



PS 2018

COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Piano Strutturale  
Legge Regionale 65/2014 e smi

Norme Tecniche

Febbraio 2019

ELAB PS\_A4



# PS - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ADOZIONE  
D.C.C. n. del .....

APPROVAZIONE  
D.C.C. n. del .....

**Il Sindaco**  
Massimiliano PESCHINI

**L'Assessore all'Urbanistica**  
Donatella VIVIANI

**Il Responsabile del Procedimento**  
Architetto Barbara RONCHI

**Garante della Comunicazione**  
dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

**Ufficio Urbanistica**  
Architetto Sonia CIAPETTI

## **GRUPPO DI LAVORO**

**Progettisti**  
Urbanista Raffaele GEROMETTA  
Urbanista Daniele RALLO  
Architetto Antonio MUGNAI

**SIT e Cartografia**  
Urbanista Lisa DE GASPER

**Urbanistica**  
Urbanista Fabio ROMAN

**VAS**  
Ing. Elettra LOWENTHAL  
Ing. Chiara LUCIANI

**Contributi specialistici  
Ecologia e Vegetazione**  
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

**Aspetti legali**  
Avv. Leonardo PIOCHI

**Aspetti archeologici**  
Dott. Archeologo Demin MURGIA

**Aspetti idraulici** Ing. Giacomo GAZZINI  
Ing. Tiziano STAIANO

**Aspetti geologici e sismici**  
Geol. Alessandro MURRATZU  
Geol. Alessio CALVETTI

**Partecipazione**  
Dott.ssa Chiara PIGNARIS



## INDICE

<b>TITOLO I – PRINCIPI GENERALI DEL PS</b>	<b>5</b>
Art. 1 Finalità e Contenuti	5
Art. 2 Efficacia	5
Art. 3 Elaborati del PS	6
Art. 4 Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale provinciale/metropolitana e riferimenti normativi	9
Art. 5 Attività di valutazione e monitoraggio	10
<b>TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO</b>	<b>10</b>
Art. 6 – Contenuti dello Statuto del Territorio Comunale	10
Art. 7 - Il Patrimonio Territoriale Comunale	12
Art. 8 - Le invarianti strutturali	13
Art. 9 - I caratteri idro-geo morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	13
Art. 10 - I caratteri eco-sistemici dei paesaggi	15
Art. 11 - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali	19
Art. 12 - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	23
Art. 13 - Indirizzi specifici per il morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle	25
Art. 14 - Indirizzi specifici per il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei versanti	26
Art. 15 - Indirizzi specifici per il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei crinali	26
Art. 16 - Il perimetro del territorio urbanizzato ed i tessuti urbani	27
Art. 17 - Disciplina paesaggistica	27
<b>TITOLO III – STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE</b>	<b>30</b>
Art. 18 - Obiettivi Strategici	30
Art. 19 - Gli ambiti territoriali	30
Art. 20 - Il territorio rurale	31
Art. 21 - Prescrizioni generali per l’attuazione degli interventi nel territorio rurale	32
Art. 22 - Il territorio urbanizzato	34
Art. 23 - Centri, nuclei ed aggregati di antico impianto	34
Art. 24 - Centri urbani e frazioni	35
Art. 25 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato	35
Art. 26 – Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE): indirizzi generali	36
Art. 27 – UTOE 1: la collina antropizzata	37
Art. 28 – UTOE 2: la dorsale di crinale principale	41
Art. 29 – UTOE 3: colline di Montefiridolfi e Campoli	44
Art. 30 – UTOE 4: il fondovalle della Pesa	46
Art. 31 – UTOE 5: il versante di San Pancrazio	49
Art. 32 - Destinazioni d’uso e criteri per il dimensionamento	52
Art. 33 – Aree degradate	55
<b>TITOLO IV - DISCIPLINA IDROGEOLOGICA</b>	<b>55</b>
Art. 34 - Disciplina degli assetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici	55
Art. 35 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica	55
Art. 36 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici	55
Art. 37 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica	56
Art. 38 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici	56
Art. 39 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità sismica locale	57
Art. 40 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori di amplificazione sismica locale	57
Art. 41 - Norme di salvaguardia	57



## TITOLO I – PRINCIPI GENERALI DEL PS

### Art. 1 Finalità e Contenuti

1. Il Piano Strutturale (da ora in poi PS) - e sue eventuali successive Varianti - è lo strumento di pianificazione territoriale dell'intero territorio comunale di San Casciano Val di Pesa. Esso persegue insieme agli altri soggetti istituzionali, nel rispetto della normativa regionale, in attuazione delle finalità del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico vigente:

- a) la conservazione e la gestione del patrimonio territoriale, promuovendone la valorizzazione in funzione dello sviluppo locale sostenibile e durevole;
- b) la riduzione di fattori di rischio connessi all'uso del territorio per la sicurezza e la qualità della vita delle persone;
- c) la valorizzazione di un sistema di insediamenti equilibrato e policentrico in sinergia tra i diversi territori della Regione;
- d) lo sviluppo delle potenzialità multifunzionali delle aree agricole e forestali coniugando funzioni produttive con funzioni di presidio idrogeologico, ambientale e paesaggistico;
- e) lo sviluppo di politiche territoriali attente alle attività economiche e al loro sviluppo ed innovazione nel tempo;
- f) la qualità insediativa con ricorso anche all'edilizia sostenibile che riesca a garantire:  
la salute ed il benessere degli abitanti e dei lavoratori;  
la piena accessibilità degli spazi pubblici per la generalità delle persone;  
la salvaguardia e la valorizzazione degli spazi agricoli periurbani;  
la produzione locale di energia e la riduzione dei consumi energetici;  
il risparmio idrico
- g) l'organizzazione delle infrastrutture per la mobilità e l'accessibilità;

2. Gli obiettivi generali del PS del Comune di San Casciano 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 della collettività.

3. Il PS è stato redatto nel rispetto della LR 65/2014 con i contenuti dell'art.92. Esso è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia dello Sviluppo Sostenibile.

### Art. 2 Efficacia

1. Il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione dell'individuazione degli ambiti territoriali per l'individuazione degli interventi di competenza della Regione della Provincia e della Città Metropolitana e relative prescrizioni. Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali sono stabilite dal Piano Operativo (da ora in poi PO) nel rispetto dei contenuti del PS.

2. Il PS ha carattere precettivo immediato per le misure di salvaguardia di cui al successivo art. 41.

3. Il PS contiene:

- a) prescrizioni, cioè 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;
- b) salvaguardie, cioè le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del PO, i limiti per l'eventuale attuazione di interventi prevista da previsioni vigenti, e che, comunque, vietano interventi che contrastino con il PS;
- c) 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;

d) Indirizzi, quelli corrispondenti alle disposizioni contenute nella presente Disciplina per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati

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

5. Il PS 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 statutari e di rilevanti innovazioni degli obiettivi strategici.

6. Le modificazioni apportate al PS al fine di aggiornare il quadro conoscitivo o correggere errori materiali dovranno seguire le specifiche procedure dettate dalla normativa regionale.

### Art. 3 Elaborati del PS

1. Il PS si compone dei seguenti elaborati:

#### A. Relazioni

A1 - Relazione generale di Piano con allegati

Allegato n.1 - Siti di interesse archeologico (individuati nella TavQC11)

Allegato n.2 - Punti di vista paesaggio (riferito alla tavola P01.1)

Allegato n.3 - Manufatti votivi

Allegato n.4 - Beni monumentali (ex 1089)

Allegato n.5 - Alberi monumentali

A2 - Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP

A3 - Relazione sul quadro previsionale strategico (dimensionamento del Piano)

#### B. Norme

A4 - Norme Tecniche del PS (il presente documento)

#### C. Quadro conoscitivo

B1 - La struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici:

- Tav. QC1 - Orografia

- Tav. QC2 - Carta della irradiazione solare

B2 - La struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora:

- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore nord-ovest - scala 1:10.000

- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore nord-est - scala 1:10.000

- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore sud-ovest - scala 1:10.000

- Tav. QC3 - Carta delle pressioni ambientali - settore sud-est - scala 1:10.000

B3 - La struttura insediativa, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici:

- Tav. QC4 - Viabilità nord - scala 1:10.000

- Tav. QC4 - Viabilità sud - scala 1:10.000

- Tav. QC5 - Viabilità - percorsi storici nord - scala 1:10.000

- Tav. QC5 - Viabilità - percorsi storici sud - scala 1:10.000

- Tav. QC6 - Viabilità - Percorsi escursionistici nord - scala 1:10.000

- Tav. QC6 - Viabilità - Percorsi escursionistici sud - scala 1:10.000

- Tav. QC7 - Infrastrutture nord - scala 1:10.000

- Tav. QC7 - Infrastrutture sud - scala 1:10.000

B4 - La struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale:

- Tav. QC8 - Uso del Suolo nord - scala 1:10.000

- Tav. QC8 - Uso del Suolo sud - scala 1:10.000

- Tav. QC8.1 - Uso del suolo aree boscate nord - scala 1:10.000
- Tav. QC8.1 - Uso del suolo aree boscate sud - scala 1:10.000
- B5 - Fanno inoltre parte del quadro conoscitivo i seguenti documenti:
  - Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore nord-ovest scala 1:10.000
  - Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore nord-est scala 1:10.000
  - Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore sud-ovest - scala 1:10.000
  - Tav. QC9 - Vincoli paesaggistici - settore sud-est - scala 1:10.000
  - Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore nord-ovest - scala 1:10.000
  - Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore nord-est - scala 1:10.000
  - Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore sud-ovest - scala 1:10.000
  - Tav. QC10 - Altri Vincoli - settore sud-est - scala 1:10.000
  - Tav. QC11 - Aree di interesse archeologico scala 1:15.000
  - Tav. QC12 - PTCP - Lettura di sintesi
  - Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali nord-est - scala 1:10.000
  - Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali nord-ovest - scala 1:10.000
  - Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali sud-est - scala 1:10.000
  - Tav. QC13 - PTCP - Invarianti strutturali sud-ovest - scala 1:10.000

#### **D. Statuto del territorio**

- Tav. P01 - A - Patrimonio territoriale nord-ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 - A - Patrimonio territoriale nord-est - scala 1:10.000
- Tav. P01 - A - Patrimonio territoriale sud-ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 - A - Patrimonio territoriale sud-est - scala 1:10.000
- Tav. P01 - B - Patrimonio territoriale nord-ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 - B - Patrimonio territoriale nord-est - scala 1:10.000
- Tav. P01 - B - Patrimonio territoriale sud-ovest - scala 1:10.000
- Tav. P01 - B - Patrimonio territoriale sud-est - scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità nord-ovest scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità nord-est scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità sud-ovest scala 1:10.000
- Tav. P01.1 - Patrimonio Territoriale - Carta del Paesaggio e delle visibilità sud-est scala 1:10.000
- Allegato alla Tav. P01.1 - punti di vista (fascicolo formato A3)
- Tav. P02.1 - Invarianti del PS: caratteri idro-geomorfologici nord - scala 1:10.000
- Tav. P02.1 - Invarianti del PS: caratteri idro-geomorfologici sud - scala 1:10.000
- Tav. P02.2 - Invarianti del PS: caratteri ecosistemici nord - scala 1:10.000
- Tav. P02.2 - Invarianti del PS: caratteri ecosistemici sud - scala 1:10.000
- Tav. P02.3 - Invarianti del PS: carattere policentrico insediativo nord - scala 1:10.000
- Tav. P02.3 - Invarianti del PS: carattere policentrico insediativo sud - scala 1:10.000
- Tav. P02.4 - Invarianti del PS: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali nord scala 1:10.000
- Tav. P02.4 - Invarianti del PS: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali sud scala 1:10.000
- Tav. P02.5 - La perimetrazione del territorio urbanizzato quadro 1
- Tav. P02.5 - La perimetrazione del territorio urbanizzato quadro 2
- Tav. P02.5.1 - La perimetrazione del territorio urbanizzato quadro 1 - su ortofotocarta
- Tav. P02.5.1 - La perimetrazione del territorio urbanizzato quadro 2 - su ortofotocarta

