

**COMUNE DI RUFINA**  
**PROVINCIA DI FIRENZE**

**PIANO STRUTTURALE**

*art. 24 LR n. 5 del 16 gennaio 1995 e successive integrazioni e modificazioni*

***Disciplina e  
Statuto dei Luoghi***

*novembre 2001*

*progettisti incaricati: architetti Luisa Garassino e Silvia Viviani, coll. Barbara Croci*

*aspetti paesaggistici: architetto Adele Caucci, coll. arch. Emanuela Morelli*

*indagini geologiche: geologi dott. Simone Fiaschi e dott. Alessandro Murratzu*

*aree urbanistica, edilizia e lavori pubblici del Comune di Rufina:*

*ing. Renato Angiolini, arch. Serena Lugaresi, geom. Pilade Pinzani*

## INDICE

### PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione .....	4
Art. 2 - Efficacie .....	4
Art. 3 - Elaborati costitutivi .....	5
Art. 4 - Coerenza con atti di livello sovracomunale, con atti di programmazione e pianificazione settoriale, riferimenti normativi .....	6
Art. 5 - Conoscenze .....	7
Art. 6 - Strategia di governo del territorio .....	7
Art. 7 - Risorse naturali ed essenziali del territorio .....	9
Art. 8 - Invarianti strutturali .....	13
Art. 9 - Statuto dei luoghi .....	13
Art. 10 - Dimensionamento .....	13

### PARTE II AMBITI DI RIFERIMENTO PER LE POLITICHE TERRITORIALI

#### CAPO I - SISTEMI TERRITORIALI SOVRALOCALI

Art. 11 - Individuazione.....	15
Art. 12 - Sistema territoriale della Val di Sieve .....	15
Art. 13 - Sistema territoriale del Casentino .....	16

#### CAPO II - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI LOCALI

Art. 14 - Individuazione.....	17
Art. 15 - Sottosistema del Fondovalle .....	18
Art. 16 - Sottosistema Pedecollinare .....	19
Art. 17 - Sottosistema Collinare .....	19
Art. 18 - Sottosistema Montano.....	20

#### CAPO III – UNITA’ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI – UTOE

Art. 19 - Individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari .....	21
Art. 20 - UTOE 1.1 della fascia infrastrutturale insediativa continua.....	22
Art. 21 - UTOE 2.1 di Turicchi .....	29

Art. 22 - UTOE 2.2 di Falgano dei centri minori centrali .....	32
Art. 23 - UTOE 3.1 di Pomino .....	34
Art. 24 - UTOE 4.1 dei borghi.....	37
Art. 25 - UTOE 4.2 della Consuma .....	39
Art. 26 - Disciplina generale delle aree boscate .....	40
Art. 27 - Disciplina generale delle aree sensibili.....	40
Art. 28 - Disciplina generale delle aree soggette a rischio idraulico esterne alle aree sensibili .....	41
Art. 29 - Disciplina generale delle aree soggette a rischio geologico con pericolosità 4G .....	42
Art. 30 - Aree di protezione delle risorse idriche .....	43
Art. 31 - Disciplina delle aree soggette a rischio idraulico con pericolosità 3 e 2 .....	44
Art. 32 - Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale.....	44

### **PARTE III INDIRIZZI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE**

Art. 33 - Indirizzi programmatici per l'attuazione .....	45
Art. 34 - Criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore nonché di interventi pubblici e privati di attuazione.....	49
Art. 35 - Disciplina generale delle aree agricole .....	51
Art. 36 - Salvaguardie.....	52
Art. 37 - Norme finali e transitorie.....	53

## **PARTE I    DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione**

Il Piano Strutturale costituisce strumento di governo del territorio comunale ai sensi e con le finalità dell'art. 24 della Lr n° 5 del 16.1.1995; si applica all'intero territorio comunale, e comprende:

- principi e norme generali;
- obiettivi e strategie della politica urbanistica comunale;
- criteri e indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche.

