli obiettivi e delle norme di indirizzo del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale.
2. In particolare il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà disciplinare la gestione degli insediamenti esistenti, la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i nuovi impegni di suolo.

3. È demandato al Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** il compito di individuare il perimetro dei centri abitati, inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** definirà le aree, all'interno del perimetro dei centri abitati, nelle quali potranno essere attuati interventi edificatori di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti.
4. Nel determinare la localizzazione, o i criteri di localizzazione, delle singole previsioni edificatorie, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà altresì determinare il dimensionamento massimo realizzabile. Tale tetto massimo potrà essere interamente realizzato solo nel caso in cui vengano previste modalità tecniche costruttive atte a garantire il risparmio energetico ed il recupero e la generazione di risorse. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà a tal fine stabilire criteri e regole per determinare percentuali di riduzione del dimensionamento massimo realizzabile in rapporto alle caratteristiche dell'intervento.
5. Il **primo** Regolamento Urbanistico dovrà prioritariamente recepire ed armonizzare le disposizioni contenute nei diversi Piani Regolatori al momento vigenti, aggiornate ed adeguate con gli obiettivi e le indicazioni del presente Piano, nonché con le risultanze della valutazione integrata.
6. Le previsioni del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovranno essere soggette a monitoraggio periodico al fine di verificarne la sostenibilità e lo stato di attuazione. Gli indicatori e le fasi del monitoraggio del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** sono stabiliti dalla valutazione ~~integrata di tipo operativo~~ che è parte integrante del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo.

#### ARTICOLO 37. ~~PIANI COMPLESSI DI INTERVENTO~~ **STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE ATTUATIVA**

- ~~1. I Piani Complessi di Intervento disciplinano le trasformazioni del territorio che, dovendo essere realizzate attraverso l'esecuzione contestuale di interventi di competenza pubblica ed interventi eseguiti da privati, abbisognano di una definizione puntuale e di una specifica programmazione delle modalità e dei tempi di esecuzione.~~
- ~~2. I Piani Complessi di Intervento devono essere redatti ed approvati tenuto conto delle disposizioni normative che ne individuano i contenuti essenziali. Il Regolamento Urbanistico potrà individuare ulteriori specifici contenuti anche differenziati per ogni singolo Piano Complesso di Intervento.~~
- ~~4. I Piani Complessi di Intervento sono sottoposti alla Valutazione Integrata con le modalità indicate al Titolo V.~~
- 1. Sono strumenti di programmazione attuativa i programmi e progetti variamente nominati, già previsti da legislazione regionale e nazionale vigente o che saranno definiti da nuove disposizioni nazionali o regionali, anche in riferimento all'utilizzo delle risorse europee per il miglioramento delle condizioni urbane e ambientali.**
- 2. Per la messa in opera del Piano Strutturale e del Piano Operativo, il Comune può ricorrere in qualunque momento a uno strumento di cui al presente articolo, laddove esso agevoli la contestualità e la fattibilità di interventi che migliorino le qualità delle prestazioni del sistema insediativo, per la**

**gestione di una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, di risorse pubbliche e private.**

#### ARTICOLO 38. PIANI ATTUATIVI

1. In attuazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, il Comune dispone la formazione di Piani attuativi con i contenuti e secondo le procedure di approvazione disciplinate dalla **legislazione vigente in materia** Legge Regionale 1/2005.
  
2. Tali piani si renderanno necessari nei casi in cui emergano esigenze di coordinamento degli interventi sul territorio e nei casi in cui gli interventi presentino particolari elementi di complessità e delicatezza. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** potrà individuare direttamente gli interventi di trasformazione per i quali risulta necessaria l'approvazione di uno specifico Piano Attuativo o determinare i criteri sulla base dei quali individuare tali interventi.
  
3. Nell'individuazione degli interventi o dei criteri di cui al comma che precede, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà prioritariamente tenere in considerazione le risultanze **delle attività della Valutazione che fanno parte integrante del presente Piano** Integrata di cui al Titolo V.
  
- ~~4. I Piani attuativi sono sottoposti alla Valutazione Integrata con le modalità indicate al Titolo V.~~
  
- ~~5. Le previsioni assoggettate a realizzazione tramite Piano attuativo sono soggette alla decadenza di cui **alla legislazione regionale vigente in materia.** al comma 4 e al comma 5 dell'art. 55 della Lr 1/2005~~

#### ARTICOLO 39. ULTERIORI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

1. Il Piano Strutturale costituisce il quadro normativo e di indirizzo cui debbono riferirsi tutti gli atti di governo del territorio ed i piani di settore di competenza comunale. Pertanto contribuiscono a dare attuazione al Piano Strutturale, e in tal senso dovranno essere redatti in coerenza con la disciplina e con gli obiettivi in esso contenuti, i seguenti piani:
  - a) Piano delle Opere Pubbliche
  - b) Piano della Viabilità Comunale
  - c) Piano delle Funzioni
  - d) Piano di Classificazione Acustica
  - e) Piano di Localizzazione dei Distributori di Carburante
  - f) Piano di Localizzazione delle Stazioni radio-base

## ARTICOLO 40. REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI DI SATURAZIONE, COMPLETAMENTO E DI SOSTITUZIONE

1. L'insieme degli interventi di cui al presente articolo costituisce la prima parte del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** ai sensi **della legislazione regionale vigente in materia** dell'art. 55 della Legge Regionale 1/2005. Nella formazione di tali contenuti normativi, dovranno essere seguite le regole definite dal presente articolo, che hanno anche valore di salvaguardia per la verifica di conformità degli interventi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo.
2. Costituiscono interventi di completamento le addizioni alla struttura urbana consolidata che integrano i tessuti urbani esistenti, i nuclei e i complessi edilizi, anche in territorio rurale, mantenendone, di norma, le caratteristiche tipologiche e morfologiche, **fermi restando i divieti e i vincoli stabiliti nella legislazione vigente in materia.**
3. Costituiscono interventi di sostituzione le ristrutturazioni urbanistiche di aree, isolati, complessi edilizi e singoli manufatti di norma occupati da usi produttivi o agricoli dismessi e/o in stato di degrado.
4. Gli interventi di cui ai commi che precedono sono tutti considerati addizioni urbanistico-edilizie e dovranno mantenere il carattere degli insediamenti esistenti, rispettandone la configurazione con eventuali addensamenti nelle zone di frangia. I progetti che prevedono trasformazioni sostanziali o ampliamenti devono essere estesi almeno all'isolato interessato senza peggiorare la vivibilità di eventuali residenze esistenti negli insediamenti prevalentemente non residenziali.
5. Per la individuazione degli interventi di cui al presente articolo il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** deve verificare la sussistenza dei seguenti elementi:
  - a) i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro dei centri abitati, così come individuato dallo stesso Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
  - b) i nuovi edifici dovranno conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;
  - c) il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con la risorsa disponibile o prevedere adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;
  - d) il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi deve risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
  - e) il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata;
6. I progetti relativi ai nuovi interventi devono preventivamente effettuare le valutazioni elencate al punto che precede e, in caso sia riscontrata la necessità di eseguire interventi di adeguamento delle urbanizzazioni esistenti, dettagliare le azioni che si prevede di effettuare.

7. In ogni area di saturazione, completamento o sostituzione, se non altrimenti prescritto dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.M. 1444/1968, come determinati ai sensi dell'articolo 7 della presente disciplina, o corrisposti al Comune oneri monetari equivalenti.
8. L'Amministrazione Comunale può prevedere, in rapporto alle specifiche caratteristiche dei singoli interventi, una diversa e maggiore articolazione degli standard previsti dal D.M. 1444/1968, come determinati ai sensi dell'articolo 7 della presente disciplina, anche dando applicazione al principio della perequazione.