#### **E. Strategia dello sviluppo sostenibile**

- Tav. P03 - Le UTOE - scala 1:15.000
- Tav. P04 - Aree degradate - scala 1:15.000

- Elab. P05 - mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane (fascicolo formato A3)

#### **F. Valutazione ambientale strategica (VAS)**

- Rapporto Ambientale
- Sintesi Non Tecnica

#### **G. 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 - Sezioni geologico-tecniche scala orizz. e vert. 1:5.000
- Tavola G.07.1 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.13 Carta delle temperature attese nel sottosuolo scala 1:100.000
- Tavola G.14 Carta del tetto del potenziale serbatoio geotermico scala 1:25.000
- Tavola G.15 Carta del potenziale geotermico di bassa entalpia scala 1:25.000

#### **H. Elaborati relativi alle indagini idrauliche**

Elaborati testuali

- A-Relazione Idrologica Idraulica

Elaborati grafici

- Tavola 1AA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni fiume Greve - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 1BA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni fiume Greve - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 1CA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni fiume Greve - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 2AA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni fiume Pesa - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 2BA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni fiume Pesa - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 2CA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni fiume Pesa - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 2DA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni Rio di Fontespugnoli scala 1:5000
- Tavola 2EA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni Fosso loc. Chiesanuova scala 1:5000
- Tavola 2FA - Carta dei battenti idraulici massimi TR30 anni Fossi loc. Cerbaia scala 1:5000
- Tavola 3AA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni fiume Greve - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 3BA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni fiume Greve - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 3CA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni fiume Greve - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 3DA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni Borro del Fossatino scala 1:5000

- Tavola 4AA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni fiume Pesa - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 4BA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni fiume Pesa - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 4CA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni fiume Pesa - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 4DA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni Rio di Fontespugnoli scala 1:5000
- Tavola 4EA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni Fosso loc. Chiesanuova scala 1:5000
- Tavola 4FA - Carta dei battenti idraulici massimi TR200 anni Fossi loc. Cerbaia scala 1:5000
- Tavola 5AA - Carta delle velocità massime TR30 anni fiume Greve - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 5BA - Carta delle velocità massime TR30 anni fiume Greve - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 5CA - Carta delle velocità massime TR30 anni fiume Greve - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 6AA - Carta delle velocità massime TR30 anni fiume Pesa - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 6BA - Carta delle velocità massime TR30 anni fiume Pesa - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 6CA - Carta delle velocità massime TR30 anni fiume Pesa - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 6DA - Carta delle velocità massime TR30 anni Fosso loc. Chiesanuova scala 1:5000
- Tavola 6EA - Carta delle velocità massime TR30 anni Fossi loc. Cerbaia scala 1:5000
- Tavola 7AA - Carta delle velocità massime TR200 anni fiume Greve - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 7BA - Carta delle velocità massime TR200 anni fiume Greve - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 7CA - Carta delle velocità massime TR200 anni fiume Greve - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 8AA - Carta delle velocità massime TR200 anni fiume Pesa - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 8BA - Carta delle velocità massime TR200 anni fiume Pesa - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 8CA - Carta delle velocità massime TR200 anni fiume Pesa - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 8DA - Carta delle velocità massime TR200 anni Rio di Fontespugnoli scala 1:5000
- Tavola 8EA - Carta delle velocità massime TR30 anni Fosso loc. Chiesanuova scala 1:5000
- Tavola 8FA - Carta delle velocità massime TR30 anni Fossi loc. Cerbaia scala 1:5000
- Tavola 9AA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Greve e affluenti - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 9BA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Greve e affluenti - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 9CA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Greve e affluenti - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 10AA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Pesa e affluenti - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 10BA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Pesa e affluenti - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 10CA - Planimetria della pericolosità idraulica ai sensi del DPGR 53r/2011 fiume Pesa e affluenti - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 11AA - Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 fiume Greve e affluenti - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 11BA - Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 fiume Greve e affluenti - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 11CA - Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 fiume Greve e affluenti - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 12AA - Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 fiume Pesa e affluenti - Quadro 1 scala 1:5000
- Tavola 12BA - Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 fiume Pesa e affluenti - Quadro 2 scala 1:5000
- Tavola 12CA - Planimetria della magnitudo idraulica ai sensi della L.R. 41/2018 fiume Pesa e affluenti - Quadro 3 scala 1:5000
- Tavola 13AA - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori – Quadro 1
- Tavola 13BA - Carta delle aree allagabili dei Rii Minori - Quadro 2

#### Art. 4 Coerenza con gli strumenti della pianificazione regionale provinciale/metropolitana e riferimenti normativi

1. Il PS è formato ai sensi della Legge Regionale 65/2014, 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 e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia/Città Metropolitana di Firenze (PTCP) vigenti.

2. La coerenza del PS con i piani sopra citati è illustrata nella Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP, (elaborato A2)

#### Art. 5 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. Esso è stato assoggettato ad attività di valutazione, svolte in conformità alla legislazione vigente, in 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. Ai fini del monitoraggio previsto dall'art.15 della LR 65/2014 e dall'art.16 del DPR n.32/R/2017 i dati contenuti nel PS e PO sono forniti all'Osservatorio paritetico della pianificazione.

4. I nuovi insediamenti, gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e i mutamenti delle destinazioni d'uso che comportano aumento del fabbisogno di dotazioni pubbliche sono in ogni caso subordinati all'esistenza delle condizioni che garantiscono le prestazioni necessarie alla corretta riproduzione del patrimonio territoriale o alla contestuale realizzazione degli interventi necessari a tal fine. Sono comunque da garantire l'accesso ai servizi di interesse pubblico e le prestazioni dei servizi stessi. Sono, in ogni caso, assicurati:

- a) la sicurezza idrogeologica;
- b) l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- c) la disponibilità dell'energia;
- d) l'adeguata capacità delle infrastrutture di mobilità carrabile, pedonale e ciclabile e l'accessibilità al trasporto collettivo;
- f) un'adeguata qualità degli insediamenti, con riferimento ai requisiti di cui all'articolo 60 della LR 65/2014;
- g) la gestione delle diverse tipologie di rifiuti.

5. Il PO 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 PO, 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.

## TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

#### Art. 6 – Contenuti dello Statuto del Territorio Comunale

1. Lo Statuto del territorio stabilisce le regole per la tutela e riproduzione del proprio Patrimonio Territoriale e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PS e degli altri atti di governo del territorio di cui alla LR 65/2014.

2. I principi generali dello Statuto del territorio sono basati:

- a) sulla tutela e la valorizzazione delle risorse non rinnovabili;
- b) sulla conservazione e l'incentivazione della qualità del "costruito", sia in ambito urbano che rurale;

- c) sulla salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e delle emergenze di pregio presenti sul territorio;
  - d) sul 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) sulla definizione e l'applicazione di metodologie sostenibili di uso del suolo in agricoltura;
  - f) sul mantenimento ed il miglioramento della qualità della vita, attraverso l'innalzamento del livello dei servizi e delle prestazioni offerte;
  - g) sullo sviluppo e l'incentivazione delle attività produttive in forme compatibili con l'ambiente.
3. La tutela e la riproduzione delle componenti identitarie qualificative del patrimonio territoriale è affidata alle Invarianti Strutturali, cioè ai caratteri, principi e regole che riguardano:
- a) - gli aspetti morfotopologici e paesaggistici del patrimonio territoriale;
  - b) - le relazioni tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
  - c) - le regole generative, di utilizzazione, di manutenzione e di trasformazione del patrimonio territoriale che ne assicurano la persistenza.
4. Il PS individua quali obiettivi statuari, 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 ed il recupero delle aree degradate.
5. Le azioni di programmazione e pianificazione del territorio definite dal PO, 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 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 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 idrauliche (briglie), idraulico-agrarie e idraulico-forestali;
  - g) la localizzazione degli impianti di telefonia cellulare privilegiando la loro ubicazione su strutture di proprietà pubblica e 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 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 nei fondovalle, al fine di limitarne l'impatto estetico-paesaggistico;

- j) 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;
- k) 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);
- l) 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.

6. Attraverso la propria disciplina statutaria e la propria componente strategica, il PS 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) l'innalzamento della qualità progettuale dei nuovi interventi di trasformazione
- g) l'attenuazione dell'impatto paesaggistico degli insediamenti artigianali e produttivi.

## Art. 7 - Il Patrimonio Territoriale Comunale

1. Il Patrimonio Territoriale comprende gli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio comunale di San Casciano Val di Pesa. Questi sono da considerare beni comuni dei quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza.

2. Il Patrimonio Territoriale Comunale è costituito da:

- a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
- b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- c) la **struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, manufatti stradali minori, elementi puntuali di rilevanza storica o documentale;
- d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

3. Le componenti di cui al comma precedente e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio sono considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutti i componenti.

4. Il Patrimonio Territoriale comprende inoltre il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici, di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio ed il paesaggio stesso così come definito all'articolo 131 del Codice e cioè il territorio espressivo di identità, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali, umani e dalle loro interrelazioni.

5. Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale Comunale sono rappresentati dal PS nella tavola P01 - Il patrimonio territoriale comunale.

## Art. 8 - Le invarianti strutturali

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio comunale, che declinano le invarianti strutturali del PIT regionale vigente:
  - a) i caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici - Invariante I
  - b) i caratteri ecosistemici dei paesaggi - Invariante II
  - c) il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali - Invariante III
  - d) i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali - Invariante IV
2. 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.
3. Le invarianti strutturali sono rappresentate dal PS nelle seguenti tavole:
  - Tav. P02.1 - Invarianti del PS: caratteri idro-geomorfologici
  - Tav. P02.2 - Invarianti del PS: caratteri ecosistemici
  - Tav. P02.3 - Invarianti del PS: carattere policentrico insediativo
  - Tav. P02.4 - Invarianti del PS: caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali
4. Il PS persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione del paesaggio mediante la disciplina paesaggistica contenuta al successivo art. 17; tale complessiva disciplina integra e sviluppa quella individuata dal P.T.C. della Provincia/Città Metropolitana di Firenze.
5. Per ciascuna Invariante Strutturale il PS, nei successivi artt. 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 definisce le specifiche azioni affidate al PO.

## Art. 9 - I caratteri idro-geo morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

1. Il PS persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, così come esplicitato ai successivi commi, nonché mediante la disciplina idrogeologica di cui al titolo IV; tale disciplina integra e sviluppa quella individuata dal P.T.C.P. della Provincia/città metropolitana di Firenze.
2. La struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici del territorio comunale è articolata in:
  - a. Collina dei **bacini neoquaternari**, litologie alternate
  - b. Collina sui **depositi neoquaternari** con livelli resistenti
  - c. Collina a **versanti dolci sulle Unità Toscane**
  - d. Collina a **versanti ripidi sulle Unità Toscane**
  - e. Collina a **versanti dolci sulle Unità Liguri**
  - f. Collina a **versanti ripidi sulle Unità Liguri**
  - g. **Fondovalle**
3. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici, il PS definisce le seguenti azioni:
  - a. Collina dei **bacini neoquaternari**, litologie alternate
    - evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
    - mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
    - favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
    - evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
  - b. Collina sui depositi neoquaternari con livelli resistenti
    - mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
    - coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
    - favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.