Il Piano Strutturale definisce le norme generali, le strategie e gli obiettivi della politica urbanistica comunale e stabilisce le regole e gli orientamenti per i programmi, i piani - compresi quelli di settore - le attività e gli interventi pubblici e privati, attinenti all'assetto e all'uso del territorio; prescrive inoltre le salvaguardie.

Programmi e piani di settore debbono conformarsi alle norme generali contenute nella presente Disciplina; nel caso che essi risultino in contrasto con tali norme, saranno subordinati a variante del Piano Strutturale, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 26 della Lr. 5/95.

Il Piano Strutturale mediante il quadro delle conoscenze, gli elaborati cartografici, la Disciplina e lo Statuto dei Luoghi, riconosce e descrive l'insieme dei luoghi costituenti il territorio del Comune di Rufina e li relaziona per ambiti omogenei corrispondenti agli obiettivi della politica urbanistica comunale (Sistemi, Sottosistemi e Unità Territoriali Organiche Elementari derivanti dagli aspetti fisici, storici, geomorfologici, insediativi, culturali, funzionali e sociali del territorio), per i quali sono determinati indirizzi e parametri di gestione.

### **Art. 2 - Efficacie**

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della LR 5/95 il Piano Strutturale:

- contiene disposizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del PRG, composti da Regolamento Urbanistico e Programma Integrato di Intervento di cui agli artt. 28 e 29 della LR 5/95;

- ha carattere direttamente precettivo e operativo per le localizzazioni sul territorio degli interventi di cui all'articolo 16 quarto comma lett. c) d) e) e sesto comma nonché per le salvaguardie di cui all'art.24 secondo comma lett. g).

Il Piano Strutturale contiene perciò:

- prescrizioni;
- indirizzi;
- salvaguardie;
- vincoli.

Sono prescrizioni le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale.

Sono indirizzi le disposizioni che orientano la parte gestionale del PRG costituita da Regolamento Urbanistico e Programma Integrato di Intervento.

Sono salvaguardie le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, i limiti di attuazione delle previsioni vigenti per impedire interventi che contrastino con il Piano Strutturale.

Sono vincoli quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale, di settore, come rappresentati negli elaborati tematici del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

### **Art. 3 - Elaborati costitutivi**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### ***Quadro conoscitivo:***

TAV. 1	Orografia	scala 1: 25.000
TAV. 2	Idrografia	scala 1: 10.000
TAV. 3	Paesaggio - semiologia	scala 1: 10.000
TAV. 4	Paesaggio - Unità di paesaggio	scala 1: 10.000
TAV. 5	Evoluzione storica degli insediamenti	scala 1: 10.000
TAV. 6	Il tempo e la città	scala 1: 10.000
TAV. 7	Rete delle infrastrutture stradali	
	Stato di fatto	scala 1: 10.000

- Beni culturali, ambientali e paesaggistici – Alcuni esempi e documentazione fotografica, costituita da 46 pagine
- Relazione di conformità al PIT ai sensi del 5° e 6° comma della D.C.R. n. 12 del 25 gennaio 2000 “approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale – Art. 7 L.R. 16 gennaio 1995, n.5”, costituita da 11 pagine.

***Indagini geologico – tecniche:***

- Relazione

TAV. 1	Carta geolitologica	scala 1: 10.000
TAV. 2	Carta geomorfologica	scala 1: 10.000
TAV. 3	Carta della permeabilità e dei contesti idrogeologici	scala 1: 10.000
TAV. 4A	Carta delle aree esondabili e dei contesti idraulici	scala 1: 10.000
TAV. 4B	Carta delle aree esondabili e dei contesti idraulici	scala 1: 10.000
TAV. 4C	Carta delle aree sensibili	scala 1: 10.000
TAV. 5	Carta della pericolosità	scala 1: 10.000

***Progetto:***

TAV. 8	Rete delle infrastrutture stradali	
	Stato di progetto	scala 1: 10.000
TAV. 9	Sistemi, Sottosistemi, UTOE	scala 1: 10.000
TAV. 10	Piano Strutturale e PTCP di Firenze	scala 1: 10.000

- Disciplina e Statuto dei Luoghi, costituita da 53 pagine compreso l’indice
- Relazione generale, costituita da 41 pagine
- Relazione sulle attività di valutazione, costituita da 22 pagine