#### ARTICOLO 41. REGOLE GENERALI PER GLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE

1. L'insieme degli interventi di cui al presente articolo costituisce la ~~prima~~ seconda parte del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** ai sensi **della legislazione vigente in materia** dell'art. ~~55~~ della Legge Regionale ~~1/2005~~. Nella formazione di tali contenuti normativi, dovranno essere seguite le regole definite dal presente articolo, che hanno anche valore di salvaguardia per la verifica di conformità degli interventi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo.
2. Gli interventi di trasformazione consistono nella trasformazione e nell'accrescimento delle risorse esistenti e nella formazione di nuove risorse.
3. I seguenti interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva valutazione dei relativi programmi di sostenibilità se non diversamente disciplinato dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**:
  - a) consumo di suolo non urbanizzato;
  - b) sostituzione e trasformazione di aree dismesse esterne al perimetro dei centri abitati;
  - c) realizzazione di nuova viabilità, ad esclusione di quella interna agli insediamenti;
  - d) nuovi impianti e reti di trasporto dell'energia, di approvvigionamento idropotabile, di trattamento dei reflui idrici, di raccolta e trattamento dei rifiuti;
  - e) servizi ed attrezzature di interesse generale non ad esclusivo servizio degli insediamenti;
  - f) interventi di ripristino ambientale e di bonifica dei siti inquinati.
4. Gli interventi di trasformazione che comportano consumo di suolo non urbanizzato possono essere attuati a condizione che:
  - a) siano eseguiti in ampliamento ai perimetri urbani esistenti;
  - b) non interessino, fatta eccezione per la realizzazione di attrezzature e servizi per pubblica utilità, aree individuate come zone di protezione paesistica dal PTC provinciale/**metropolitano**;
  - c) siano attuabili mediante l'ampliamento delle reti infrastrutturali esistenti;
  - d) sia preliminarmente verificata, in collaborazione con il Soggetto gestore del Servizio Idrico Integrato, la compatibilità dell'intervento proposto con la disponibilità di risorsa idrica ed il sistema di trattamento dei reflui fognari;
  - e) prevedano criteri che assicurino l'armonico inserimento nel paesaggio e la compatibilità con l'esistente (adeguata scala di intervento, riconoscimento dei caratteri identitari locali, studio dettagliato della visibilità circostante, ecc.).
5. Inoltre dovranno essere attentamente considerati e posti in essere i seguenti principi di carattere generale:

- a) dovranno essere preliminarmente valutate possibili e differenti alternative, anche in rapporto all'organizzazione complessiva del territorio;
- b) i nuovi manufatti edilizi dovranno trovare collocazione in prossimità dei nuclei edilizi esistenti, fatta eccezione per impianti ed attrezzature collettive, per le quali dovrà comunque essere individuata una localizzazione che consenta un armonico inserimento nel contesto;
- c) i nuovi edifici dovranno essere ispirati alle tradizioni ed agli stili locali, pur essendo possibile l'introduzione di elementi e linguaggi innovativi purché ben inseriti nel contesto e tesi alla sua valorizzazione;
- d) l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

#### ARTICOLO 42. REGOLE GENERALI PER LA VALUTAZIONE DI PIANI E PROGRAMMI RIGUARDANTI INTERVENTI DI SATURAZIONE, COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E TRASFORMAZIONE

1. Soggetti pubblici e privati hanno la facoltà di presentare in ogni momento, di propria iniziativa, programmi e piani di settore che interessano una o più risorse, purché compatibili con il Piano Strutturale ed il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**.
2. Il programma è sottoposto, da parte del Comune, alla verifica di coerenza con la disciplina e gli obiettivi del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, nonché con la pianificazione di altri Enti territoriali. A tal fine è facoltà dell'Amministrazione Comunale di acquisire pareri specifici da parte dei diversi soggetti interessati.
2. Il programma si prefigge la verifica della sostenibilità ambientale, economica e sociale degli interventi, nonché la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale presente nell'area interessata dal programma. A tal fine il programma dovrà avere carattere integrato (produttivo, residenziale, turistico-ricettivo, commerciale) perseguendo prioritariamente il risanamento delle situazioni di degrado presenti nell'area interessata dal programma.
3. All'attuazione del programma concorreranno risorse finanziarie pubbliche e/o private. La realizzazione del programma deve comunque essere assicurata mediante specifiche convenzioni, anche se prevista per fasi successive.
4. Il programma contiene:
  - a) i dati identificativi del proponente;
  - b) la perimetrazione dell'area interessata dal programma;
  - c) l'indicazione della finalità degli usi, delle azioni e delle opere di conservazione e trasformazione delle risorse;
  - d) la verifica della conformità degli usi, delle azioni e delle opere previsti dal programma agli atti di pianificazione e di programmazione vigenti;

- e) il rispetto dei vincoli e limiti d'uso delle risorse, stabilite nel presente Piano Strutturale;
  - f) l'articolazione del programma per fasi e tempi di realizzazione;
  - g) la relazione sui costi e sui finanziamenti pubblici e/o privati;
  - h) l'indicazione degli spazi e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive la cui realizzazione e gestione sono assunti dai soggetti proponenti il programma;
  - i) l'indicazione delle risorse presenti nell'area di intervento e del loro stato;
  - j) il rilievo delle invariante storiche, artistiche, paesaggistiche e ambientali ricadenti nell'area;
  - k) il dimensionamento, ma non la localizzazione, degli spazi e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati ad attività collettive;
  - l) il dimensionamento, ma non la localizzazione, delle destinazioni d'uso previste nell'intervento;
  - m) i fabbisogni idropotabili, di depurazione, energetici e di raccolta rifiuti conseguenti a seguito dell'intervento;
  - n) gli accorgimenti e le tecniche atte ad assicurare il risparmio idrico ed energetico.
5. Fatta salva la previsione di ulteriori criteri da parte del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, i programmi dovranno essere valutati tenendo prioritariamente in considerazione i seguenti aspetti:
- a) adeguatezza della localizzazione degli interventi per quanto riguarda il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile;
  - b) utilizzazione di modalità costruttive di edilizia sostenibile con previsione di utilizzo di fonti rinnovabili di energia, di risparmio e recupero delle risorse ambientali;
  - c) contemplino forme di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale per la cessione in proprietà e/o in affitto e prevedano modalità di assegnazione degli alloggi e fissino i prezzi di cessione o di affitto, privilegiando la richiesta che proviene dal territorio; tali previsioni debbono essere considerate quali requisiti obbligatori in caso di interventi che contemplino la realizzazione di almeno 10 unità immobiliari: in tal caso la percentuale minima di superficie per la quale sono previste forme di convenzionamento o di affitto dovrà essere del 10% e dovrà aumentare al crescere delle unità immobiliari realizzate, in base ai criteri ed ai meccanismi definiti da specifico regolamento comunale;
  - d) prevedano la localizzazione di attività economiche che abbiano ricadute occupazionali e di sviluppo sul territorio, privilegiando quelle correlate all'agricoltura, al turismo ed alle attività con alta componente tecnologica ed innovativa.
6. A seguito della valutazione del programma il Comune stabilirà ai fini della progettazione dell'intervento:
- a) l'ammissibilità del programma o di sue parti;
  - b) le procedure da attivare ed in particolare la previsione se l'intervento debba essere subordinato all'approvazione di specifico Piano Attuativo;
  - c) le localizzazioni delle destinazioni d'uso e degli spazi, degli edifici e degli impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
  - d) le parti di spazi, edifici e impianti pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive da realizzarsi a carico dei proponenti, il programma e le gestioni a loro carico;
  - e) le quantità di nuova edificazione;
  - f) le norme tipologiche e morfologiche per la progettazione delle opere edilizie previste nell'area, comprese le opere a verde previste nelle aree pertinenziali sia per l'edificato residenziale che commerciale o d'insediamento produttivo;
  - g) le garanzie fidejussorie;
  - h) i tempi e le fasi di realizzazione del programma;

- i) la valutazione degli effetti ambientali da eseguire da parte dei proponenti il programma;
- j) la conformità al Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui alla L.R. 38/1998.

7. Ai fini della formazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, il Comune potrà procedere secondo procedure di partecipazione e di trasparenza, utilizzando i criteri ed i metodi di cui alla presente disciplina e utilizzando, a tal fine, il programma di cui al presente articolo.

#### ARTICOLO 43. REGOLE GENERALI PER L'APPLICAZIONE DELLA PEREQUAZIONE

1. La disciplina della perequazione è finalizzata al perseguimento degli obiettivi e delle strategie definite dal Piano Strutturale ed è finalizzata al superamento della diversità di opportunità e di condizione giuridico-economica tra le diverse proprietà immobiliari derivanti dalla pianificazione urbanistica.
2. Ai fini dell'applicazione del principio di perequazione, il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** potrà porre a carico dei soggetti realizzatori degli interventi la cessione di quote delle aree costituenti la superficie territoriale oggetto degli interventi medesimi, da destinare in primo luogo al reperimento degli standard. La prescrizione potrà essere applicata anche attraverso la previsione di comparti d'intervento che comprendano aree distinte, non necessariamente adiacenti, ed aventi natura diversa, dall'una all'altra delle quali sia possibile trasferire la capacità edificatoria, al fine di garantire un riequilibrio insediativo e funzionale all'interno dell'UTOE.
3. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** potrà porre a carico degli interventi di trasformazione, di recupero, di riqualificazione, di saturazione, di sostituzione o di completamento, la cessione delle aree o la realizzazione di opere o l'onere monetario riferito alla realizzazione totale o parziale di spazi o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, di interesse sociale e/o generale, tutte intese quali dotazioni territoriali per la qualità insediativa, ivi compresa l'edilizia sociale. Per quest'ultima potranno essere fissate norme distinte per ogni intervento, sulla base degli indirizzi di cui all'~~articolo 41~~ **alla presente disciplina** e delle disposizioni regolamentari comunali, determinando specifici requisiti sia in fase di progettazione che di stipula di convenzione.
4. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** potrà individuare, laddove necessario per risolvere specifici problemi indicati nelle regole di intervento, oneri aggiuntivi monetari per la realizzazione di aree a verde pubblico o a parcheggio pubblico individuati dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** medesimo, o imputare a uno o più interventi insieme la realizzazione di una o più di dette aree.
5. Le quantità e le funzioni ammesse per ogni intervento possono essere trasportate in un altro intervento secondo un principio perequativo, e sempre rispettando la prescrittività delle norme del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** nonché i limiti fissati dal comma 4 dell'articolo 35. In tal caso, e senza che ciò comporti variante, previa presentazione del progetto definito dalla presente disciplina all'articolo 41, esteso alle azioni oggetto della proposta perequativa. I nuovi assetti potranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, purché sia esplicitamente dimostrata la loro efficacia nel perseguimento degli obiettivi del Piano Strutturale. In particolare, per gli interventi comportanti edificazione residenziale, laddove il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** debba destinare una