- c. Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane
- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
  - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.
- d. Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane
- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
  - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti
- e. Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri
- evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.
- f. Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.
- g. fondovalle
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.
4. Il PS individua inoltre 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.
5. In particolare costituiscono invarianti di natura geologica i seguenti elementi territoriali:
- a) le aree di pericolosità geologica in classe G.4 (dalla carta G.10) soggette ad instabilità, ove sono necessari interventi di sistemazione ambientale; in tali aree 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 della carta della pericolosità geologica (carta G.10, e confrontate con la carta geomorfologica G.02). 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) 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 regionale in merito alla delimitazione di alvei ed argini, ai sensi degli articoli 2 e 94 del R.D. 523/1904;
  - d) le aree in P3 e P2 del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGR) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. In queste aree gli interventi potranno essere eseguiti solo se conformi alla normativa del Piano Gestione Rischio Alluvione (PGR);
  - e) 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;
  - f) 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 G03 e G13); 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 regionale 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, G04 e G.13) 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.

#### Art. 10 - I caratteri eco-sistemici dei paesaggi

1. Il PS persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura eco-sistemica, così come esplicitato ai successivi commi, nonché mediante l'applicazione dei principi contenuti nel Piano Paesaggistico Regionale e nell'altra pianificazione di settore.

2. La struttura eco-sistemica del territorio comunale è articolata in:

**a. Rete degli ecosistemi forestali**

- Nodo forestale primario
- Nodo forestale secondario
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- Corridoio ripariale

**b. Ecosistemi palustri e fluviali**

- Zone umide

**c. Rete degli ecosistemi agropastorali**

- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea arbustiva
- Agroecosistema intensivo
- Matrice agroecosistemica collinare
- Nodo degli agrosistemi

d. Comprende inoltre le seguenti risorse naturali:

- aria
- acqua
- suolo

3. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura eco-sistemica, il PS definisce le seguenti azioni:

**a. Rete degli ecosistemi forestali:**

- mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica;
- riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi;
- riduzione del carico di ungulati;
- miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari);
- mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
- miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene.

Nodo forestale primario:

- mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

Nodo forestale secondario

- valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

- miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante);
- tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

Corridoio ripariale

- miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua;
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde;
- miglioramento della qualità delle acque;
- riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

**b. Ecosistemi palustri e fluviali: zone umide**

- riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;
- miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale, civile o agricola, situate nelle aree adiacenti o comunque confluenti nelle aree umide;
- mantenimento e/o incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi; tutela degli habitat di interesse regionale e/o comunitario, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri;
- miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento;
- controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive;
- aumento della superficie interessata da boschi planiziali anche attraverso progetti di riforestazione mediante utilizzo di specie ed ecotipi forestali locali;
- riqualificazione e valorizzazione di ecosistemi lacustri derivanti dalla presenza di siti estrattivi abbandonati su terrazzi alluvionali.

**c. Rete degli ecosistemi agropastorali**Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea arbustiva

- mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali;
- riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche;
- mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive.

Agroecosistema intensivo

- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento

della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio;

- tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari.

#### Matrice agroecosistemica collinare

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi;
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili);
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali;
- riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.

#### Nodo degli agrosistemi

- riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari;
- mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili);
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali;
- mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva;
- mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

### **d. Risorse naturali:**

#### Aria

- la tutela della qualità dell'aria;
- la prevenzione di fenomeni di inquinamento o di disturbo della popolazione;
- 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;
- la corretta pianificazione delle fonti di inquinamento elettromagnetico al fine di garantire la minima esposizione possibile della popolazione, tenendo conto delle tecnologie disponibili;
- 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;
- 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;

- il monitoraggio delle emissioni derivanti da siti produttivi, esteso anche alle aree vicine potenzialmente interessate dagli effetti;
- 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;
- la riduzione dell'inquinamento luminoso attraverso l'adozione di tecnologie che riducano l'irraggiamento dei corpi illuminanti.

#### Acqua

- la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa del sistema delle acque superficiali, costituito da corpi idrici, corsi naturali, bacini artificiali e laghetti collinari;
- la conservazione e la tutela qualitativa e quantitativa delle acque sotterranee;
- 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;
- il completamento e la realizzazione degli impianti di depurazione delle acque reflue urbane a servizio dei centri abitati;
- 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;
- il recupero ed il riutilizzo della risorsa, con particolare riguardo per le acque piovane;
- l'individuazione di nuove risorse idriche sul territorio in parallelo con la realizzazione di invasi e collegamenti infrastrutturali che assicurino il soddisfacimento del fabbisogno;
- 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;
- 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;
- 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;
- la rivitalizzazione dei corsi d'acqua interni ai centri abitati, intesi come risorsa essenziale da esaltare, individuando nuove funzioni ricreazionali e per il tempo libero.

#### Suolo

- la limitazione del consumo di nuovo suolo e le limitazioni dell'espansione dell'edificato ai fini della conservazione del patrimonio territoriale nei limiti dati dalla normativa vigente;
- il contenimento dei fenomeni di erosione in atto e la prevenzione di quelli futuri;
- la regolamentazione dell'impermeabilizzazione;
- l'attuazione di interventi di riutilizzazione e recupero del patrimonio abitativo esistente e dell'edificato in genere, privilegiati rispetto alle nuove edificazioni;
- 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;
- 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 PO e del Regolamento Edilizio, da rispettare in tutti i piani e progetti di iniziativa pubblica o privata;
- la tutela della maglia agraria, la cui puntuale individuazione dovrà essere operata dal PO, 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;
- il ripristino delle situazioni di degrado, tramite interventi sulle aree ad alta vulnerabilità ambientale, che il PO 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;
  - la definizione di specifica normativa all'interno del PO 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;
  - la definizione di specifica normativa nel PO 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;
  - 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 PO.
4. Il PS stabilisce infine le seguenti azioni riferite alla componente delle Fonti energetiche:
- l'incremento del ricorso a fonti energetiche rinnovabili;
  - la riduzione dei consumi e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - lo sviluppo e l'incentivazione del ricorso a metodi ed accorgimenti propri dell'edilizia bio-compatibile, in accordo con le disposizioni normative nazionali e regionali specifiche;
  - l'obbligo di realizzazione delle nuove previsioni edificatorie privilegiando modalità costruttive e di localizzazione che assicurino il risparmio energetico ed il corretto inserimento paesaggistico;
  - la definizione di criteri per il corretto orientamento degli edifici;
  - 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.

#### Art. 11 - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali

1. Il PS persegue e disciplina anche per mezzo del Piano di Classificazione Acustica Comunale e altra pianificazione di settore di competenza comunale, la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa urbana ed infrastrutturale, così come esplicitato ai successivi commi.
2. La struttura insediativa urbana ed infrastrutturale del territorio comunale è basata sul morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: sistema a pettine del Chianti fiorentino e senese, composto dalla figura rappresentata dal sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria.
3. Nelle urbanizzazioni contemporanee del territorio comunale sono presenti i seguenti Tessuti urbani:
  - **TR2:** tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati  
Tessuti a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semiprivati ed in relazione con la strada.
  - **TR3:** tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali  
Tessuti a densità variabile, propri delle grandi espansioni dagli anni '60 in poi, organizzati in isolati irregolari per forme e dimensioni, caratterizzati da edifici in blocchi di diverse forme e volumetrie, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi semipubblici sistemati a verde o pavimentati.
  - **TR4:** tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata  
Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto

unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale.

- **TR5:** tessuto puntiforme

Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.

- **TR6:** tessuto a tipologie miste

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza.

- **TR7:** tessuto sfrangiato di margine

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

- **TR8:** tessuto lineare

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni.

- **TR12:** Piccoli agglomerati isolati extraurbani

Nuclei di piccola dimensione, borghi in territorio rurale, esclusivamente residenziali e di nuova edificazione diffusi sul territorio. Talvolta nati come espansione di insediamenti rurali. Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità, che si struttura sul territorio seguendo logiche funzionali in totale assenza di relazioni con il contesto rurale. Formazione solo in parte pianificata con crescita incrementale per singoli lotti.

- **TPS1:** tessuto a proliferazione produttiva lineare

Tessuto prevalentemente produttivo e/o commerciale con lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento, in pianura, fondovalle e/o su riviera fluviale, su un solo lato dell'arteria o su entrambi, spesso d'ingresso ai centri abitati, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti.

- **TPS2:** tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

Piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti.

4. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura insediativa urbana ed infrastrutturale, il PS definisce le seguenti azioni:

- a) la tutela e la valorizzazione degli edifici di pregio situati nel territorio aperto;
- b) l'armonico rapporto tra aree edificate, edifici isolati e territorio aperto;
- c) il contenimento dell'edificato in modo da non alterare l'equilibrio del sistema insediativo;
- d) 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;
- e) l'assoggettamento della possibilità di nuove edificazioni a specifica valutazione in sede di PO della disponibilità e dello stato delle risorse territoriali e dell'integrità del paesaggio;
- f) la salvaguardia delle emergenze presenti sul territorio, attraverso la definizione di specifiche norme regolamentari inerenti gli interventi ammessi sugli immobili meritevoli di tutela;
- g) 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;
- h) 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 PO;

- i) 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;
- j) 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;
- k) la predisposizione di regolamentazioni ed accorgimenti tali da assicurare la fruizione pedonale dei centri storici;
- l) la previsione di interventi atti a riequilibrare la dotazione di standard, in special modo per quanto riguarda le aree a verde pubblico attrezzato ed i parcheggi;
- m) la previsione di percorsi pedo-ciclabili protetti all'interno o nelle vicinanze dei centri abitati;
- n) la previsioni di interventi atti a definire e realizzare zone baricentriche interne agli abitati.

5. Per i morfotipi insediativi: policentrico a maglia del paesaggio storico collinare: il sistema a pettine del Chianti fiorentino e senese (5.5) - Sistema reticolare collinare con pettine delle ville-fattoria, sono definite le seguenti azioni:

- a) salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- b) tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, in particolare:
  - o evitando intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
  - o evitando ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
  - o mitigando l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
  - o prevedendo specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- c) tutelare e riqualificare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
- d) tutelare le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- e) mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- f) evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

6. Per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee, sono definite le seguenti azioni:

**TR2**-tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati:

- conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.

**TR3**-tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali:

- definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale.

**TR4**-tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata:

- attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.

**TR5**-tessuto puntiforme:

- promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

**TR6**-tessuto a tipologie miste:

- attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di

incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

**TR7**-tessuto sfrangiato di margine:

- attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente.

**TR8**-tessuto lineare:

- riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica.

**TR12**-piccoli agglomerati isolati extraurbani:

- bloccare questa forma di urbanizzazione nel tessuto rurale e riqualificare con dotazione di servizi i nuclei di urbanizzazione esistenti.

**TPS1**-tessuto a proliferazione produttiva lineare:

riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.

**TPS2**-tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali:

riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.

7. Per il sistema delle funzioni e dei servizi, sono definite le seguenti azioni:

- a) la difesa ed il potenziamento delle attività produttive e commerciali ed il loro corretto ed armonico inserimento nel territorio;
- b) l'eliminazione delle criticità connesse al traffico veicolare ed alla carenza di aree di sosta;
- c) lo sviluppo delle potenzialità turistico-ricettive in forme compatibili con la tutela degli edifici di pregio e con il paesaggio;
- d) il miglioramento dell'efficienza delle reti ed il loro progressivo completamento;
- e) il rafforzamento delle reti culturali ed associative presenti sul territorio e la valorizzazione delle aree attrezzate e per il tempo libero;
- f) l'eliminazione di criticità connesse al traffico veicolare in attraversamento dei centri abitati ed alla carenza di aree di sosta;
- g) la riqualificazione del patrimonio insediativo esistente a carattere produttivo ed in generale degli interi comparti artigianali e produttivi;
- h) la tutela e l'incentivazione delle attività commerciali ubicate all'interno dei centri storici, realizzata attraverso il Piano delle Funzioni;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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;
- l) il potenziamento e la riqualificazione della rete dei servizi e delle strutture culturali;
- m) 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;
- n) l'individuazione, attraverso il Piano delle Funzioni del PO, delle attività la cui localizzazione risulta non compatibile con le caratteristiche dei centri abitati;
- o) la definizione di specifiche metodologie, anche di tipo collettivo, che assicurino lo smaltimento dei reflui in forme compatibili con la tutela delle risorse ambientali.