**Art. 4 - Coerenza con atti di livello sovracomunale, con atti di programmazione e pianificazione settoriale, riferimenti normativi**

Il Piano Strutturale è formato in coerenza ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Firenze, del

Piano di Bacino dell'Arno, del Piano Regionale di Sviluppo 1998/2000, del piano di organizzazione dei servizi di smaltimento rifiuti di cui alla DRC 461/88, alla DCR 369/94 e alla DCR 561/94, del piano regionale di bonifica delle aree inquinate di cui alla DCR 167/93 e alla DCR 169/95.

Il Piano Strutturale assume anche l'accordo di programma per la realizzazione dello stabilimento produttivo della Fila.

Il Piano Strutturale è formato ai sensi della LR 5/95 e successive integrazioni e modificazioni e di tutte le leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale.

#### **Art. 5 - Conoscenze**

Il quadro conoscitivo - parte integrante del Piano Strutturale - attinge dai Sistemi Informativi Territoriali regionali, provinciali, e comunali, si basa sul quadro conoscitivo del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, e contiene gli elaborati già elencati al precedente art. 3.

Il quadro conoscitivo del Piano Strutturale è supporto delle scelte strategiche del piano medesimo e orienta i comportamenti gestionali che saranno regolamentati dagli atti operativi comunali.

#### **Art. 6 - Strategia di governo del territorio**

La strategia di governo del territorio si basa sulle finalità generali della pianificazione definite dalla LR 5/95 in quanto tese allo sviluppo sostenibile, inteso come "lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio" (art. 1, comma 2).

Tramite i propri atti di pianificazione, il Comune di Rufina intende assicurare la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali, in modo da affidarle integre e valorizzate alle generazioni future.

Per questi obiettivi, il Piano Strutturale definisce e conosce le risorse del territorio, detta indirizzi per la gestione orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

Rispetto a dette finalità, la strategia di governo del territorio espressa dal Piano Strutturale assume il territorio come variabile indipendente dotata di qualità diffusa, che nel suo insieme rappresenta la risorsa affidata alla tutela e al godimento della comunità locale, e indica obiettivi per la sua valorizzazione basandosi sulla articolazione in ambiti di proiezione delle politiche territoriali (sistemi, sottosistemi, unità territoriali organiche elementari).

I caratteri fondativi del territorio comunale che sono oggetto della strategia di valorizzazione sono la qualità ambientale-paesistica, la presenza di accumulazioni storiche stratificate, la produzione agricola di alta qualità, l'appartenenza - con il mantenimento di propria identità - a un vasto ambito urbano-rurale legato all'area metropolitana fiorentina che permette il godimento dei valori ambientali e l'accessibilità ai servizi di livello superiore.

Gli obiettivi strategici sono perciò:

- la valorizzazione produttiva come integrazione dei settori agricoli, turistici, terziari, e come specializzazione del settore industriale con il rafforzamento e il consolidamento del polo esistente;
- la valorizzazione infrastrutturale con il rafforzamento e la riqualificazione dell'asse principale e il miglioramento della mobilità con separazione dei traffici di scorrimento e dei traffici interni;
- la valorizzazione insediativa con il rafforzamento delle identità culturali e ambientali, delle offerte e dei servizi potenziando l'attrattiva urbana così da sviluppare concorrenzialità imprenditoriale e territoriale e da farne cerniera con l'offerta delle qualità paesistiche e ambientali per il potenziamento delle attività turistiche, in particolar modo nel settore eno-gastronomico;
- la valorizzazione ambientale con il recupero del corretto equilibrio fra la città e l'acqua, la città e il bosco, la valle e la collina.