quota della medesima a edilizia residenziale sociale, le proposte perequative potranno motivatamente accorpare le quote delle azioni oggetto di proposta e ridistribuire i diritti edificatori senza modificarne le quantità complessive.

6. Analogamente, laddove un migliore assetto dimostri l'opportunità di non utilizzare nella singola azione tutti i diritti edificatori, quelli residui potranno essere traslati in altra azione secondo il principio perequativo di cui al presente articolo.

## TITOLO V VALUTAZIONE INTEGRATA

### ARTICOLO 44. VALUTAZIONE INTEGRATA DEL PIANO STRUTTURALE

- 1.** Il ~~presente~~ **primo** Piano Strutturale è stato sottoposto a Valutazione Integrata, in attuazione di quanto disposto dal Titolo III, capo I, della L.R. 1/2005 **vigente al momento della sua formazione.**
2. In particolare sono stati valutati gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana delle previsioni di Piano.
- 2.** Le risultanze della Valutazione sono contenute nello specifico dossier, nel quale sono altresì definiti criteri e indicatori utilizzati per l'esecuzione della Valutazione.
- 4.** **In conformità della legislazione regionale in materia urbanistica e ambientale vigente, il presente Piano Strutturale è sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e contiene la valutazione degli effetti attesi sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico.**
- 5.** **Gli elaborati della VAS sono il Rapporto Ambientale e la Sintesi non tecnica e sono parte integrante del presente Piano.**

## ARTICOLO 15. ~~VALUTAZIONE INTEGRATA DEL REGOLAMENTO URBANISTICO~~

- ~~1. Al fine di integrare e rendere coerente il Regolamento Urbanistico con gli obiettivi del Piano Strutturale, con i principi di sostenibilità e di tutela e valorizzazione delle risorse essenziali, preliminarmente alla sua adozione il Regolamento Urbanistico è sottoposto alla valutazione integrata di sostenibilità.~~
- ~~2. La Valutazione Integrata dovrà esaminare le azioni di trasformazione del territorio previste nel Regolamento Urbanistico operando una considerazione congiunta degli aspetti ambientali, paesaggistici, sociali ed economici.~~
- ~~3. La Giunta Comunale provvederà all'approvazione degli indicatori necessari all'esecuzione della Valutazione Integrata di Sostenibilità sulla base delle indicazioni normative al momento vigenti e tenuto conto degli obiettivi fissati dal presente Piano Strutturale.~~

## ARTICOLO 16. ~~PRINCIPI PER L'EFFETTUAZIONE DELLA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI ATTI DI GOVERNO~~

- ~~1. Oltre al Regolamento Urbanistico, sono soggetti a valutazione integrata i piani di settore comunali aventi effetti sul territorio e i piani attuativi discendenti dal Regolamento Urbanistico medesimo alle condizioni di cui al seguente articolo 17 della presente disciplina.~~
- ~~2. I contenuti dei piani attuativi, definiti dal Regolamento Urbanistico, non soggetti a valutazione in ordine alla loro sostenibilità generale, che si ritiene acquisita tramite la valutazione integrata del Regolamento Urbanistico, ma dovranno essere assoggettati a valutazioni operative specifiche in ordine al loro livello e solo se previste ai sensi di quanto disposto dal seguente articolo 17.~~
- ~~3. In ogni caso, la valutazione integrata degli atti di governo, che discende e rispetta i contenuti della valutazione integrata del presente Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico, dovrà essere disciplinata e svolta tenendo conto dei seguenti principi:
  - ~~a) trasparenza: dovrà essere assicurata la massima informazione a tutti i soggetti interessati, singoli o associati, nonché a tutti i cittadini; dovranno inoltre essere chiaramente esplicitati i meccanismi valutativi ed i criteri adottati per la valutazione;~~
  - ~~b) semplificazione: dovranno essere adottate le procedure più semplici a disposizione in rapporto alla complessità delle valutazioni da effettuare;~~
  - ~~c) partecipazione: dovrà essere assicurata la massima partecipazione nel procedimento di valutazione ed effettuata la consultazione dei cittadini, singoli o associati, nonché dei portatori di interessi presenti sul territorio;~~
  - ~~d) competenza: dovrà essere perseguita la massima competenza da parte dei soggetti di cui si avvale la procedura di valutazione;~~
  - ~~e) indipendenza: la procedura di valutazione dovrà essere eseguita avendo massimo riguardo all'indipendenza dagli organi decisionali delle strutture tecniche chiamate ad effettuarla;~~~~

~~f) — efficacia: dovranno essere adottati procedimenti in grado di assicurare la massima efficacia in rapporto alle risorse impegnate ed ai risultati raggiunti, con specifico riguardo alla formazione degli indicatori ed al reperimento delle informazioni necessarie.~~

~~4. — La Valutazione Integrata deve essere effettuata a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni del Regolamento Urbanistico, dei Piani di Settore — ove richiesta — e dei Piani attuativi, e può essere eseguita anche in più momenti della procedura di formazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio.~~

~~5. — In ogni caso la Valutazione dovrà essere effettuata prima della definizione di qualsiasi determinazione impegnativa che si riferisca all'oggetto della Valutazione stessa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative.~~

~~6. — Successivamente all'esecuzione della Valutazione, l'Amministrazione dovrà informare i soggetti consultati o che hanno partecipato al procedimento in merito alle decisioni prese, mettendo a disposizione all'interno dell'atto di governo adottato un documento di sintesi che riassume gli obiettivi e gli effetti ambientali attesi, esplicita le considerazioni effettuate sulle osservazioni e sui pareri ricevuti e nel quale si indicano le modalità con cui eseguire il monitoraggio degli effetti nella fase di attuazione.~~

#### ARTICOLO 47. PROGRAMMA DI MONITORAGGIO

1. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** ed i Piani sottoposti alla Valutazione Integrata dovranno **deve** indicare anche il programma di monitoraggio degli effetti attesi a seguito della loro attuazione.

2. Il Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo** dovrà definire i termini temporali massimi entro cui eseguire il programma di monitoraggio.

3. Qualora gli effetti riscontrati a seguito del monitoraggio dovessero essere sensibilmente diversi da quelli previsti, dovranno essere approntate azioni correttive secondo le modalità e gli strumenti definiti dal Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**.

~~4. — Anche al programma di monitoraggio si applicano i principi generali individuati all'articolo 46 in merito alla Valutazione Integrata.~~

#### ARTICOLO 48. — INTERVENTI ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE E SOGGETTI ALLA VALUTAZIONE SEMPLIFICATA

1. — Non sono soggetti alla procedura di valutazione i Piani Complessi di Intervento ed i Piani Attuativi che hanno ad oggetto previsioni già contenute nel Regolamento Urbanistico e, come tali, già oggetto di valutazione. L'esclusione dalla valutazione dei Piani Complessi di Intervento e dei Piani Attuativi è consentita a condizione che siano altresì soddisfatte le seguenti condizioni:

a) — non interessino, anche indirettamente, aree di valorizzazione ambientale;

b) — non comportino problematiche di carattere ambientale o rischi per la salute umana o per l'ambiente;

- e) ~~non interessino edifici considerati invariati strutturali antropiche dal presente Piano e non ricadano all'interno delle invariati del PTC provinciale;~~
- d) ~~le previsioni in essi contenute debbono risultare non innovative rispetto al Regolamento Urbanistico, in special modo per quanto concerne l'utilizzazione delle risorse ambientali del territorio.~~