## Art. 12 - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

1. Il PS persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura agroforestale, così come esplicitato ai successivi commi.

2. La struttura agroforestale del territorio comunale è articolata in:

- a) - **morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**
- b) - **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**

3. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PS definisce le seguenti azioni:

a. **Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o 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 riqualificare la relazione con la campagna circostante in termini di assetti colturali ed accessibilità.

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio. Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- a) la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- b) la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- c) il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- d) la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo:

- e) contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- f) preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- g) evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- h) rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- i) operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti

commerciali brevi.

**b. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti:** si tratta dell'area di maggiore estensione, caratterizzata 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. Il Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti è così articolato dal PS:

- **Ambito dei versanti:** comprende le aree 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.
- **Ambito dei crinali:** sono le aree che rappresentano il segno più evidente della fisionomia storica e paesistica del territorio e che hanno conservato alcuni dei caratteri principali, pur subendo una forte pressione insediativa. Questi ambiti 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.

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tra le principali indicazioni per questo morfotipo vi sono:

- a) preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e quando possibile funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:
  - la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
  - la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- b) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:
  - nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
  - favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
  - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
  - una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
  - la conservazione o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica

- data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
- o la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;
- c) perseguire, nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

#### Art. 13 - Indirizzi specifici per il morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al **morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**, il PS definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- a) dovranno essere individuate le aree ad alta vulnerabilità ambientale;
- b) dovranno essere definite con gli enti sovraordinati 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 gli enti sovraordinati 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;
- f) dovrà essere individuata un'area da destinare a parco fluviale lungo l'asse della Pesa al fine di favorire, anche in accordo con altri enti coinvolti, l'attuazione di piani e progetti finalizzati alla riqualificazione del territorio fluviale ed alla valorizzazione del suo intorno naturalistico e storico culturale.

2. In sede di attuazione del PO dovranno essere favorite in particolare le azioni tese:

- a) alla diminuzione della velocità di scorrimento delle acque;
- b) all'aumento della copertura boschiva;
- c) all'introduzione di tecniche d'inerbimento delle colture specializzate arboree;
- d) alla definizione di forme di irrigazione a basso consumo di acqua e con limitati effetti battenti;
- e) alla cura delle sistemazioni idrauliche agrarie e alla diminuzione dei tempi durante i quali il suolo è denudato;
- f) 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;
- g) alla manutenzione e ripulitura delle aste fluviali e alla creazione di zone di accumulo mediante laghetti e piccoli invasi per uso plurimo;
- h) all'accumulo nelle zone limitrofe alle sorgenti già captate;
- i) all'individuazione delle aree di possibile laminazione delle piene;
- j) 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;
- k) all'applicazione degli indirizzi e delle discipline relative alla conservazione delle risorse idriche sotterranee di sub-alveo e delle prescrizioni degli ambiti fluviali della presente disciplina.

Art. 14 - Indirizzi specifici per il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei versanti

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei versanti**, il PS definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- 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 (stradario 1780, catasto Leopoldino 1825, volo GAI 1954, cartografia provinciale 1964 e 1981) nonché della documentazione del PIT/PPR;
- 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 PS, 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, ove possibile, favorendo un 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'innescò di fenomeni erosivi, e nel rispetto delle norme contenute nella legislazione vigente in materia;
- j) dovranno essere evitati interventi di alterazione dei sistemi di scarpata, i quali potranno essere sostituiti solo con i tradizionali terrazzamenti a pietra a vista, privilegiando le murature tradizionali a secco;
- k) laddove siano presenti sorgenti, gemitii, talora con captazioni abbandonate - antichi tratti di acquedotto, dovranno essere previsti interventi di drenaggio o di riutilizzo delle risorse;
- l) dovranno essere evitati programmi di mitigazione e di graduale recupero di valori paesaggistici;
- m) dovrà essere perseguita la riqualificazione degli assetti colturali e la tutela del patrimonio edilizio e dei segni minori del territorio, e in particolare la riqualificazione del patrimonio boschivo.

Art. 15 - Indirizzi specifici per il morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei crinali

1. Per il perseguimento degli obiettivi relativi al **morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti: ambito dei crinali**, il PS definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- 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) gli interventi che interesseranno i piccoli centri abitati presenti in queste aree dovranno essere estesi alle zone del territorio aperto circostanti e formulati sulla base della stretta interrelazione tra edificato e territorio aperto e visuali panoramiche significative.

#### Art. 16 - Il perimetro del territorio urbanizzato ed i tessuti urbani

1. Il PS individua i limiti tra il territorio rurale e quello urbano, fissando il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art.4 della LR. 65/2014, così come rappresentato nel fascicolo "la perimetrazione del territorio urbanizzato (dossier formato A3)" e nella Tav. P04 - Le UTOE, il perimetro del territorio urbanizzato, dei centri e dei nuclei storici.
2. Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato definito tenendo conto della storia e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e secondo i seguenti criteri:
  - riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, e costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
  - riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
  - riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
  - riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.
3. All'esterno del Territorio Urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni residenziali. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentiti solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, alle condizioni e secondo le procedure fissate dall' art.25 della LR 65/2014.

#### Art. 17 - Disciplina paesaggistica

1. Per la tutela del paesaggio il PS 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. In conformità al PIT regionale vigente, il PS contiene:
  - la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.134, comma 1, lettera a) e dell'art.136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione e recepisce le prescrizioni dettate dal PIT regionale richiamato
  - 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.
3. 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.
  - D.M. 06/11/1956 - "Viale di cipressi a San Giovanni in Sugano"
4. Per le aree di cui al precedente comma 3 il PS recepisce integralmente i contenuti del PIT/PPR ed in particolare quanto contenuto nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo.
5. Le aree tutelate per legge presenti nel territorio comunale sono:
 

**lett. b) I territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice per le quali il PS persegue i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- b - salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
- c - evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- d - garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
- e - favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

**lett. c) I fiumi, torrenti, corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice per i quali il PS persegue i seguenti obiettivi:

- a - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;
- b - evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- c - limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- d - migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- e - riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- f - promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

**lett. g) I territori coperti da foreste e boschi**, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del decreto legislativo 18 maggio 2001 n.227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice per i quali il PS persegue i seguenti obiettivi:

- 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 planiziali 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 gli interventi di trasformazione non alterino 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, ancorché 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.

6. Il PO per le aree di cui ai precedenti commi 3 e 5 dovrà recepire le prescrizioni contenute nella sezione 4 della lettera C delle schede di vincolo e nell'elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (art.134 e 157 del Codice).

7. Al fine di dettare le misure necessarie per il corretto inserimento nei contesti paesaggistici del territorio comunale degli interventi di trasformazione del territorio ed al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate, il PS individua i seguenti obiettivi, condizioni statutarie ed azioni:

- 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 avendo riguardo ai punti da cui esse risultano visibili, verificando nel dettaglio il loro grado di inserimento e compatibilità con l'ambiente circostante; valutando preventivamente gli impatti visivi degli interventi, tenendo comunque conto delle aree a maggior visibilità, come individuate nella Tav. QC13 – Visuali di rilievo paesaggistico;
- 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 PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, 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 PS, come eventualmente integrati da specifiche ricognizioni attivabili dal PO, nonché la limitazione degli interventi di nuova edificazione ove essi vadano ad intaccare l'equilibrio del paesaggio consolidato secondo quanto indicato dal presente PS; in particolare, per quanto riguarda le azioni di trasformazione che interessano le aree di crinale, qualora compatibili col presente PS, dovrà essere eseguita una specifica valutazione operativa nel PO;
- 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 PS;
- 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 lungo la Pesa, che attraversano il territorio comunale da nord a sud lungo tutta la sua estensione).

8. Nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa non sono presenti "zone di interesse archeologico" di cui all'art.142. c.1, lett. m del Codice. Ciò non presuppone l'assenza di rischio archeologico e per tale motivo fanno parte del Quadro Conoscitivo del PS la Tav. QC11 – Aree di interesse archeologico e l'allegato n.1 alla relazione generale di Piano: "Siti di interesse archeologico".

9. Il PO nella propria disciplina dovrà stabilire che gli interventi che possono incidere direttamente sulle aree rappresentate nella Tav. QC12 – Aree di interesse archeologico le seguenti prescrizioni:

- tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, che interessino gli areali delimitati nella Tav. QC12 – Aree di interesse archeologico, devono essere inviate alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato, che valuterà e risponderà all'ente entro 30 giorni con eventuali adeguate prescrizioni;
- per gli interventi che comportino nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per la Città Metropolitana di Firenze e le Province di Pistoia e Prato potrà subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini

- archeologiche preventive o richiedere il controllo in corso d'opera, a carico del committente;
- per gli interventi ricadenti in altre aree, non individuate nella Tav. QC12 – Aree di interesse archeologico, si applicano le norme di tutela, valide in ogni caso, contenute negli articoli 90-93 del D.lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. nonché, per le opere pubbliche, le norme contenute nell'articolo 25 del D.Lgs. 50/2016.

10. Le “schede delle testimonianze archeologiche documentate” sono suscettibile di integrazioni e modifiche in conseguenza di approfondimenti documentali o di nuovi ritrovamenti. In tali casi le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al PS, ma, per gli effetti prodotti ai sensi del presente comma per quanto di seguito stabilito, comportano pubblicazioni sull'Albo pretorio nel sito web comunale, accompagnate da adeguate forme di informazione alla cittadinanza.

### TITOLO III – STRATEGIE DI SVILUPPO SOSTENIBILE

#### Art. 18 - Obiettivi Strategici

1. Gli obiettivi strategici del PS sono:
  - a. la formazione della conoscenza del patrimonio territoriale 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;
  - d. la promozione dello sviluppo delle potenzialità e delle vocazioni economiche e di centri di servizi, compatibilmente con la conservazione e con la tutela delle risorse territoriali, paesaggistiche e ambientali;
  - e. lo sviluppo del sistema turistico e la promozione dello sviluppo della viabilità e della mobilità anche quella lenta e sostenibile;
  - f. lo sviluppo di nuove opportunità economiche compatibili con il territorio come attività ricettive; piccoli esercizi commerciali; attività di promozione e vendita di prodotti tipici, artigianali tipiche e di interesse storico-culturale, ricreative e del tempo libero;
  - g. la riqualificazione delle aree industriali esistenti, il recupero delle aree industriali dismesse e lo sviluppo di nuove aree a destinazione produttiva e artigianale, al fine di innovare, qualificare e potenziare il sistema produttivo ed economico locale;
  - h. promuovere il patrimonio culturale anche attraverso la candidatura del Chianti come patrimonio Unesco;
  - i. valorizzare le produzioni di qualità e tradizionali anche attraverso accordi specifici (Distretto rurale del Chianti, Biodistretto, Accordo per il Turismo, ecc.);
  - j. valorizzare il bacino idrografico del Torrente Pesa mediante la realizzazione, anche in accordo con altri soggetti, di un parco fluviale finalizzato al recupero geomorfologico dell'alveo, favorendone la fruizione;
  - k. favorire l'attivazione di percorsi di confronto e condivisione tra i portatori di interessi diversi presenti sul territorio.