Gli obiettivi operativi principali sono:

- la realizzazione della variante alla SS 67 che permette la relazione fra città e fiume, la decongestione degli insediamenti dai traffici superando effetti di inquinamento e di pericolo e quindi lo sviluppo di una città valliva costituita da centri dotati di propria identità capaci di sviluppare ambienti favorevoli alle attività, alle relazioni, ai servizi specializzati (artigianato e prodotti alimentari di qualità, servizi al tempo libero, servizi informativi, didattici, culturali, ecc.) e per favorire inoltre l'innalzamento della qualità



abitativa, il rafforzamento dell'accessibilità all'area metropolitana, e l'adeguamento e il miglioramento dell'offerta turistica;

- la realizzazione della cassa di espansione in località Scopeti per la messa in sicurezza dal rischio idraulico degli insediamenti di fondo valle, permettendo nel contempo il rafforzamento e lo sviluppo compatibile del polo produttivo ivi presente e riconosciuto dal PTCP;
- la realizzazione di interventi pubblici e privati per caratterizzare l'offerta del turismo specializzato di tipo rurale ed eno-gastronomico incentivando la conservazione e l'integrazione delle risorse presenti, che sono: un ambiente naturale ancora integro, un paesaggio di alto valore qualitativo consolidato dallo sviluppo mezzadrile e attualizzato senza significative manomissioni, un'agricoltura di qualità specializzata nella produzione viticola, un sistema ricettivo diffuso e confortevole, un patrimonio edilizio di alto valore storico e documentale; il Regolamento Urbanistico definirà gli standard di qualità da adottare in ogni intervento edilizio;
- la realizzazione di interventi pubblici e privati finalizzati al mantenimento dei caratteri fisici e culturali tipici, nei quali si riconosce la collettività locale e che possono richiamare la domanda turistica conformando un ambiente gradevole e sicuro, quali opere di difesa idrogeologica, di recupero dei dissesti, di mantenimento del reticolo idraulico minore e agrario, di mantenimento dei cunei boschivi entro l'armatura urbana, di conservazione degli elementi costitutivi minori quali terrazzamenti, muri di recinzione, siepi, filari, alberi isolati di confine, tabernacoli, strade poderali, percorsi storici, sentieri.

La strategia di governo del territorio e i suoi obiettivi sono espressi dal Piano Strutturale tramite l'articolazione territoriale in ambiti omogenei rappresentati dai sistemi, sottosistemi e unità territoriali organiche elementari di cui alla successiva Parte II.

#### **Art. 7 - Risorse naturali ed essenziali del territorio**

Il presente articolo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio in ragione delle condizioni, in atto o potenziali, di fragilità ambientale o di limitazione delle risorse stesse.

Il Regolamento Urbanistico detterà discipline dettagliate e puntuali per definire e prescrivere le trasformazioni ammissibili in coerenza con le disposizioni del presente articolo.

Ogni piano o programma settoriale, così come ogni atto amministrativo comunale, è tenuto al rispetto di tali disposizioni e deve perseguire gli obiettivi e applicare le direttive indicate dalle disposizioni medesime.

### Acqua

Non sono ancora state sfruttate appieno le potenzialità di tale risorsa per l'approvvigionamento potabile: possono pertanto essere creati nuovi pozzi alimentati dalla Sieve e dalla montagna o realizzare captazioni direttamente dalle sorgenti presenti nella zona collinare e non ancora utilizzate.

La localizzazione ottimale dei pozzi deve essere scelta ad una quota che permetta il caricamento dalla Sieve e contemporaneamente l'intercettazione delle falde che scendono dalle zone montane.

Deve comunque essere perseguito il massimo risparmio idrico mediante il risanamento e la razionalizzazione della rete dell'acquedotto esistente al fine di ridurre al minimo le perdite e ottimizzare il servizio.

Il contenimento dei consumi deve essere incentivato anche attraverso la realizzazione, nei nuovi insediamenti, di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi, la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche, il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

Vanno tutelate tutte le sorgenti esistenti individuate nella cartografia allegata alle Indagini geologico–tecniche ai fini di uno sfruttamento a fini potabili, per integrare i bisogni attuali e futuri, in particolare dei borghi collinari e montani anche in relazione alle presenze turistiche estive.

Il Regolamento Urbanistico detterà norme per il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia (zone di tutela assoluta, zone di rispetto, zone di protezione) stabilite dal DPR 24 maggio 1988, n. 236.