2. ~~Non sono inoltre soggetti alla procedura di valutazione di cui al presente Titolo, in quanto ritenuti di limitata entità, gli interventi eseguiti dall'Amministrazione Comunale o direttamente da privati, per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, a condizione che siano accompagnati da una relazione di sintesi che analizzi gli effetti ambientali indotti dall'intervento. Sono comunque sempre soggetti a valutazione gli interventi che hanno ad oggetto gli impianti di trattamento rifiuti, fatta eccezione per le stazioni ecologiche, in quanto strutture dedicate alla raccolta.~~

3. ~~L'esclusione dalla valutazione integrata è sempre soggetta a specifica motivazione, che dovrà fare espresso riferimento ai criteri sopra individuati.~~

4. ~~Sono oggetto di procedura di valutazione semplificata le varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico. In tal caso potranno essere considerati solo gli effetti ambientali, economici, sociali e sulla salute umana che possono derivare dalla variante stessa.~~

5. ~~La valutazione con modalità semplificata è sempre soggetta a specifica motivazione, che dovrà fare espresso riferimento ai criteri sopra individuati.~~

## TITOLO VI - DISCIPLINA IDROGEOLOGICA

### ARTICOLO 49. INVARIANTI DI NATURA IDROGEOLOGICA

1. Il Piano Strutturale individua come invarianti strutturali di natura idrogeologica con funzioni e prestazioni atte a salvaguardare e a valorizzare le risorse del territorio comunale, le condizioni e le limitazioni alla disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica, **sismica** ed idraulica, e dalle caratteristiche idrogeologiche.
2. In particolare costituiscono invarianti di natura ~~geomorfologica~~ **geologica** i seguenti elementi territoriali:
  - a) le aree di pericolosità ~~geomorfologica~~ **geologica** in classe G.4 (dalla carta ~~G12~~ **G.10**) soggette ad instabilità, ove sono necessari interventi di sistemazione ambientale; in tali aree ~~non sono ammesse nuove edificazioni~~ **le nuove edificazioni sono ammesse subordinatamente alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;**
  - b) alcune aree con fenomeni di instabilità quiescente, corrispondenti alle classi G3 e 4 della carta della pericolosità geologica (carta ~~G12~~ **G.10**, e confrontate con la carta geomorfologica ~~G3~~ **G.02**), ~~in prevalenza connesse alle aree del punto a).~~ In tali aree le trasformazioni sono subordinate ai risultati di fattibilità geologica, ambientale e paesaggistica di specifiche indagini geognostiche **ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;**
  - c) ~~gli ambiti fluviali art 36 PIT [delib. 72 24/7/2007] (dalla carta G11)~~ **il reticolo idrografico di riferimento di cui alla L.R. 79/2012 e s.m.i.** dove è applicata l'assoluta protezione del corso d'acqua, corrispondente agli alvei, alle aree di golena, agli argini dei corsi d'acqua; l'individuazione di tali aree in cartografia deve essere considerata non probatoria e potrà essere sottoposta a verifica direttamente dall'interessato al fine di verificare l'esclusione di determinate aree; essendo tali ambiti direttamente collegati al concetto di alveo e di argine, resta comunque ferma la competenza esclusiva dell'autorità idraulica provinciale in merito alla delimitazione di alvei ed argini, ai sensi degli articoli 2 e 94 del R.D. 523/1904;
  - d) ~~le scarpate fluviali (dalla carta geomorfologia, G3), che oltre alle prescrizioni degli ambiti fluviali, allorquando esterni a questi o con caratteristiche di instabilità morfologica sono disciplinate dalle norme degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica, con interventi di conservazione di tali forme;~~
  - e) le aree in PI4 e PI3 del Piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno (grado di pericolosità 3 e 4). In queste aree gli interventi potranno essere eseguiti solo se conformi alla normativa del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico **→ le aree in P3 e P2 del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA) dell'Autorità di bacino del fiume Arno. In queste aree gli interventi potranno essere eseguiti solo se conformi alla normativa del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGRA);**
  - f) le casse individuate dal Piano dell'Autorità di bacino del fiume Arno per la riduzione del rischio idraulico. In queste aree gli interventi potranno essere eseguiti solo se conformi alla normativa del Piano di Stralcio di riduzione del Rischio Idraulico;

g) ~~il sistema delle acque pubbliche, inquadrabile in quanto definiti negli obiettivi generali e strategie di sviluppo delle risorse acqua, rappresentato in cartografia dal reticolo idrografico, bacini collinari, falde, pozzi e sorgenti (carte G5, G6 e G7); l'individuazione delle acque pubbliche è, nelle more di emanazione del Regolamento regionale di cui all'articolo 12, comma 1, lettera g), della L.R. 91/98, rimessa al giudizio dell'autorità idraulica provinciale che, al momento, applica la prassi di considerare tali, per l'applicazione della tutela stabilita dal R.D. 523/1904, solo le acque già iscritte nei vecchi Elenchi Acque Pubbliche o individuate catastalmente come Acque esenti da estimo (corsi d'acqua mappati entro doppia linea continua senza numero di particella). **I bacini collinari, falde, pozzi e sorgenti (carte G.03, G.04 e G.12) e le relative zone di rispetto (art.94, c.6 – D.Lgs 152/2006 e s.m.i.) per i pozzi potabili ad uso acquedottistico.**~~

h) ~~è inoltre considerato con valore di invariante geomorfologico – paesaggistica il sistema dei versanti caratterizzati da estrema variabilità litologica a prevalente assetto sub-orizzontale, con morfologie terrazzate con balze che determinano un particolare assetto di paesaggio, in relazione agli insediamenti, alla viabilità, alla sistemazione, alla vegetazione, alle sistemazioni idraulico-agrarie, corrispondenti ai versanti pliocenici a carattere podereale.~~

#### ~~ARTICOLO 50. AREE SENSIBILI GIÀ VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO.~~

~~1. Sono aree caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo.~~

~~2. La disciplina e gli interventi in tali zone devono essere finalizzati:~~

~~a) al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;~~

~~b) alla valorizzazione ed all'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone oggetto di intervento.~~

~~3. Sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'articolo 24 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.~~

#### ARTICOLO 51. DISCIPLINA DEGLI ASSETTI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI

1. Il Piano Strutturale è composto da elaborati di analisi, con particolare riferimento ai singoli ed interrelati tematismi geo-ambientali, e da elaborati, come le Carte della Pericolosità, con valore progettuale.

2. Il presente Titolo definisce le articolazioni del territorio comunale sotto il profilo della pericolosità geologica, idraulica, sismica e delle caratteristiche idrogeologiche.
3. ~~Regolamento Urbanistico e gli eventuali Programmi integrati di intervento, Programmi Complessi di Intervento~~ **II Piano Operativo e gli eventuali piani, programmi di settore e atti di programmazione**, comunque denominati, e Piani Attuativi nel dettare le discipline dettagliate e puntuali di rispettiva competenza, possono definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente con le limitazioni ed alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli
4. ~~Sono altresì tenuti al rispetto delle limitazioni e delle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli i piani e i programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.~~

## ARTICOLO 52. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA **–GEOLOGICA**

1. ~~Il presente articolo definisce gli interventi relativi agli aspetti collegati alla pericolosità geologica. La pericolosità geologica è valutata in relazione alla classificazione del territorio basata dal confronto della zonizzazione del territorio in funzione delle caratteristiche tecniche dei terreni affioranti riportati nella Carta Litotecnica, delle pendenze e dei processi e dei fenomeni occorrenti riportati nella Carta Geomorfológica, nonché degli aspetti di pericolosità sismica locale.~~
1. **Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio idrogeologico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al DPGR n. 53/R del 2011.**
2. **La Carta della Pericolosità Geologica individua le aree a rischio in relazione a:**
  - a) **Aree a pericolosità da frana come individuate dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI);**
  - b) **Aree a pericolosità geologica media (G.2), elevata (G.3) e molto elevata (G.4), come previsto dal D.P.G.R. 53/R del 2011.**

## **ARTICOLO 53. ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI GEOLOGICI E GEOMORFOLOGICI**

2. ~~Nelle tavole G12 “Carta della Pericolosità Geomorfológica”, ai sensi della normativa regionale vigente, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica e geomorfologica:~~
  - a) ~~classe G.1 “pericolosità bassa” corrispondente ad aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico tecniche e morfologiche. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e con il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di carattere geologico e tecnico, definite dalla normativa vigente;~~
  - b) ~~classe G.2 “pericolosità media” corrispondente a situazioni geologico tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi, che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica e verifica di stabilità di supporto alla progettazione edilizia. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la pre-~~

sente normativa e con il Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di carattere geologico e tecnico, definite dalla normativa vigente;