#### Art. 19 - Gli ambiti territoriali

1. Il PS con l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, così rappresentato nella Tav. P04 e definito al precedente art.16 stabilisce la suddivisione del territorio comunale in territorio rurale e territorio urbanizzato.
2. Il territorio rurale è costituito da:
  - a. le aree agricole e forestali denominate “aree rurali”;
  - b. i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati “nuclei rurali”;
  - c. le aree ad elevato grado di naturalità;
  - d. le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio

urbanizzato.

3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, dalle attrezzature e dai servizi, dai parchi urbani, dagli impianti tecnologici, dai lotti e dagli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

4. Ne sono esclusi:

- Le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane;
- L'edificato sparso e discontinuo e le relative aree di pertinenza.

#### Art. 20 - Il territorio rurale

1. Per il territorio rurale il PS 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 PO dovrà individuare azioni atte a perseguire:

- a. il contenimento delle nuove edificazioni in territorio aperto e di ulteriori consumi di suolo rurale;
- b. l'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 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;

- k. l'individuazione di azioni volte a garantire la salvaguardia delle biodiversità presenti e tipiche del territorio sia vegetali che animali.

#### Art. 21 - Prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale

1. All'interno del territorio rurale il PO dovrà prevedere limitazioni riguardo alle attività di trasformazione del suolo ed agli interventi di nuova edificazione in virtù della conservazione delle risorse essenziali e della tutela del paesaggio nel rispetto della normativa vigente favorendo il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

2. Il PS definisce la seguente disciplina da rendere operativa tramite il PO riguardo l'edificazione di nuovi edifici rurali o di manufatti agricoli in territorio rurale:

- a. la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli potrà avvenire solo nell'ambito dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale) e solo ove non sia possibile il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b. il Po dovrà disciplinare con quali accorgimenti potrà essere consentita la realizzazione di nuovi edifici rurali, con particolare riferimento soprattutto agli ambiti di crinale, al fini del miglior inserimento paesaggistico e mitigazione degli impatti sulle visuali panoramiche;
- c. il PO dovrà definire per quali parametri edificatori il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assumerà valore di Piano Attuativo e disciplinare l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti;
- d. il PO 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;
- e. i nuovi edifici rurali, in particolare modo quelli ad uso abitativo, dovranno fare riferimento alle norme relative all'edilizia sostenibile;
- f. il Po disciplinerà, nel rispetto della normativa vigente, i parametri e le modalità con le quali i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno installare annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo;
- g. il PO disciplinerà i parametri e le modalità di installazione di manufatti precari;
- h. il PO disciplinerà la realizzazione di recinzioni di terreni in territorio aperto prevedendo comunque che venga mantenuto il passaggio in corrispondenza della viabilità e dei percorsi esistenti e che siano realizzate in modo da non compromettere la visibilità del territorio e di edifici di particolare valore storico-architettonico.

3. Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti in territorio rurale, il PS definisce le seguenti condizioni da rendere operative tramite il PO:

- a. gli interventi che prevedono cambi di destinazione d'uso e/o suddivisione immobiliare dovranno essere disciplinati e consentiti in rapporto alla classificazione attribuita all'edificio secondo i seguenti principi:
  - 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 su cui insiste l'edificio o gli edifici oggetto di intervento, delle loro pertinenze e delle aree immediatamente circostanti anche in relazione storico testimoniale con gli edifici stessi;
  - 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 nonché la valorizzazione delle loro pertinenze;
  - la riorganizzazione del patrimonio edilizio classificato di valore nullo prevedendo interventi che determinino un miglioramento delle loro caratteristiche, anche attraverso

- azioni di demolizione e ricostruzione comunque denominata ma a condizione che siano contestualmente eseguite opere di mitigazione e/o recupero;
- b. in rapporto ai cambi di destinazione d'uso o 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 disciplinata, nel rispetto della conservazione delle risorse, la realizzazione delle piscine;
  - c. nel caso in cui uno o più edifici facenti parte di una stessa scheda siano interessati da interventi edilizi (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;
  - d. 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. In territorio aperto il riutilizzo dei manufatti qualificabili come volumi tecnici o come volumi e manufatti di valore storico testimoniale a corredo all'attività agricola, siano essi contigui o distinti dall'edificio principale, potrà essere ammesso soltanto per il reperimento di spazi per ricovero di attrezzatura tecnica o di attrezzature necessarie per la gestione delle relative aree pertinenziali.
5. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili è consentita anche nel territorio rurale alle condizioni fissate dal PO 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.
6. 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 e inserirsi in maniera armonica nel contesto. 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.
7. Gli interventi sugli edifici che comportino cambio di destinazione d'uso rurale sono condizionati al reperimento di locali destinati al ricovero delle attrezzature necessarie per il mantenimento delle relative aree pertinenziali. Il PO disciplinerà i parametri, l'ubicazione e le caratteristiche con le quali reperire tali locali.
8. Non è consentita la realizzazione di parcheggi interrati in territorio agricolo.
9. 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 effettuato in via prioritaria in spazi all'interno degli edifici, in relazione al valore ad essi attribuito ed alla loro consistenza.
10. Il PO 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.
11. Al fine di evitare il nuovo consumo di suolo il PO disciplinerà i cambi di destinazione d'uso degli edifici rurali esistenti in territorio aperto, tenendo presente che non possono mutare destinazione d'uso agricola gli annessi agricoli realizzati ai sensi della LR 10/79 e successive normative regionali di settore in merito.

**Art. 22 - Il territorio urbanizzato**

1. Il territorio urbanizzato è suddiviso in relazione ai diversi tessuti urbani riconosciuti dal PS per ogni centro abitato e riferiti a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per l'invariante n.3 del PIT: il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.

2. Il PS, oltre ai tessuti delle urbanizzazioni contemporanee individua anche i tessuti storici relativamente a centri, nuclei ed aggregati di antico impianto.

**Art. 23 - Centri, nuclei ed aggregati di antico impianto**

1. Al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici, il PS definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- a. la conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita anche attraverso riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato che dovranno essere determinati dal PO;
- b. 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;
- c. la realizzazione di percorsi pedonali protetti al fine di ridurre la mobilità veicolare di attraversamento;
- d. gli eventuali interventi di regolazione della viabilità e di localizzazione delle attività, definiti dal Piano delle Funzioni del PO, dovranno perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
- e. la salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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;
- i. 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 (giardini o aree di verde attrezzato);
- j. 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;
- k. 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;
- l. il Piano delle Funzioni del PO 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;
- m. 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;

- n. 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.

#### Art. 24 - Centri urbani e frazioni

1. Per i centri urbani e le frazioni il PS definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- a. gli interventi di nuova edificazione potranno essere eseguiti nel rispetto della normativa vigente ed a condizione che il loro impatto, in termini di consumo delle risorse non rinnovabili, sia ridotto in rapporto alle migliori tecnologie disponibili;
- b. 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;
- c. 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;
- d. potranno essere definiti interventi di ridefinizione della viabilità di attraversamento con la realizzazione di tratti di circonvallazione e di ampliamento delle aree a parcheggio;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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;
- i. 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.

#### Art. 25 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato

1. Il PO potrà individuare e regolamentare ambiti e interventi per finalità di riqualificazione di aree da liberare (decollo) e di quelle ove realizzare nuovi assetti urbanistici (atterraggio). Tali interventi dovranno basarsi su metodi perequativi e l'Amministrazione potrà inoltre utilizzare lo strumento della compensazione per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

2. Per gli interventi di trasformazione 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.
3. Il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare la sussistenza dei seguenti elementi:
- a. i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PS 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.
4. In ogni area di saturazione, completamento o sostituzione, se non altrimenti prescritto dal PO, debbono essere soddisfatti gli standard di cui al D.M. 1444/1968 o corrisposti al Comune oneri monetari equivalenti. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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.

#### Art. 26 – Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE): indirizzi generali

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 PO.
2. Le UTOE 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 PO, che quest'ultimo dovrà tradurre in regole operative.
4. Il dimensionamento costituisce il tetto massimo di realizzazione ammesso dal PS nel territorio di San Casciano Val di Pesa. Il PO non potrà prevedere interventi che comportino un superamento complessivo di tale limite.

## Art. 27 – UTOE 1: la collina antropizzata

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, per le loro caratteristiche di notevole impatto, lo hanno in larga parte compromesso.

2. **Obiettivi:** gli obiettivi del PS 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 delle aree produttive esistenti, della zona mineraria di Testi, da attuare mediante azioni programmate di concerto con la proprietà, 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.

Per quanto riguarda il territorio aperto l'obiettivo è favorire il mantenimento delle attività agricole presenti, salvaguardare aree boscate ancora intatte e zone di pregio paesaggistico, favorire l'inserimento di nuove attività turistiche, sportive, ricettive e di altro genere che siano però compatibili con il territorio rurale.

3. **Azioni:**

- 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;
- valorizzazione del territorio anche a fini turistici e sportivi;
- riqualificazione dell'area mineraria di Testi;
- riqualificazione delle aree produttive esistenti.

4. **Dimensionamento:**

UTOE 1	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		MQ SE	RIFERIMENTO CONF. COP. 31/10/2018
FUNZIONI	MQ SE	MQ SE	
RESIDENZIALE	8.000	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	25.000	1.500	5.6
		400	5.7***
COMMERIO AL DETTAGLIO E MEDIE STRUTTURE	3.000	400	5.7***
TURISTICO RICETTIVO	5.000	1.300	5.10
		1.650	5.11

DIREZIONALE E DI SERVIZIO	* 2.500	1.800	5.8
		1.000	5.1
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	5.000	0	
INFRASTRUTTURE			**

\* Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 500 di SE

\*\* Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

\*\*\* Le quantità riportate per l'intervento 5.7 sono alternative tra loro (commercio o artigianale)

## 5. Indirizzi per il PO:

### a) per l'abitato di **Chiesanuova**:

- 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 interno all'abitato ed alla ridefinizione della zona centrale della frazione;

### b) per l'abitato de **La Romola**:

- dovranno essere prioritariamente definiti interventi relativi alla valorizzazione delle aree baricentriche della frazione;
- dovranno essere definiti interventi per il miglioramento della viabilità di attraversamento;

### c) 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;

### d) 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;
- 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;
- dovranno essere poste in essere azioni volte alla bonifica dei siti inquinati anche mediante collaborazione con altre Amministrazioni;

### e) per le **zone collinari di versante e di crinale**:

- la realizzazione di nuovi edifici in territorio aperto potrà essere consentita solo nel rispetto di quanto disciplinato dalle normative vigenti ed alle condizioni che i nuovi manufatti si integrino in maniera armonica con il contesto e vengano adottati accorgimenti di riduzione del consumo di risorse. Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate alle condizioni previste dal PO e nel caso non esistano possibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti;
- dovranno essere perseguiti interventi di ripristino e riqualificazione dell'area mineraria, anche in rapporto a quanto stabilito dalle normative vigenti;
- 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;
- è consentita la realizzazione, anche in territorio aperto, di strutture non direttamente connesse

all'attività agricola per lo svolgimento di esperienze artistiche e culturali, nel rispetto delle normative vigenti;

- potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (per esempio accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia, case per ferie e simili), attività sportive (per esempio maneggi) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico e nel rispetto delle normative vigenti.

6. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.1:**

- area ubicata in località Cerbaia, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini;
- il PO potrà prevedere la realizzazione di una struttura attrezzata destinata alla promozione dell'auto sufficienza di persone diversamente abili;
- la nuova struttura potrà avere una dimensione massima di 1.000 mq. di Superficie edificabile (SE) ed altezza max. (HMax.) 4 ml. (1 piano);
- il PO nella normativa di dettaglio dell'intervento dovrà prevedere che il complesso sia opportunamente articolato planivolumetricamente e dimensionato in modo da renderlo coerente con le regole insediative storiche proprie del contesto, di cui il nuovo progetto deve rappresentare un'evoluzione, valutando le migliori soluzioni tipologiche; dovrà inoltre valutare attentamente gli impatti visivi sia dei nuovi fabbricati, che delle superfici accessorie (es. parcheggi) e delle opere di mitigazione previste (es. alberature e filari).

7. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.6:**

- area agricola ubicata in località Ponte di Gabbiano;
- il PO potrà prevedere la realizzazione di un nuovo impianto di imbottigliamento della produzione vitivinicola delle aziende di proprietà da individuarsi come attività produttiva in territorio rurale (art.64 c.1 lett d della LR 65/2014);
- la dimensione massima della struttura è fissata in 1500 mq di Superficie Edificabile (SE) ed altezza massima (HMax.) 6 ml;
- ai fini della tutela paesaggistica, nelle successive fasi della progettazione l'intervento dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico che rispetti le fasi insediative storiche, le relazioni morfologiche e dimensionali con l'edificato esistente e in generale con gli elementi caratterizzanti del contesto, non interferisca negativamente con le visuali panoramiche e non si sovrapponga in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del contesto paesaggistico.

8. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.7:**

- area ubicata all'ingresso dell'abitato di Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, da destinarsi ad attività agricolo-commerciale al fine di consentire un'attività di deposito e vendita di materiale ligneo.
- il PO potrà prevedere la realizzazione di un manufatto a uso magazzino e deposito di legname, con dimensione pari a 400 mq di Superficie Coperta ed un'altezza massima pari a 6 ml.

9. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.8:**

- area localizzata alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Torrente Battaglio ed a Ovest dal Torrente Fossatino in località Le Mandrie,

con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana.

- Il PO potrà consentire la realizzazione di un nuovo centro ippico (area destinata a servizi) per una superficie edificabile (SE) massima di 1.800 mq da destinare ai vari manufatti utili all'attività.
- il PO nella normativa di dettaglio dell'intervento dovrà specificare che tali manufatti dovranno essere realizzati in materiali naturali, essere rimovibili e "decostruibili" e strettamente funzionali all'attività sportivo-ricreativa.
- Il PO dovrà inoltre prescrivere che in caso di dismissione dell'attività i nuovi volumi realizzati dovranno essere rimossi e dovrà essere ripristinato l'aspetto naturalistico

10. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.9:**

- area in loc. Le Mandrie già destinata ad attività produttive;
- il PO dovrà destinare l'intera area ad attrezzature collettive in diretto collegamento funzionale ed operativo con l'attigua area esistente già destinata ad attrezzature di interesse collettivo e dove si trovano già alcune strutture della società di servizi ambientali Alia;
- la previsione dovrà perseguire l'obiettivo di una organizzazione efficiente dell'area limitrofa destinata ad attrezzature collettive attraverso l'ampliamento della zona IC, includendo solo le superfici effettivamente necessarie all'attività.

11. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.10:**

- realizzazione di un Campeggio di tipo naturalistico con annesso parco giochi attrezzato-area ludica nell'area parzialmente boscata localizzata a sud dell'abitato di Chiesanuova;
- l'intervento, che dovrà essere definito e dettagliato in sede di PO, dovrà avere la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva";
- il PO dovrà fornire indicazioni relative al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi, piazzole) per cui dovranno essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigano l'impatto visivo, limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carattere di naturalità e ruralità proprio del contesto;
- il PO dovrà stabilire che nella progettazione dei parcheggi dovranno essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni;
- al fine di consentire una migliore valutazione dell'inserimento paesaggistico e degli impatti visivi nella redazione della normativa di dettaglio del PO dovrà essere previsto uno studio delle visuali da e verso l'intervento ed eventualmente di uno schema insediativo;
- il numero massimo di posti letto è fissato in 300, comprensivo dei posti letto in bungalow/case mobili;
- la realizzazione dei posti letto nei bungalow dovrà essere limitata a massimo 30 posti letto;
- i bungalow dovranno essere realizzati in materiali leggeri ed ecocompatibili e dovrà essere prescritta dal PO la loro rimozione alla cessazione dell'attività;
- la superficie Edificabile (SE) massima prevista per la realizzazione dei manufatti bungalow/case mobili in strutture prefabbricate è fissata in 950 mq.;
- la superficie Edificabile (SE) massima prevista per la realizzazione di reception, uffici, servizi igienici, lavanderia, bar/negozio ad uso del campeggio è fissata in 350 mq.

12. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di

conferenza di copianificazione del 31/10/2018: area **5.11**:

- area agricola ad ovest dell'abitato di San Casciano;
- Il PO potrà prevedere l'ampliamento della struttura ricettiva esistente attraverso la realizzazione, in prossimità della piscina, di un nuovo fabbricato da adibire a cucina/bar e annessa sala da pranzo e di due nuovi fabbricati, anch'essi in prossimità della piscina, destinati ad ospitare nuove camere;
- il primo fabbricato (cucina/bar e sala da pranzo) per una Superficie Edificabile (SE) massima di 210 mq.;
- gli altri due fabbricati (nuove camere) per una Superficie Edificabile (SE) massima di 1.440 mq.
- il PO nella normativa di dettaglio dell'intervento dovrà prescrivere che la realizzazione dei nuovi fabbricati avvenga in coerenza con le regole insediative e le tipologie edilizie proprie del complesso esistente al fine di rendere l'insediamento complessivamente più omogeneo;
- al fine di salvaguardare il sistema della viabilità storica, il PO dovrà localizzare i nuovi volumi nelle pertinenze dell'esistente, evitando la localizzazione nella porzione di proprietà ancora coltivata a oliveto;
- il PO potrà inoltre prevedere la riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.
- l'area oggetto di intervento si trova a cavallo fra l'UTOE 1 e l'UTOE 2. La SE edificabile viene riportata in entrambe le UTOE ma la SE massima edificabile nell'intervento, indipendentemente dell'UTOE dove questo viene collocato, è di mq. 1650.

13. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per due interventi, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.12 e area 5.13**:

- Aree in località Mulinaccio alle pendici del sistema collinare del capoluogo, interessante un ambito agricolo/ambientale caratterizzato dalla presenza di attività turistico ricettive;
- il PO potrà consentire un intervento di ampliamento dell'attività turistica nelle pertinenze del complesso esistente al fine di incrementare l'attuale dotazione di posti letto;
- il PO nella normativa di dettaglio dell'intervento dovrà specificare che gli interventi proposti dovranno configurarsi come effettivo ampliamento di edifici esistenti, rispettando pertanto i rapporti dimensionali e conformativi con i volumi esistenti senza configurarsi come nuova costruzione.

#### Art. 28 – UTOE 2: la 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**: 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 connotate da condizioni di abbandono e degrado 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).

#### 3. **Azioni**:

- 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 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) e Vigili del Fuoco.
  - 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.

#### 4. Dimensionamento:

UTOE 2	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		MQ SE	RIFERIMENTO CONF. COP. 31/10/2018
FUNZIONI			
RESIDENZIALE	30.000	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	20.000	7.000	5.2
COMMERCIO AL DETTAGLIO E MEDIE STRUTTURE	10.000	0	
TURISTICO RICETTIVO	15.000	1.650	5.11
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	* 15.000	0	
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	5.000	0	
INFRASTRUTTURE			**

\* Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 5.000 di SE

\*\* Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

#### 5. Indirizzi per il PO:

##### 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 o degradate.
- 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;
  - 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;
  - 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, case per ferie e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico nel rispetto della normativa vigente;
- f) è consentita la realizzazione, anche in territorio aperto, di strutture non direttamente connesse all'attività agricola per lo svolgimento di esperienze artistiche e culturali, nel rispetto delle normative vigenti;
- 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 storici del Capoluogo e di Mercatale;
- 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.

6. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.2**:

- l'area costituisce un prolungamento di un ambito produttivo esistente a sud-est del centro abitato di Mercatale, a contatto con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo-produttivi;
- Il PO potrà prevedere il completamento dell'ambito produttivo esistente, già in gran parte infrastrutturato, con la finalità di incentivare le piccole e medie imprese a realizzare contenitori posizionati in aree congrue ad un utilizzo artigianale e commerciale, anche permettendo una

- organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra;
- dovrà essere previsto un rapporto di copertura del 50% ed un'altezza massima degli edifici (HMax.) pari a 10 ml;
- l'intervento dovrà garantire un adeguato inserimento nel contesto, anche attraverso interventi di tipo naturalistico.

7. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: area **5.11**:

- area agricola ad ovest dell'abitato di San Casciano;
- Il PO potrà prevedere l'ampliamento della struttura ricettiva esistente attraverso la realizzazione, in prossimità della piscina, di un nuovo fabbricato da adibire a cucina/bar e annessa sala da pranzo e di due nuovi fabbricati, anch'essi in prossimità della piscina, destinati ad ospitare nuove camere;
- il primo fabbricato (cucina/bar e sala da pranzo) per una Superficie Edificabile (SE) massima di 210 mq.;
- gli altri due fabbricati (nuove camere) per una Superficie Edificabile (SE) massima di 1.440 mq.
- il PO nella normativa di dettaglio dell'intervento dovrà prescrivere che la realizzazione dei nuovi fabbricati avvenga in coerenza con le regole insediative e le tipologie edilizie proprie del complesso esistente al fine di rendere l'insediamento complessivamente più omogeneo;
- al fine di salvaguardare il sistema della viabilità storica, il PO dovrà localizzare i nuovi volumi nelle pertinenze dell'esistente, evitando la localizzazione nella porzione di proprietà ancora coltivata a oliveto;
- il PO potrà inoltre prevedere la riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.
- l'area oggetto di intervento si trova a cavallo fra l'UTOE 1 e l'UTOE 2 . La SE edificabile viene riportata in entrambe le UTOE ma la SE massima edificabile nell'intervento, indipendentemente dell'UTOE dove questo viene collocato, è di mq. 1650.

#### Art. 29 – UTOE 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:** 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.

**3. Azioni:**

- 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.

## 4. Dimensionamento:

UTOE 3	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	MQ SE	MQ SE	RIFERIMENTO CONF. COP.
RESIDENZIALE	5.000	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	1.000	0	
COMMERCIO AL DETTAGLIO E MEDIE STRUTTURE	1.000	0	
TURISTICO RICETTIVO	2.000	350	conf. cop. 2016
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	0	
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	500	0	
INFRASTRUTTURE			**

\*\* Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

## 5. Indirizzi per il PO:

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;

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;

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) è consentita la realizzazione, anche in territorio aperto, di strutture non direttamente connesse all'attività agricola per lo svolgimento di esperienze artistiche e culturali, nel rispetto delle normative vigenti;

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, case per ferie e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico nel rispetto della normativa vigente;

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 normative vigenti.

6. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento che il PO potrà localizzare nell'UTOE n. 3, nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito da apposita conferenza di copianificazione del 5/8/2016. E' ammessa la realizzazione di un campeggio fino a 250/300 posti letto, con servizi e attrezzature comuni per circa 350 mq. di SE.

## Art. 30 – UTOE 4: il 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.

**2. Obiettivi:** 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.

Ulteriore obiettivo 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 nel rispetto della normativa vigente.

**3. Azioni:**

- contenimento dell'espansione edilizia del centro urbano di Cerbaia se non finalizzata alla riqualificazione dei margini urbani;
- possibile limitata espansione dell'abitato di Bargino e della zona produttiva 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;
- valorizzazione della zona sportiva esistente in località La Botte, preservando la presenza della briglia storica esistente nonché del contesto paesaggistico naturalizzato esistente nel suo intorno.