### Aria

Deve essere perseguito il miglioramento della qualità dell'aria, affinché non si verificino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e siano assicurati gli obiettivi di qualità fissati dalle norme vigenti.

La finalità di cui al precedente comma deve essere perseguita attraverso la riduzione dei flussi veicolari nei centri abitati in particolare lungo il fondovalle, con la realizzazione della variante alla SS 67.

Il miglioramento della qualità dell'area deve essere attuato anche mediante il mantenimento dei cunei boscati nelle vicinanze degli insediamenti residenziali, la realizzazione di zone verdi al loro interno, la creazione di filari alberati lungo le strade e nelle vicinanze dei fabbricati industriali, l'eventuale rimboschimento di aree abbandonate.

### Suolo

In considerazione dei gravi dissesti presenti su tutto il territorio comunale (paleofrane e frane attive) il suolo deve essere considerato come la risorsa più fragile e come tale da salvaguardare. Ciò implica la messa in atto di limiti e controlli su tutti gli interventi di trasformazione del suolo, anche agricolo.

Il Regolamento Urbanistico dovrà censire, con apposita rilevazione e schedatura, i principali elementi di difesa dai fenomeni franosi, quali terrazzamenti, muri a secco, rete scolante. Tali elementi saranno oggetto di una specifica disciplina che descriva gli interventi di manutenzione e regoli quelli di ripristino o di trasformazione.

Il Regolamento Urbanistico detterà anche regole e procedure per il controllo e l'attuazione delle trasformazioni agricole di maggior impatto sul suolo, quali ad esempio l'impianto di nuovi vigneti.

Nella disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte o comunque dichiarate ammissibili devono essere dettate disposizioni volte a limitare l'impermeabilizzazione superficiale e a definire la superficie permeabile minima di pertinenza degli edifici.

Deve essere limitato e controllato l'uso di sostanze inquinanti quali fertilizzanti chimici, diserbanti e pesticidi, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia, incentivando invece le tecniche di coltivazione biologica e biodinamica.

### Insedimenti

Vanno salvaguardati gli insediamenti storici dei borghi, quale testimonianza dell'organizzazione rurale della campagna, con particolare riguardo a quelli sparsi e alle emergenze architettoniche individuate nel quadro delle conoscenze.

Il Regolamento Urbanistico definirà le categorie di intervento da attribuire ad ogni manufatto edilizio e stabilirà opportune zone da mantenere inedificate per salvaguardare i coni visuali nei confronti degli aggregati e dei monumenti più significativi.

### Paesaggio

Le caratteristiche semiologiche individuate negli elaborati grafici relativi alle Unità di Paesaggio costituiscono la base per i criteri e le regole di comportamento da assumere in ogni azione di trasformazione del territorio.

Tali caratteristiche devono essere considerate parte integrante dello Statuto dei Luoghi relativo ad ogni sottosistema, come specificato nei successivi articoli della Parte II.

### Territorio aperto

Il Piano Strutturale assume le perimetrazioni relative al territorio aperto così come individuate nel PTCP, salvo quelle porzioni di territorio già edificate e frutto pertanto di un aggiornamento della cartografia, come risulta dalla relativa tavola di confronto.

### Produzione, raccolta e smaltimento dei rifiuti

Il Piano Provinciale di gestione dei Rifiuti prevede il potenziamento con recupero energetico dell'impianto di Termovalorizzazione "I Cipressi" e il suo ampliamento per costituire il Polo Ambientale Tecnologico.

Gli obiettivi di raccolta differenziata, definiti dalle leggi vigenti, potranno ridurre di circa il 25% la produzione complessiva, consentendo il soddisfacimento degli attuali bisogni.

A tal fine devono essere individuati, anche negli insediamenti esistenti, appositi ed adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, tenendo conto del piano di gestione dei rifiuti di ambito territoriale ottimale.

Tutta la materia è comunque regolata dal Piano Provinciale di gestione dei Rifiuti che definisce l'ambito ottimale per il funzionamento dell'impianto, l'ubicazione delle discariche e gli impianti di compostaggio.