- e) ~~classe G.3 "pericolosità elevata" corrispondente ad aree caratterizzate da situazioni geologico tecniche che rendono necessarie indagini geognostiche a supporto della progettazione. La realizzazione degli interventi necessita di progetto supportato da idonea relazione geologico tecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988 e s.m. e s.i. con relativa indagine geognostica. Sono ammessi tutti gli interventi non in contrasto con la presente normativa e con il Regolamento Urbanistico;~~
- d) ~~classe G.4 "pericolosità molto elevata" in questa classe sono comprese aree caratterizzate da situazioni morfologiche che evidenziano fenomeni gravitativi attivi o probabili fenomeni di instabilità. Relativamente alle indagini svolte, sono necessari interventi di sistemazione ambientale e/o consolidamento, volti alla messa in sicurezza degli insediamenti esistenti e a prevenire il rischio per quelli futuri. La realizzazione delle opere atte a eliminare l'attuale rischio geologico e morfologico comporterà un approfondimento della valutazione dello stato di pericolosità geologica. Non sono comunque ammesse nuove edificazioni.~~

**1. Nelle tavole G.10 "Carta della Pericolosità Geologica", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 53/R/2011), sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica:**

- a) classe G.2 "pericolosità media" - Aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%;**
- b) classe G.3 "pericolosità elevata" - Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti e relative aree di influenza; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;**
- c) classe G.4 "pericolosità molto elevata" - Aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.**

2. La Carta Geomorfologica individua aree morfologicamente instabili, aree potenzialmente instabili, soggette a processi erosivi, di dinamica fluviale, orli di scarpata, che possono corrispondere ad aree ad elevata o molto elevata vulnerabilità o fragilità geologica, e che al contempo presentano una situazione morfologica, la cui alterazione potrebbe essere causa d'incremento dello stato di pericolosità. Gli interventi previsti su tali conformazioni del paesaggio, dovranno essere supportati da uno studio geologico sia dell'intera area che puntuale, al fine di individuare soluzioni di messa in sicurezza dei luoghi e/o che non alterino l'attuale stato di equilibrio.

#### ARTICOLO 54. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA

- 1. Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità idraulica nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio idraulico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al DPGR n. 26/R del 27 aprile 2007. Il Piano Strutturale conferma ed in parte integra le salvaguardie indicate al punto 3.2.2 dell'Allegato A del DPGR 26/R/2007 **al DPGR n. 53/R del 2011.**

2. La Carta della Pericolosità Idraulica individua le aree a rischio in relazione a:
- a) ~~gli ambiti ai sensi dell'art. 36 PIT [delib. 72-24/7/2007], come definiti dalla D.C.R.T. 12/00;~~
  - b) ~~le aree a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4), come previsto nel Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.);~~
  - c) ~~le aree a rischio idraulico e le aree di pertinenza fluviale, come previsto nel Piano di Bacino;~~
  - d) ~~le aree "aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico", di cui all'art. 3 delle Norme del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.~~
- a) Aree a pericolosità idraulica come individuate dal Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA);**
  - b) Aree a pericolosità idraulica media (I.2), elevata (I.3) e molto elevata (I.4), come previsto dal D.P.G.R. 53/R del 2011.**

## ARTICOLO 55. ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI IDRAULICI

1. ~~La zonizzazione di pericolosità idraulica è articolata in due carte: una riguardante l'asta principale dei Fiumi Greve e Pesa (13a) e una riguardante il reticolo minore (13b).~~
2. ~~Le classi di pericolosità derivanti dalle aste principali dei Fiumi Greve e Pesa (tav13a) discendono dalle classi di pericolosità idraulica del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI — livello di dettaglio) redatto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, convertite a seconda dei tempi di ritorno, e dunque sono con esso coerenti.~~
3. ~~Il territorio vallivo comunale afferente agli affluenti del F. Greve e del F. Pesa (tav13b) è zonizzato in classi di pericolosità che tengono conto dei parametri riportati nella Carta della Pericolosità Idraulica. Tale elaborato si basa sulla verifica e l'aggiornamento della cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento sulle aree inondabili, di ristagno e dei processi di deposito, sul contenuto del P.A.I. approvato, sull'analisi degli eventi storici verificati su criteri morfologici di dettaglio, sulla verifica degli Ambiti fluviali. La zonizzazione di pericolosità deriva in modo sostanziale dalle suddette cartografie.~~
4. ~~La zonizzazione di pericolosità in relazione al rischio idraulico presenta le seguenti classi:~~
  - a) ~~classe I.1 "pericolosità bassa" — aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:~~
    - I. ~~non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;~~
    - II. ~~sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di metri 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda.~~~~Tali aree nella cartografia allegata sono state individuate su criteri morfologici.~~
  - b) ~~classe I.2 "pericolosità media" — aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:~~
    - I. ~~non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;~~
    - II. ~~sono in situazione di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine, o in mancanza, al ciglio di sponda.~~~~Tali aree in cartografia sono individuate, come per la prima classe, in assetto morfologico di raccordo tra i versanti della prima classe e le aree I.3 e I.4, o di pertinenza fluviale.~~

~~e) classe I.3 "pericolosità elevata" — aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:~~

~~I. — vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;~~

~~II. — sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2,00 sopra il piede esterno dell'argine, o in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Il limite esterno dell'ambito, determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con la curva di livello posta alla quota altimetrica sopra individuata, si estenderà fino a metri 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda se non sussiste una differenza di quota di metri 2,00 tra il ciglio e la porzione di territorio esterna e limitrofa al corso d'acqua.~~

~~d) classe I.4 "pericolosità molto elevata" — aree di fondovalle e di pianura non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:~~

~~I. — vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni ed allagamenti importanti;~~

~~II. — sono morfologicamente in una situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine, o in mancanza, sopra il ciglio di sponda.~~

~~Tali aree in cartografia sono ottenute come l'involuppo di tutte le aree che risultano storicamente già vulnerate da inondazioni secondo le varie fonti istituzionali; dunque, in linea generale, comprendono anche le aree PI4 di pericolosità del PAI (livello di sintesi).~~

- 1. La zonizzazione di pericolosità idraulica è articolata in due carte: una riguardante l'asta principale dei Fiumi Greve e Pesa e di alcuni dei loro principali affluenti, riportate nelle Tavola 20 - Pericolosità Idrauliche Fiume Greve ai sensi del DPGR 53r/2011, Tavola 21 - Pericolosità Idrauliche Torrente Pesa ai sensi del DPGR 53r/2011, Tavola 22 - Pericolosità Idrauliche Borro delle Felci ai sensi del DPGR 53r/2011, e una riguardante il reticolo minore riportata nella Tavola 26 - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori. Nella carta del reticolo minore sono inoltre rappresentati i tratti dei corsi d'acqua studiati a livello di dettaglio, e per i quali le pericolosità idrauliche devono essere dedotte dalle carte principale dei Fiumi Greve e Pesa e di alcuni dei loro principali affluenti (Tavole 20-21-22).**
- 2. Le classi di pericolosità derivanti dalle aste principali dei Fiumi Greve e Pesa (Tavola 20-21-22) discendono dalle classi di pericolosità idraulica dello studio di dettaglio.**
- 3. Attraverso lo studio di dettaglio effettuato sono state presentate osservazioni, recepite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, al Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) convertite a seconda dei tempi di ritorno, e dunque sono con esso coerenti. Gli interventi ricadenti nelle classi di pericolosità P3 e P2 del PGRA sono pertanto soggetti alle Norme di Attuazione del Piano stesso.**
- 3. Nella carta delle aree allagabili dei Rii Minori, Tavola 26, sono invece riportate le aree allagabili derivanti dallo studio qualitativo. La carta riporta inoltre i tratti di studio a livello di dettaglio, per i quali non valgono le aree allagabili, ma bensì hanno priorità le pericolosità a livello di dettaglio delle Tavole 20 - 21 - 22.**
- 4. Nelle Tavole 20 - 21 - 22 sono riportate le classi di pericolosità individuate ai sensi del D.P.G.R. 53/r del 2011, derivanti dallo studio di dettaglio, e così classificate:**
  - a. Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I4), che risultano allagabili per eventi con tempo di ritorno inferiore a 30 anni.**

- b. Aree a pericolosità idraulica elevata (I3), con aree allagabili per eventi con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.
  - c. Aree a pericolosità media (I2), caratterizzate da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni.
5. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali, definendo in conformità con esse - anche con riferimento alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso - sia la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media e bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.
6. Per gli interventi riguardanti le aree allagabili dei Rii minori, le disposizioni risultano le seguenti:
- a. Nel caso in cui si ricada all'esterno delle aree allagabili ne deriva l'assenza di pericolosità idraulica
  - b. Nel caso in cui si ricada all'interno delle aree allagabili dovrà essere previsto uno studio di dettaglio del corso d'acqua di riferimento, che definisca i livelli di pericolosità e le eventuali necessità di interventi

#### ARTICOLO 56. DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI RELATIVA ALLA PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE

1. Il Piano Strutturale disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità sismica locale nel rispetto delle norme per la prevenzione del rischio sismico di cui alle vigenti disposizioni della Regione Toscana, con particolare riferimento al DPGR n. 53/R del 2011.
2. La Carta della Pericolosità Sismica locale individua le aree a rischio in relazione a:
- a) alla valutazione degli effetti locali e di sito con la redazione della Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (Microzonazione sismica di 1 livello realizzata nei centri urbani maggiormente significativi);
  - b) Aree a pericolosità sismica bassa (S.1), media (S.2), elevata (S.3) e molto elevata (S.4), come previsto dal D.P.G.R. 53/R del 2011.