**4. Dimensionamento:**

UTOE 4	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU	PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
		MQ SE	RIFERIMENTO CONF. COP.
FUNZIONI	MQ SE	MQ SE	
RESIDENZIALE	16.000	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	40.000	0	
COMMERIO AL DETTAGLIO E MEDIE STRUTTURE	10.000	0	
TURISTICO RICETTIVO	4.000	150	conf. cop. 2016

DIREZIONALE E DI SERVIZIO	* 5.500	10.600	conf. cop. 2016
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	10.000	0	
INFRASTRUTTURE		218	conf. cop. 2017**

\* Comprensivo delle attrezzature pubbliche per una quota parte non inferiore a mq. 1.500 di SE

\*\* Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto

## 5. Indirizzi per il PO:

### 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 e per realizzare percorsi pedonali protetti;
- 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 favoriti 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 sottobacino;
- potranno essere previsti esclusivamente interventi di ricucitura dell'edificato di maggiore consistenza all'interno del perimetro urbano esistente;

### b) per gli abitati di **Bargino-Calzaiole**:

- la possibile espansione dell'edificato per finalità residenziali e quella delle aree produttive 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 paesaggistico e con il parco fluviale e che verifichino la sostenibilità del consumo delle risorse;
- la possibile realizzazione di percorsi pedonali protetti e di una nuova viabilità di attraversamento della frazione del Bargino;

### 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 con i Comuni limitrofi 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) potranno essere realizzate, anche in territorio aperto, strutture con funzione sociale (accoglienza di persone diversamente abili, riabilitazione correlata ad attività all'aperto, case-famiglia, case per ferie e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico nel rispetto della normativa vigente;

g) è consentita la realizzazione, anche in territorio aperto, di strutture non direttamente connesse all'attività agricola per lo svolgimento di esperienze artistiche e culturali, nel rispetto delle normative vigenti;

h) 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;

i) 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;

l) 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, nel rispetto della normativa vigente;

m) potrà essere prevista l'espansione della zona sportiva de La Botte, con realizzazione di ulteriori impianti sportivi a basso impatto paesaggistico, senza utilizzo di risorse non rinnovabili;

n) 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;

o) 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;

p) in particolare, per le sistemazioni degli alvei dovranno essere applicate tecniche di ingegneria naturalistica, rispettando la presenza delle barre che influenzano la dinamica fluviale;

q) dovranno essere promossi interventi di ripristino delle antiche sistemazioni ed opere idrauliche;

r) dovranno essere individuate misure per la sistemazione dell'assetto fluviale Pesa – Terzona;

s) particolare attenzione dovrà essere riservata ai problemi di vulnerabilità della falda di subalveo, con la predisposizione di misure di tutela da elaborare nel rispetto della normativa vigente.

6. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.4:**

- area produttiva esistente, ubicata in loc. Ponterotto, destinata al settore della camperistica (stabilimento Laika);
- il PO potrà prevedere la possibilità di un ampliamento funzionale dell'attività esistente, al fine di potenziare la catena di lavoro dei prodotti e allo stesso tempo permettere un riordino degli spazi scoperti e di sosta dei veicoli;
- nella definizione di dettaglio dell'intervento il PO potrà prevedere:
- la possibilità di realizzare tettoie per il ricovero dei mezzi e deposito camper, con indicazione della possibile articolazione e posizione delle nuove strutture;
- l'eliminazione del bacino posto entro l'attuale ambito produttivo della ditta, da ridestinare a deposito dei camper;
- un intervento di ampliamento per una Superficie Edificabile (SE) massima di 10.800 mq. ed un'altezza massima (HMax.) di 11 m (1 piano), da realizzarsi in continuità ed a prosecuzione dell'edificio esistente;
- il PO dovrà inoltre prevedere la realizzazione e la cessione al comune nel settore ovest di un parco attrezzato e di un percorso ciclopedonale di attraversamento del Fiume Pesa in collegamento alla zona sportiva della Botte;
- L'intervento sarà localizzato parte nell'UTOE 4, parte nell'UTOE 5 nelle aree di proprietà dell'azienda.

7. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per interventi che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS 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 UTOE 5 (Versante S. Pancrazio), in quanto ambiti di pianura e serviti dalle principali infrastrutture viarie di livello regionale (Superstrada Firenze-Siena), sarà compito del PO 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.

8. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per la realizzazione di attrezzature di interesse comune relative al nuovo depuratore che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 24/11/2017, come di seguito definito:

- edificazione di un impianto di depurazione dei reflui, con integrazione dell'infrastruttura per il raggiungimento del nuovo impianto oggetto di progetto;
- i volumi dedicati al processo idraulico consistono sostanzialmente in vasche interamente o parzialmente interrato realizzate in c.a. con una altezza fuori terra variabile tra i 50 cm e i 2 m. Gli altri volumi, in c.a., ad uso tecnico/civile con accesso interno di persone sono due:
  - o locale ufficio-spogliatoio, di forma rettangolare di dimensioni 13,5m x 8 m ad un solo piano fuori terra di altezza 4,8 m.;
  - o edificio dedicato alla disidratazione, di forma rettangolare di dimensioni 21 m x 5,2 m ad un solo piano fuori terra di altezza 5,8 m.;
- l'intervento prevede la modifica al tracciato della strada di accesso all'impianto in una diversa ubicazione, utilizzando e adattando una strada campestre esistente;
- l'intervento dovrà garantire il rispetto delle prescrizioni dell'elaborato 8B – Disciplina dei beni paesaggistici del punto 8.3 lettera c) punti 1,2,3,5 e lettera g) per la parte attinente agli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- dovrà essere verificato il rispetto delle indicazioni contenute nei contributi dei seguenti settori regionali, allegati al verbale della conferenza citata:
  - o Forestazione. Usi civici. Agroambiente;
  - o Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio;
  - o Servizi pubblici locali, Energia e Inquinamenti;
  - o Autorità di gestione FEASR. Sostegno allo sviluppo alle attività agricole.

#### Art. 31 – UTOE 5: il 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:** 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.

#### 3. 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.

#### 4. Dimensionamento:

<b>UTOE 5</b>	<b>PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL</b>	<b>PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU SUBORDINATE A</b>
---------------	--	---

FUNZIONI	TU	CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE	
	MQ SE	MQ SE	RIFERIMENTO CONF. COP.
RESIDENZIALE	3.000	0	
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	1.500	600	5.3
COMMERIO AL DETTAGLIO E MEDIE STRUTTURE	500	0	
TURISTICO RICETTIVO	1.000	0	
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.500	10.600	conf. cop. 2016
COMMERCIALE ALL'INGROSSO	500	0	
INFRASTRUTTURE			**

\*\* Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto.

## 5. Indirizzi per il PO:

### 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;
- 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, case per ferie e simili) a condizione che esse si inseriscano in maniera armonica nel contesto paesaggistico nel rispetto della normativa vigente;

e) è consentita la realizzazione, anche in territorio aperto, di strutture non direttamente connesse all'attività agricola per lo svolgimento di esperienze artistiche e culturali, nel rispetto delle normative vigenti;

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.

6. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di

conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.3:**

- area in località San Pancrazio, a sud del centro abitato, ad a uso agricolo con presenza di edificato a carattere isolato sul fronte strada principale e con accesso diretto da Via Malafrasca;
- il PO potrà prevedere un intervento finalizzato alla razionalizzazione dell'uso e al ricovero dei mezzi necessari all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile;
- il PO nella normativa di dettaglio dell'intervento dovrà prevedere che all'interno del nuovo edificio sia realizzata una zona a museo/esposizione delle antiche macchine agricole aperto pubblico.
- Il nuovo edificio di progetto dovrà avere una superficie edificabile (SE) massima pari a 600 mq.; una Superficie Coperta (SC) massima di 600 mq.; una altezza massima (HMax.) di 6 ml;
- ai fini della tutela paesaggistica, nelle successive fasi della progettazione l'intervento dovrà garantire un corretto inserimento paesaggistico che rispetti le fasi insediative storiche, le relazioni morfologiche e dimensionali con l'edificato esistente e in generale con gli elementi caratterizzanti del contesto, non interferisca negativamente con le visuali panoramiche e non si sovrapponga in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del contesto paesaggistico.

7. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per un intervento, che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS medesimo e di quanto stabilito con verbale di conferenza di copianificazione del 31/10/2018: **area 5.4:**

- area produttiva esistente, ubicata in loc. Ponterotto, destinata al settore della camperistica (stabilimento Laika);
- il PO potrà prevedere la possibilità di un ampliamento funzionale dell'attività esistente, al fine di potenziare la catena di lavoro dei prodotti e allo stesso tempo permettere un riordino degli spazi scoperti e di sosta dei veicoli;
- nella definizione di dettaglio dell'intervento il PO potrà prevedere:
- la possibilità di realizzare tettoie per il ricovero dei mezzi e deposito camper, con indicazione della possibile articolazione e posizione delle nuove strutture;
- l'eliminazione del bacino posto entro l'attuale ambito produttivo della ditta, da ridestinare a deposito dei camper;
- un intervento di ampliamento per una Superficie Edificabile (SE) massima di 10.800 mq. ed un'altezza massima (HMax.) di 11 m (1 piano), da realizzarsi in continuità ed a prosecuzione dell'edificio esistente;
- il PO dovrà inoltre prevedere la realizzazione e la cessione al comune nel settore ovest di un parco attrezzato e di un percorso ciclopedonale di attraversamento del Fiume Pesa in collegamento alla zona sportiva della Botte;
- L'intervento sarà localizzato parte nell'UTOE 4, parte nell'UTOE 5 nelle aree di proprietà dell'azienda.

8. E' ammessa la trasformazione di suolo non urbanizzato per interventi che il PO dovrà localizzare nel rispetto delle condizioni statutarie del PS 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 presente Piano ammette, in via alternativa, le UTOE 4 (Fondovalle della Pesa) o UTOE 5 (Versante S. Pancrazio), in quanto ambiti di pianura e serviti dalle principali infrastrutture viarie di livello regionale (Superstrada Firenze-Siena), sarà compito del PO 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.

### Art. 32 - Destinazioni d'uso e criteri per il dimensionamento

1. Le destinazioni d'uso sono costituite dall'insieme delle funzioni previste e riferite alle singole parti del territorio, sia edificato che non edificato.

2. La definizione delle dimensioni massime sostenibili del PS, in conformità a quanto disposto dall'art. 99 comma 1 della L.R. 65/2014, viene fatta per le seguenti categorie funzionali alle quali il PO provvederà a dare ulteriore specifica e dettagliata definizione:

a) **Residenziale** che comprende:

- gli edifici e le relative pertinenze destinati ad abitazione di qualsiasi natura, compresi quelli destinati ad edilizia residenziale pubblica ed edilizia residenziale sociale;
- le strutture di cui alla l.r. 86/2016, art. 44, comma 1, lettere b), c), d): strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, residence, locazioni turistiche (si veda l.r.86/2016, art.54 c.2) nonché i condhotel per la parte adibita ad unità abitative (l.r. 86/2016 art. 23);
- gli alloggi del custode e le guardiane.

Inoltre deve essere considerato che la LR. 86/2016, art.21 c.7 stabilisce che "Le unità abitative di cui è composto l'albergo diffuso, ad eccezione dei locali destinati ai servizi di ricevimento e accoglienza e di uso comune, che possono avere destinazione d'uso turistico-ricettiva, commerciale, direzionale e di servizio, possono mantenere la destinazione urbanistica residenziale"

b) **Industriale e artigianale** che comprende:

- gli edifici e gli spazi destinati ad attività (non agricole) finalizzate alla produzione di beni o servizi, oppure alla trasformazione di beni, quali industrie, laboratori artigiani ed imprese edili, corrieri, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, aree di stoccaggio inerti, attrezzature per attività estrattive.