### Fognature

Il sistema fognario attuale è del tipo misto ed è previsto il convogliamento tramite un progetto di raccolta in tubazione per i tre Comuni di Pontassieve, Rufina e Pelago. Il sistema sarà in grado di smaltire 10.000 abitanti equivalenti per il comune di Rufina.

L'attuale depuratore comprensoriale è dimensionato per 30.000 abitanti complessivi ed in grado di soddisfare l'attuale fabbisogno del comune. E' previsto un suo ampliamento per poter servire fino a 50.000 abitanti.

#### **Art. 8 - Invarianti strutturali**

Il Piano Strutturale riconosce come invarianti strutturali tutte le risorse non riproducibili o comunque da salvaguardare e tutelare che sono state individuate dal quadro conoscitivo e che sono definite per ogni sottosistema.

Il Regolamento Urbanistico prescriverà le norme e le regole comportamentali da applicare in ogni intervento di trasformazione del territorio per mantenere in efficienza e arricchire tali risorse.

#### **Art. 9 - Statuto dei luoghi**

Lo Statuto dei Luoghi è inteso come la carta dei diritti e dei doveri nei confronti del territorio.

Esso descrive le risorse da sottoporre a tutela e i rischi da ridurre per garantire la sostenibilità delle trasformazioni.

Determina inoltre le regole che governano l'uso del territorio e definisce quell'insieme di fattori che rendono un territorio riconoscibile e corrispondente con la cultura, la storia, le aspettative della comunità locale.

Infine promuove ed esalta l'identità e la specificità di ogni parte del territorio.

Lo Statuto dei Luoghi si sostanzia nelle descrizioni contenute per ogni sottosistema nei successivi articoli della Parte II.

#### **Art. 10 - Dimensionamento**

Il Piano Strutturale prevede il dimensionamento degli insediamenti residenziali basando il calcolo sui seguenti parametri:

- il tasso medio di crescita della popolazione negli ultimi dieci anni;
- la quantità annua media di volumetria concessa negli ultimi dieci anni;
- la quantità di risorse idriche disponibili;

- la capacità di smaltimento fognario e dei rifiuti considerando i nuovi impianti previsti;
- la disponibilità di aree libere non soggette ad alcuna limitazione fisica ed ambientale;
- lo standard dei servizi e delle attrezzature in rapporto alla capacità delle risorse finanziarie.

Comparando i risultati ottenuti dalle verifiche operate in base ai parametri sopra indicati il progetto di piano pone come obiettivo strategico il raggiungimento del tetto complessivo di 10.000 abitanti residenti.

Il Piano Strutturale si limita a prescrivere i criteri di massima di tali insediamenti, descrivendoli per ogni UTOE.

Il Regolamento Urbanistico definirà di volta in volta le quantità di nuovi insediamenti da concedere suddividendoli tra le varie Unità Territoriali Organiche Elementari, secondo i seguenti criteri: 70% del totale nella UTOE 1.1 della fascia infrastrutturale; 20% nella UTOE 3.1 di Pomino e 10% nelle altre UTOE. Tali percentuali potranno essere variate e adeguate alle reali esigenze in base ai risultati del monitoraggio che verrà effettuato nella fase di gestione del Regolamento Urbanistico, secondo quanto specificato al successivo art. 33.

L'incremento di nuovi insediamenti industriali è invece calcolato sulla base della disponibilità di suolo in rapporto alle aree necessarie per la messa in sicurezza dal rischio di esondazione ed è concentrato nell'area di Scopeti, che il PTCP riconosce come "Business Park".

Considerando infine che lo sviluppo turistico del comune, in particolare di tipo rurale ed enogastronomico, è uno degli obiettivi principali del Piano Strutturale, deve essere previsto anche un incremento dei posti letto attualmente esistenti.

Tale incremento è di tipo alberghiero nella fascia infrastrutturale con apposite strutture ricettive anche di nuovo impianto.

Nella fascia pedecollinare, collinare e montana è consentito l'agriturismo e il turismo rurale, compresi i servizi connessi, in tutti gli interventi di recupero dell'esistente.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità e gli strumenti attuativi da attivare per la realizzazione di attrezzature turistiche nelle zone rurali, anche con eventuali quantità di nuova costruzione.