#### ARTICOLO 57. ZONIZZAZIONI DI PERICOLOSITÀ PER FATTORI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA LOCALE

1. Nelle tavole G.11 "Carta della Pericolosità Sismica Locale", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 53/R/2011), sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità:
- a) classe S.2 "pericolosità media" - Zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3);

- b) classe S.3 "pericolosità elevata" - Zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica (per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri;
- c) classe S.4 "pericolosità molto elevata" - Zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

#### ARTICOLO 55. ~~IL RETICOLO IDRAULICO ALL'INTERNO DELLE AREE A RISCHIO IDRAULICO~~

- 1. ~~Nella Carta della Pericolosità Idraulica sono individuati i tratti di corsi d'acqua caratterizzati da difficoltà di deflusso ed inefficienza della sezione idraulica nelle aree di pianura; inoltre dalle indagini geomorfologiche risultano presenti tratti di fossi collinari minori con forte trasporto solido e processi esondativi nel fondovalle.~~
- 2. ~~Nei bacini idrografici di questi corsi d'acqua il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere la localizzazione di aree di esondazione e/o di accumulo delle acque sia attraverso impianti tecnici sia attraverso la destinazione di aree con laminazione naturale.~~
- 3. ~~All'interno delle aree classificate a pericolosità idraulica di classe I.3 e classe I.4, devono essere perseguite strategie ed indirizzi di gestione della rete idraulica secondaria finalizzata al recupero ed aumento della sua capacità di accumulo; infatti una parte rilevante dei compiti che deve svolgere il reticolo idraulico agrario è quello di contenere e accumulare volumi consistenti di acque prima dell'immissione diretta nei collettori principali; il Regolamento Urbanistico dovrà pertanto prevedere norme ed incentivi che attuino tali indicazioni.~~

#### ARTICOLO 56. ~~PRESCRIZIONI PARTICOLARI~~

- 1. ~~I progetti di urbanizzazione, i progetti di infrastrutture, i piani di miglioramento agricolo ambientale dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:~~
  - a) ~~non deve essere rialzata la quota di fondo dei fossi anche costituenti la rete agraria campestre;~~
  - b) ~~devono essere evitati restringimenti di sezione in corrispondenza di attraversamenti;~~
  - c) ~~deve essere ampliata la sezione di deflusso;~~
  - d) ~~nel caso di interventi insediativi rilevanti il progetto delle opere di urbanizzazione deve comprendere anche la rete di smaltimento delle acque superficiali e garantire anche che non siano aggravate le condizioni idrauliche del reticolo a valle;~~

- e) nel caso in cui i collettori a valle non siano in condizione di poter recepire incrementi di portata liquida il progetto di urbanizzazione deve contenere anche la previsione delle opere di mitigazione degli effetti.

**ARTICOLO 57. — PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA (CLASSE G.3 E CLASSE G.4 DI PERICOLOSITÀ)**

1. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica molto elevata (classe G.4), in sede di redazione di regolamento urbanistico, sarà necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purchè siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno; della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geomorfologica elevata (classe G.3), in sede di redazione di regolamento urbanistico, sarà necessario rispettare i seguenti principi generali:

- a) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza.;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- e) possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di in-

stabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### ARTICOLO 58. — ~~PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA (CLASSE 3 E CLASSE 4 DI PERICOLOSITÀ).~~

1. ~~Per le aree inserite in classe I.3 e I.4 di pericolosità per fattori idraulici deve essere allegato al Regolamento Urbanistico uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso; i risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi. Nel caso in cui l'area interessata sia soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi fra 0 e 20 anni il Regolamento Urbanistico non dovrà consentire previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura. 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 dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti. Tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a duecento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.~~
2. ~~La messa in sicurezza, nel caso di interventi di nuova edificazione riguardanti il tessuto insediativo esistente, rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:~~
  - a) ~~dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;~~
  - b) ~~dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.~~
3. ~~Fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non potrà essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità.~~
4. ~~Fino all'approvazione del R.U. valgono, comunque, le seguenti indicazioni prescrittive:~~
  - a) ~~per i progetti di nuovi insediamenti la redazione di uno studio idrologico-idraulico per la valutazione del rischio;~~
  - b) ~~le opere di urbanizzazione dovranno prevedere anche gli interventi di sistemazione della rete di drenaggio superficiale senza che questo comporti aggravii alle aree poste più a valle. Deve essere recuperata, all'interno dell'area da edificare, la disponibilità di accumulo delle acque di ruscellamento e ristagno che l'insediamento contribuisce ad aumentare (volumi occupati dall'edificato e superfici impermeabilizzate);~~
  - c) ~~dovrà essere prescritta la verifica che le quote assolute di progetto del piano di calpestio siano adeguate alla situazione morfologica locale in un intorno significativo dell'area, facendo riferimento ai tiranti d'acqua attesi nell'area;~~
  - d) ~~i locali interrati e seminterrati non possono essere realizzati;~~

- e) ~~sono vietati rialzamenti del terreno: le sistemazioni agrarie e le sistemazioni esterne dei lotti in edificazione dovranno mantenere le quote di campagna preesistenti salvo modesti lavori di regolarizzazione delle superfici riferibili alle tradizionali lavorazioni agricole.~~

#### ~~ARTICOLO 59. — INTERVENTI REALIZZABILI IN AREE A PERICOLOSITÀ DI CLASSE 4~~

1. ~~Nelle aree a pericolosità 4, sia idraulica che geologica, sono comunque consentiti interventi che non comportino aumento di volume né di superficie coperta, a condizione che sia accertato da apposito studio idraulico o geologico tecnico che l'intervento in oggetto non aumenta il grado di rischio idraulico o geologico dell'area stessa né delle aree contermini.~~

#### ~~ARTICOLO 60. — DISPOSIZIONI CORRELATE AGLI AMBITI art. 36 PIT [delib. 72/24/7/2007]~~

1. ~~Il presente articolo definisce gli interventi relativi agli aspetti collegati alla pericolosità idraulica, ai sensi dell'art. 36 PIT [delib. 72/24/7/2007] e in applicazione della normativa regionale.~~
2. ~~La Tav.G 11 riporta la verifica delle aree costituite dagli alvei, dalle aree di golena, dagli argini, nonché da due fasce di 10 ml dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali nel territorio comunale così come individuati nel Quadro conoscitivo del presente Piano come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute. In tale ambito il Regolamento Urbanistico non dovrà prevedere nuove edificazioni.~~
3. ~~Le precedenti prescrizioni non si riferiscono alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli 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. ~~Sono, altresì, fatte salve dalle precedenti prescrizioni le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:~~
- ~~a) non siano diversamente localizzabili;~~
  - ~~b) non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;~~
  - ~~c) non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;~~
  - ~~d) non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.~~

#### ~~ARTICOLO 61. — PRESCRIZIONI RELATIVE ALLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE.~~

1. ~~Per quanto riguarda le condizioni di fattibilità sismica, in fase di redazione di Regolamento Urbanistico, sono individuati, sulla scorta delle informazioni ricavate dalla classificazione della pericolosità sismica locale ed in funzione delle destinazioni d'uso delle previsioni urbanistiche, le condizioni di attuazione delle opere anche attraverso una programmazione delle indagini da eseguire in fase di predisposizione dello strumento attuativo oppure dei progetti edilizi.~~

2. Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), in sede di predisposizione del regolamento urbanistico dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
  - b) per i Comuni in zona 2, nel caso di terreni di fondazione soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
  - b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti e, limitatamente alle zone S3, per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
  - c) nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
  - d) nei Comuni in zona 2 e S3, nelle zone con possibile amplificazione stratigrafica, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
  - e) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipo presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte;
4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) e da pericolosità sismica bassa (S1) non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

## ARTICOLO 62. — DISCIPLINA DEGLI UTILIZZI E DELLA TUTELA DEI CORPI IDRICI

1. Il presente articolato definisce gli interventi con riferimento all'utilizzazione ed alla tutela dei corpi idrici sotterranei e superficiali. Le tavole G4, G5 e G6 del quadro conoscitivo individuano i corpi idrici di maggior interesse, gli acquiferi da tutelare, le aree con falda superficiale, le aree di ricarica degli acquiferi, le sorgenti.
2. Inoltre la relazione idrogeologica e gli allegati individuano le aree dei pozzi comunali e quelle di interesse per l'incremento delle risorse per l'acquedotto e di privati da tutelare. Le aree di invasamento assumono valenza di Inva-