Rientrano inoltre in questa categoria gli spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti dall'azienda quando fanno parte dello stesso immobile destinato alla produzione.

c) **Commerciale al dettaglio** che comprende:

- negozi di vicinato, medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, mercati ed esposizioni merceologiche, attività di somministrazione di alimenti e bevande come ristoranti, bar, pub e simili, gli impianti di distribuzione carburanti.

d) **Turistico-ricettiva** che comprende:

- edifici e spazi adibiti alle attività di cui al Titolo II, Capo I della l.r. 86/2016: alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel per la parte non adibita ad unità abitative - si veda l.r. 86/2016 art. 23 -, campeggi, villaggi turistici, camping-village, aree di sosta (camper o altri mezzi di pernottamento autonomi), parchi di vacanza. Per l'albergo diffuso si rimanda al già richiamato art.21 c.7 della l.r. 86/2016.
- strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva di cui all'art. 44, c. 1, lettera a), della l.r. 86/2016.

e) **Direzionale e di servizio** che comprende:

- le sedi di enti e società pubblici e privati, (quali banche, assicurazioni, centri di ricerca, uffici privati e studi professionali e in generale tutte le attività di servizio alle imprese e alle persone);
- gli edifici, sia pubblici che privati, adibiti a servizi (altrimenti definiti "attrezzature") per lo sport, culturali, sanitari e di assistenza sociale, per l'istruzione, per il culto, cimiteriali, ricreativi, per attività ludiche;
- gli edifici e gli spazi aperti, sia pubblici che privati, adibiti a impianti tecnologici (quali quelli per la gestione dei rifiuti, per la produzione e la distribuzione dell'energia, per la captazione, distribuzione, smaltimento, depurazione delle acque).

Rientrano ad esempio in questa categoria: residenze sanitarie assistenziali (RSA), centri benessere, palestre, sale convegni, cinema, discoteche, parcheggi coperti, canili/gattili, parchi tematici, parchi avventura, campi da golf, centri ippici, centri per la pesca sportiva;

f) **commerciale all'ingrosso e depositi** che comprende:

gli edifici e gli spazi aperti adibiti al commercio all'ingrosso con deposito.

Nel rispetto di quanto disciplinato dal DLgs 147/2012, modifica dell'articolo 26, comma 2 del DLgs

114/1998:

“Nel caso di esercizio promiscuo nello stesso locale dell’attività di vendita all’ingrosso e al dettaglio, l’intera superficie di vendita è presa in considerazione ai fini dell’applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività”.

**g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge**

3. Le dimensioni massime sostenibili del PS sono costituite da:

- nuovi insediamenti e nuove funzioni, intesi come nuova edificazione;
- interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente da realizzarsi attraverso piani attuativi ed interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell’articolo 125 della LR 65/2014 e s.m.i.;

4. Gli ampliamenti di edifici esistenti non costituiscono dimensioni massime sostenibili se tali ampliamenti sono di dimensioni inferiori al 50% dell’edificio di cui costituiscono ampliamento. Diversamente si configurano come nuova edificazione.

5. La definizione delle dimensioni massime sostenibili del PS è riferita alle singole UTOE.

6. La definizione delle dimensioni massime sostenibili viene quantificata secondo il parametro di riferimento vigente dato dalla Regione Toscana espressa in metri quadrati di superficie edificabile o edificata (SE).

7. Le dimensioni massime sostenibili del PS introdotte all’esterno del perimetro del territorio urbanizzato attraverso la conferenza di copianificazione prevista dall’art. 25 della LR 65/2014, sono computate separatamente.

8. Necessitano del preventivo parere della conferenza di copianificazione le infrastrutture che per dimensioni o caratteristiche si configurano come nuova costruzione in territorio aperto.

9. Sono soggette al previo parere della conferenza di copianificazione e necessitano di una specifica definizione delle dimensioni massime disponibili le previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d’uso agricola verso altre destinazioni (art. 64, comma 8 LR 65/2014). Gli interventi urbanistico-edilizi previsti da programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole (fatta eccezione per quelli sopra detti) ne sono invece esclusi.

10. Al fine della definizione dei contenuti del quadro strategico quinquennale del PO e del relativo dimensionamento per UTOE, come previsto dall’art. 83 comma 7 della LR 65/2014 sarà tenuto conto del numero di edifici che hanno mutato la destinazione d’uso agricola nei cinque anni precedenti mediante computo delle SUL complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso.

11. I mutamenti di destinazione d’uso rilevanti sono definiti dalla legislazione vigente.

12. Ai sensi del DPGR 39/R/2018 per carico urbanistico si definisce il fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d’uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l’aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all’attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d’uso.

13. La somma totale del dimensionamento del PS, riportata nelle apposite tabelle allegate divise per categorie funzionali, comprende quindi:

- a) le dimensioni massime sostenibili definite all’interno del territorio urbanizzato;
- b) le dimensioni massime sostenibili date dalla conferenza di copianificazione per il territorio aperto;

14. Il PS 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.

15. 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.

16. Residenza

a. in funzione delle morfologie insediative che saranno stabilite dal PO 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.

b. il PO 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 SE inferiore a 45 mq. sia nel caso di nuove edificazioni sia in caso di interventi di ristrutturazione o recupero del patrimonio edilizio esistente.

- c. esclusivamente ai fini del calcolo dei consumi per abitante e per la verifica degli standard, la SE della funzione residenziale, si traduce in numero abitanti secondo il parametro che assegna ad ogni abitante 30 mq. di SE (art. 3 DM 1444/68);
17. Industriale ed artigianale  
In caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio, associati a cambio di destinazione, dovrà essere consentito esclusivamente il recupero della SE esistente. Il PO potrà stabilire maggiori possibilità in relazione a specifiche valutazioni e modalità attuative.
18. Commerciale - Direzionale  
a. 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 di parcheggi dovute per leggi generali e di settore.  
b. 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.
19. Turistico-ricettiva  
a. il dimensionamento relativo alla funzione turistico-ricettiva, nel caso fosse espresso anche in numero di posti-letto rapportati ad un quantitativo di SE, è determinato in relazione alla tipologia di offerta, nella maniera che segue:  
1) per gli alberghi 9mq/posto letto per la camera singola e 14mq/posto letto per la camera doppia, al netto dei servizi ed attrezzature accessorie per le nuove edificazioni;  
2) per i campeggi, nel rispetto di quanto disciplinato dalla normativa di settore vigente, sulla base della tipologia e dimensione delle piazzole, da un minimo di 4mq/posto letto. Sono esclusi i quantitativi di SE destinati a servizi igienici ed altri servizi complementari;  
3) 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.  
b. 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 PS.
20. Agricoltura e attività connesse  
a. gli interventi di riutilizzazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto dovranno essere effettuati secondo la disciplina dettata dal presente Piano e dal PO 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.  
b. 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 PS nel caso in cui abbiano ancora efficacia, al momento dell'adozione del PS 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 PS o di nuovo PS, il divieto di cui al presente comma non si applica.  
c. in territorio aperto in territorio aperto è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali, salvo quelli realizzabili mediante approvazione di P.A.P.M.A.A., i quali potranno avere, nel rispetto della normativa vigente, una unità abitative di dimensione massima di 110 mq di SE. Il PO 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.

d. 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 effettuato in via prioritaria in spazi all'interno degli edifici, in relazione al valore ad essi attribuito ed alla loro consistenza.

e. il PO 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.

#### Art. 33 – Aree degradate

1. Si intendono degradate le aree connotate da condizioni di abbandono, impropria utilizzazione o incompatibilità rispetto al contesto nel quale si trovano dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale. Tali aree possono trovarsi sia all'interno del territorio urbanizzato che in territorio rurale. A titolo esemplificativo si considerano come degradate:

- a) le aree industriali abbandonate e/o scarsamente utilizzate esistenti all'interno del TU, per le quali il PO dovrà prevedere interventi di riqualificazione e recupero, anche mediante possibile delocalizzazione di volumetrie esistenti non più congrue rispetto ai tessuti urbani di appartenenza;
- b) gli edifici esistenti abbandonati e/o non completati che necessitano di interventi di riqualificazione.

### TITOLO IV- DISCIPLINA IDROGEOLOGICA

#### Art. 34 - Disciplina degli assetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici

1. Il PS è composto da elaborati descrittivi del quadro conoscitivo territoriale in merito ai tematismi geologici, idraulici, idrogeologici e sismici e da elaborati, come le Carte della Pericolosità Geologica, Idraulica e Sismica Locale, 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. Il PO 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.

#### Art. 35 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica

1. Il PS 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 e alle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale (P.A.I.).

2. La Carta della Pericolosità Geologica individua le aree a pericolosità in relazione a:

- a) pericolosità da frana come individuata dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- b) pericolosità geologica media (G.2), elevata (G.3) e molto elevata (G.4), basata a sua volta sugli aspetti geologici e geomorfologici del territorio e ai sensi del D.P.G.R. 53/R del 2011.

#### Art. 36 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici

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 giaciturali

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.

#### Art. 37 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica

1. Il PS 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. 53/R del 2011 e sm.i. e la L.R. 41/2018 e ss.mm.ii.

2. La Carta della Pericolosità Idraulica individua le aree a rischio in relazione a:

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.

c) "scenario per alluvioni frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a trenta anni e quindi coincidente con la Pericolosità I.4;

d) "scenario per alluvioni poco frequenti": lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno non inferiore a duecento anni e quindi coincidente con la Pericolosità I.3;

#### Art. 38 - 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 e di alcuni dei loro principali affluenti.

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 e sono articolate secondo i disposti del DPGR 53/R in:

- Aree a pericolosità idraulica molto elevata (I4), che risultano allagabili per eventi con tempo di ritorno inferiore a 30 anni.
- Aree a pericolosità idraulica elevata (I3), con aree allagabili per eventi con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.
- Aree a pericolosità media (I2), caratterizzate da eventi alluvionali con tempo di ritorno compreso tra 200 e 500 anni.

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.

4. Sono inoltre riportate, per le due aste principali con i relativi affluenti, la carta dei battenti, in sviluppo delle durate per Tr 30 anni e Tr 200 anni, e la carta delle velocità delle acque di esondazione, in sviluppo delle durate per Tr 30 anni e Tr 200 anni, dalle quali è sintetizzabile per ogni area la classe di Magnitudo di cui alla L.R. 41/2018 ed in particolare:

- a. "magnitudo idraulica": la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni poco frequenti;
- b. "magnitudo idraulica moderata": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri;
- c. "magnitudo idraulica severa": valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità

superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri;

- d. "magnitudo idraulica molto severa": battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1 metro. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,5 metri.

5. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il PO 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.

#### Art. 39 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità sismica locale

1. Il PS 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 pericolosità sismica locale in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito. Tale valutazione è basata sullo studio di Microzonazione sismica di livello 1 realizzato nei centri urbani maggiormente significativi ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 e ai sensi dell'O.C.D.P.C. 344/2016°.

#### Art. 40 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori di amplificazione sismica locale

1. Nelle tavole G.12 "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.

#### Art. 41 - Norme di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del Piano Strutturale fino all'approvazione del Piano Operativo e comunque per una durata non superiore a quella prevista dall'art. 92, comma 6, della LR 65/2014 e s.m.i., gli interventi edilizi sono disciplinati dalla parte di gestione degli insediamenti esistenti del Regolamento Urbanistico vigente e successive varianti, purché coerenti e non in contrasto con la presente disciplina.
2. E' sospeso il rilascio di permessi a costruire in contrasto con le norme del PS
3. Sono fatti salvi gli interventi previsti da PA già convenzionati ed i permessi a costruire rilasciati per i quali siano già iniziati i lavori.
4. Non sono ammessi interventi soggetti a Scia in contrasto con le norme del PS.

5. Considerato che con l'adozione del PS la schedatura relativa agli edifici in territorio aperto viene trasferita dal PS al PO, fino all'approvazione del PO viene considerata valida, ai fini degli interventi manutentivi degli edifici (Manutenzione ordinaria, straordinaria e Restauro e risanamento conservativo) la schedatura esistente all'interno del PS vigente fatta eccezione per le schede in contrasto con il PO.

La presente bozza di norme tecniche è costituita da 58 pagine numerate (esclusa la presente) e formata da 41 articoli