~~rianti Strutturali, per i valori legati al sistema delle acque, e sono riportate nella cartografia di progetto del Piano Strutturale.~~

- ~~3. Sono inoltre presenti falde meno importanti e di varia entità, con soluzioni di continuità nei rilievi arenacci fratturati (Colline della Romola) o nei litotipi calcarei, calcareo marnosi e calcarenitici sia negli ammassi dell'unità di Sillano, che della Formazione di Montemorello.~~
- ~~4. Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere adeguate forme di monitoraggio dei pozzi e di regolamentazione delle captazioni.~~

## TITOLO VII - NORME TEMPORANEE E DI SALVAGUARDIA

### ARTICOLO 63. ATTIVITÀ EDILIZIA E VARIANTI AL PIANO REGOLATORE

1. Fino all'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico, e comunque per una durata non superiore a tre anni dall'approvazione del ~~presente~~ **primo** Piano Strutturale, l'attività edilizia è disciplinata dal vigente PRG e dalle sue varianti, a condizione che gli interventi risultino coerenti con la disciplina del presente Piano, siano stati oggetto della valutazione integrata e nel rispetto delle salvaguardie di cui al presente Titolo.
2. Sono fatte salve le domande di Permesso di Costruire e le Denunce di Inizio di Attività presentate prima dell'adozione del Piano Strutturale e che, prima dell'adozione da parte del Consiglio Comunale, abbiano ottenuto parere favorevole da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio o, se riguardanti zone non sottoposte a vincolo, abbiano ottenuto tutti i necessari pareri e nulla-osta, comunque denominati, prima di tale data.
3. **Sono fatti salvi i titoli i cui lavori siano stati iniziati prima dell'entrata in vigore dell'adozione del presente Piano Strutturale e completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio lavori.**

### ARTICOLO 64. DESTINAZIONI D'USO

1. Dalla data di adozione del **primo** Piano Strutturale sono immediatamente vigenti le norme contenute ai commi 3, 16, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29 dell'articolo 7 della presente disciplina, **che saranno rese operative dal primo Regolamento Urbanistico.**

### ARTICOLO 65. DISCIPLINA DI INDIRIZZO DEL PIANO STRUTTURALE PER SISTEMI E SUBSISTEMI

1. La disciplina di indirizzo relativa a sistemi e subsistemi definita dal **primo** Piano Strutturale agli articoli 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26, e che dovrà essere resa operativa dal **primo** Regolamento Urbanistico, costituisce norma transitoria di salvaguardia e come tale dovrà essere rispettata nell'attuazione del PRG vigente.
2. Le previsioni del PRG vigente, i Piani di settore e i Piani Attuativi potranno trovare applicazione solo nelle porzioni conformi con tale disciplina di indirizzo relativa a sistemi e subsistemi.
3. **L'attuazione del Regolamento urbanistico vigente è assoggettata alla verifica di conformità con il presente Piano Strutturale. La disciplina di indirizzo relativa a sistemi e sub sistemi definita dal presente Piano strutturale costituisce norma transitoria di salvaguardia e come tale dovrà essere rispettata nell'attuazione del Regolamento urbanistico vigente.**

### ARTICOLO 66. INTERVENTI DI SATURAZIONE, COMPLETAMENTO, SOSTITUZIONE E TRASFORMAZIONE

1. Le regole definite dal **primo** Piano Strutturale in relazione agli interventi di saturazione, completamento, sostituzione e trasformazione, come definite agli articoli 40 e 41 della presente disciplina, e che dovranno essere

rese operative dal **primo** Regolamento Urbanistico, costituiscono norme transitorie di salvaguardia e come tali dovranno essere rispettate nell'attuazione del PRG vigente.

2. Le previsioni del PRG vigente, i Piani di settore, i Piani Attuativi ed i singoli interventi edilizi potranno trovare applicazione solo nelle porzioni conformi con tale disciplina di indirizzo relativa agli interventi di saturazione, completamento, sostituzione e trasformazione.
3. **L'attuazione del Regolamento urbanistico vigente è assoggettata alla verifica di conformità con il presente Piano Strutturale. Le regole definite dal Piano Strutturale in relazione agli interventi di saturazione, completamento, sostituzione e trasformazione, come definite agli articoli 40 e 41 della presente disciplina costituisce norma transitoria di salvaguardia e come tale dovrà essere rispettata nell'attuazione del Regolamento urbanistico vigente.**

## ARTICOLO 67. INTERVENTI SU EDIFICI DEL TERRITORIO APERTO

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico/**Piano Operativo**, la diversa classificazione degli edifici del territorio aperto, come definita all'articolo 8, o l'attribuzione di una specifica classificazione in caso di edifici non censiti, sulla base di una dettagliata indagine avente ad oggetto le caratteristiche architettoniche, storiche e tipologiche dell'immobile e del contesto in cui lo stesso si inserisce è subordinata all'istruttoria tecnica eseguita dal Servizio competente che ne accerta i presupposti ed all'espressione del Consiglio Comunale che ne verifica la rispondenza ai criteri dettati dalla presente disciplina, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.
2. Il comma 1 del presente articolo non si applica agli edifici classificati di rilevante valore in quanto già interessati da specifico provvedimento ai sensi della parte III del D.Lgs. 42/2004 (ex L. 1089/39) o perché già contenuti in elenchi allegati a Piani Regolatori già approvati dal Comune di San Casciano.
3. Dalla data di adozione del Piano Strutturale e fino all'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico sugli edifici del territorio aperto sono consentiti i seguenti interventi, **referiti alla legge regionale vigente al momento dell'adozione del primo Piano Strutturale**:
  - a) Edifici o parti di edifici di rilevante valore architettonico e ambientale:
    - I. interventi di manutenzione ordinaria, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. a) della L.R. 1/2005;
    - II. interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. b) della L.R. 1/2005;
    - III. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. c) della L.R. 1/2005;
    - IV. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. e) della L.R. 1/2005.
  - b) Edifici o parti di edifici di medio valore architettonico e ambientale:
    - I. tutti gli interventi indicati alla lettera a) del presente comma;
    - II. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. d) della L.R. 1/2005, a condizione che non portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che non prevedano la sostituzione e lo spostamento di elementi costitutivi dell'edificio e con esclusione per

quelli indicati al punto 1) (demolizione con fedele ricostruzione), al punto 2) (demolizione di volumi secondari) ed al punto 3) (addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi esistenti).

c) Edifici o parti di edifici compatibili con l'ambiente:

- I. tutti gli interventi indicati alle lettere a) e b) del presente comma;
- II. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. d) della L.R. 1/2005 con esclusione per quelli indicati al punto 1) (demolizione con fedele ricostruzione), al punto 2) (demolizione di volumi secondari).

d) Edifici o parti di edifici di scarso valore architettonico e ambientale:

- I. tutti gli interventi indicati alle lettere a), b) e c) del presente comma;
- II. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. d) della L.R. 1/2005, con esclusione per quelli indicati al punto 1) (demolizione con fedele ricostruzione).

e) Edifici o parti di edifici di valore nullo:

- I. tutti gli interventi indicati alle lettere a), b), c) e d) del presente comma;
- II. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dall'art. 79, comma 2, lett. d) della L.R. 1/2005, con esclusione per quelli indicati al punto 1) (demolizione con fedele ricostruzione);
- III. interventi di sostituzione edilizia, come definiti dall'art.78, comma 1, lett h), con la possibilità di realizzare gli incrementi volumetrici previsti dall'art.79, comma 2, lett. d), punto 3).

4. Fino all'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico sono consentiti gli interventi di suddivisione immobiliare del patrimonio edilizio esistente solo alle seguenti condizioni:

a) fermo restando il divieto di realizzare unità abitative di superficie utile lorda inferiore ai 90 metri quadrati, il frazionamento di unità immobiliari con destinazione d'uso di residenza urbana e/o rurale, quest'ultima con contestuale deruralizzazione, potrà comportare:

- la realizzazione di massimo due unità immobiliari per superfici fino a 250 mq. di S.U.L.;
- la realizzazione di massimo tre unità immobiliari per superfici fino a 400 mq. di S.U.L.;
- la realizzazione di massimo quattro unità immobiliari per superfici oltre i 400 mq. di S.U.L.;

b) nel caso di annessi agricoli il cambio di destinazione d'uso non potrà essere associato ad interventi di suddivisione immobiliare.

5. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola classificato di scarso valore o di valore nullo sono consentiti, alle condizioni fissate dall'articolo 43, comma 4 della L.R. 1/2005 **vigente al momento dell'adozione del primo Piano strutturale**, anche interventi di addizione volumetrica non assimilabili alla ristrutturazione edilizia.

6. Gli interventi dovranno comunque dimostrare, attraverso una specifica e dettagliata analisi, la propria conformità agli indirizzi indicati dalla presente disciplina, ~~ed in particolare a quanto stabilito al comma 3 dell'articolo 18.~~

7. Fino all'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico le nuove costruzioni nonché gli incrementi volumetrici delle costruzioni preesistenti realizzati abusivamente nel "territorio aperto", e successivamente oggetto di sanatoria edilizia mediante l'applicazione delle disposizioni introdotte in materia di "condono edilizio" dalla legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive, non possono modificare la destinazione d'uso stabilita dal provvedimento di rilascio della sanatoria medesima. Il divieto di cui al presente comma non si applica alle addizioni funzionali ed alle pertinenze

oggetto di sanatoria edilizia presentata prima dell'adozione del **primo** Piano Strutturale, a condizione che gli incrementi realizzati costituiscano un volume inferiore al 20% del volume dell'edificio principale. Il **primo** Regolamento Urbanistico individuerà quegli immobili per i quali potrà essere effettuato il cambio di destinazione tenuto conto della loro collocazione, della dotazione infrastrutturale presente e di quella necessaria, nonché del consumo di risorse territoriali indotto dal cambio di destinazione.

#### ARTICOLO 68. PROGRAMMI AZIENDALI DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO ED AMBIENTALE

1. A partire dalla data di adozione del presente Piano, i Programmi di cui ~~all'art.42 della L.R. 1/2005~~ **al presente articolo** dovranno essere redatti in coerenza con gli obiettivi e la disciplina del Piano stesso e contenere interventi di miglioramento agricolo e ambientale conformi a quanto in esso previsto e disciplinato, ed in particolare con quanto stabilito nell'articolo 18.
  
7. Fino alla definizione di ulteriori specifiche norme all'interno del **primo** Regolamento Urbanistico, la realizzazione degli annessi agricoli da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, è soggetta alle seguenti limitazioni:
  - siano rispettate le prescrizioni contenute all'articolo 18 comma 2) lettera h), punti I. e II. della presente disciplina;
  - siano realizzati in legno, senza opere di fondazione e non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - nel caso in cui siano realizzati a servizio di fondi agrari che abbiano consistenza minima pari alla metà delle superfici agrarie previste dall'articolo 2 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n.5/R **vigente al momento dell'adozione del primo Piano strutturale**, abbiano dimensione massima pari a 15 mq.;
  - nel caso di appezzamenti inferiori comunque utilizzati a fini agricoli la dimensione massima di tali manufatti dovrà essere di 9 mq.;
  - in entrambi i casi l'altezza massima dovrà essere uguale o minore a mt. 2,20;
  
3. Fino alla definizione di ulteriori specifiche norme all'interno del **primo** Regolamento Urbanistico, la realizzazione di manufatti precari da parte di aziende agricole è soggetta alle seguenti limitazioni:
  - - siano rispettate le prescrizioni contenute all'articolo 18 comma 2) lettera i), punti I., II., III. e V. della presente disciplina;
  - siano realizzati in legno, senza opere di fondazione e non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - abbiano dimensione massima pari a 15 mq. con altezza massima uguale o minore a mt. 2,20;
  
4. La valutazione in ordine al rispetto dei valori paesaggistici e alla corretta localizzazione dei manufatti è riservata, per tutto il territorio comunale, alla Commissione per il Paesaggio.

#### ~~ARTICOLO 69. ENTRATA IN VIGORE DELL'ARTICOLO 17, COMMI 6-11~~

- ~~1. L'entrata in vigore delle disposizioni contenute ai commi 6, 7, 8, 9, 10 e 11 dell'articolo 17 è subordinata all'avvenuta verifica di coerenza, e nei limiti da questa eventualmente disposti, del Piano Strutturale al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico.~~

#### ARTICOLO 70. INSTALLAZIONE DI PANNELLI SOLARI E FOTOVOLTAICI

1. Dalla data di approvazione del **primo** Piano Strutturale e fino all'approvazione di norme regolamentari di dettaglio, l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici è subordinata alla seguente disciplina:
  - a) la collocazione dei pannelli deve essere effettuata avendo riguardo alla riduzione del loro impatto visivo e, a tal fine, dovranno essere preferite quelle collocazioni che, tenuto conto dai luoghi da cui risultano visibili, assicurano un miglior inserimento dal punto di vista estetico-paesaggistico;
  - b) al fine di perseguire il minimo impatto sul territorio, in caso di posizionamento sul terreno, l'installazione dei pannelli dovrà essere accompagnata dalla realizzazione di interventi di mitigazione, tenuto conto delle visuali panoramiche e paesaggistiche, della visibilità da strade e spazi pubblici nonché della vicinanza ad edifici di interesse storico ed architettonico;
  - c) sulle coperture inclinate degli edifici del territorio aperto classificati di rilevante valore e di valore, oltre che nelle zone A del vigente PRG, i pannelli dovranno essere completamente integrati nella falda del tetto; negli altri casi i pannelli dovranno essere complanari con la falda; in entrambi i casi dovrà essere fatto ricorso alla migliore tecnologia disponibile, preferendo colorazioni in armonia con i colori e le caratteristiche architettoniche degli edifici sui quali è prevista l'installazione e privilegiando l'utilizzo di corpi separati rispetto al corpo principale dell'edificio;
  - d) in ogni caso i serbatoi di accumulo necessari per gli impianti solari termici installati sulla copertura dovranno essere posizionati all'interno dei fabbricati;
  - e) sulle coperture piane i pannelli potranno essere installati, con l'inclinazione tecnicamente più opportuna, nella parte meno visibile dal piano stradale sottostante e da punti di vista panoramici; in ogni caso gli interventi di collocazione dovranno essere preceduti, ove necessario, dalla riqualificazione e dal risanamento delle coperture.

#### ARTICOLO 71. AMPLIAMENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEI CENTRI ABITATI

1. Fino all'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico possono essere eseguiti gli interventi di ampliamento delle unità abitative esistenti alle esigenze familiari dei residenti, come previsti dalle vigenti norme di PRG, a condizione che non siano associati né precludano ad interventi di suddivisione immobiliare.
2. Fino all'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico possono essere eseguiti gli interventi previsti dagli articoli 16 e 19 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG, a condizione che essi, ivi comprese le sopraelevazioni, rispettino tutte le norme, di natura sia amministrativa che civilistica, relative alle distanze dai confini e tra edifici.

#### ARTICOLO 72. INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

1. Gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione che interessino un intero edificio debbono essere realizzati in coerenza con la disciplina del presente Piano e con le norme di livello nazionale e regionale, ed in

particolare debbono obbligatoriamente prevedere idonee soluzioni tecniche atte ad assicurare la riduzione dei consumi energetici, il riutilizzo delle acque meteoriche e delle acque depurate, l'installazione di reti duali, il contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale, la riduzione dell'inquinamento luminoso, la produzione di energia da fonti alternative.

2. Gli interventi di cui al comma che precede dovranno pertanto rispettare i requisiti minimi obbligatori definiti dal Regolamento Comunale di Bio-Architettura.

#### ARTICOLO 73. INTERVENTI FATTI SALVI A SEGUITO DELLA VALUTAZIONE

1. Gli interventi previsti dal vigente PRG ed oggetto di valutazione integrata che siano stati giudicati non compatibili non possono essere attuati nell'immediato né riproposti in sede di Regolamento Urbanistico;
2. Gli interventi previsti dal vigente PRG ed oggetto di valutazione integrata che siano stati giudicati compatibili possono essere attuati secondo le previsioni del PRG ed altresì nel rispetto della disciplina e delle indicazioni del Piano Strutturale;
3. Gli interventi previsti dal vigente PRG ed oggetto di valutazione integrata che siano stati giudicati compatibili a condizione dovranno essere ridisciplinati dal **primo** Regolamento Urbanistico che ne potrà modificare destinazioni, quantità e localizzazione, dettandone regole tipologiche ed insediative nuove, al fine di rispettare le condizioni date dal Piano Strutturale.
4. Gli interventi a compatibilità condizionata possono formare oggetto di varianti al PRG anticipatrici del **primo** Regolamento Urbanistico nel caso in cui, dando attuazione alle condizioni fissate dal Piano Strutturale, rivestano uno specifico interesse pubblico in ordine alla loro attuazione prima dell'approvazione del **primo** Regolamento Urbanistico.
5. ~~Fatte salve ulteriori valutazioni, che dovranno essere chiaramente esplicitate e motivate in sede di approvazione della variante, dovrà comunque esser fatto riferimento ai criteri di valutazione di Piani e programmi di cui all'articolo 42 della presente disciplina.~~