Il tetto massimo di posti letto in strutture di nuova costruzione è di 250, riferito a tutto il territorio comunale.

## **PARTE II    AMBITI DI RIFERIMENTO PER LE POLITICHE TERRITORIALI**

### ***CAPO I - SISTEMI TERRITORIALI SOVRALOCALI***

#### **Art. 11 – Individuazione**

Il PIT regionale inserisce il Comune di Rufina nel Sistema Territoriale di programma della Toscana dell'Arno, definito all'art. 5 e disciplinato al Titolo V, capo II, sezione II, che si integra con il Sistema territoriale di programma della Toscana dell'Appennino attraverso la direttrice dell'ambito territoriale casentinese e la direttrice dalla Val di Sieve verso l'ambito metropolitano fiorentino. Dal punto di vista funzionale il Comune di Rufina appartiene al sistema urbano fiorentino, sottosistema Val di Sieve, con i Comuni di Dicomano, Londa, Pelago, Pontassieve e San Godenzo, infatti appartiene - con i suddetti Comuni - al Sistema Economico Locale n. 9 dell'Area fiorentina - Quadrante n. 9.2 Val Di Sieve.

Il PTC di Firenze - nell'articolazione del territorio provinciale in sistemi territoriali locali, quadranti e ambiti - inserisce il Comune di Rufina nel Quadrante Val di Sieve, con i Comuni già citati in precedenza, facendo riferimento al bacino del fiume Sieve esteso nella fascia appenninica a nord e nord-est di Firenze e diviso nelle aree del Mugello per la parte centro-occidentale e della Val di Sieve per la parte orientale.

Il Piano Strutturale definisce i sistemi territoriali relazionando caratteri fisici e connessioni funzionali del territorio in riferimento alle individuazioni del PIT regionale e del PTC provinciale, e individua due ambiti che indicano il rapporto con i territori contermini: il Sistema della Val di Sieve e il Sistema del Casentino. Le spiccate differenze geografiche, a cui corrispondono specifiche diversità di risorse (clima, acque, suolo, vegetazione, insediamenti, paesaggio), dividono infatti nettamente l'ambito collinare e vallivo da quello montano, quest'ultimo chiaramente spostato, per continuità dei caratteri fisici, verso i territori montani e boschivi che appartengono ad un'altra provincia.

#### **Art. 12 - Sistema territoriale della Val di Sieve**

Il Sistema territoriale della Val di Sieve comprende la maggior parte del territorio comunale: l'intera fascia valliva dove si concentrano gli assi infrastrutturali e l'armatura urbana, e l'ambito rurale della pedecollina e dell'alta collina, dove si è sviluppato

storicamente l'insediamento di matrice mezzadrile. La valle, dove oltre al fiume Sieve scorrono la ferrovia e la strada statale e si sono concentrati i nuclei di tipo urbano, appartiene all'ambito idrografico che comprende l'alveo fluviale e i rilievi dai quali scendono le altre acque. Analogamente il reticolo infrastrutturale ha la sua asta principale nella SS 67 e una serie di vie minori che salgono e scendono connettendo valle e colline.

Il paesaggio - in niente naturale e in tutto opera dell'uomo - esprime il rapporto stretto tra città e campagna: l'appoderamento funzionale alla conduzione mezzadrile ha disegnato un ambiente stabile ancora alla metà dello scorso secolo, capace di convertirsi ed essere utilizzato per le specializzazioni agricole più moderne (soprattutto la produzione del vino) e per l'attività turistica; mentre le mutate condizioni socio-economiche della seconda metà del Novecento hanno portato alla edificazione residenziale e produttiva in posizione valliva e lungo il fiume che si ritrova in quasi tutte le altre realtà toscane.

La compresenza dei valori ambientali e paesistici e della qualità delle risorse primarie (acqua, aria, suolo) perduti negli ambiti urbani, e l'accessibilità e la vicinanza all'area fiorentina hanno frenato l'esodo e oggi inducono una crescente domanda abitativa sia come residenza stabile (prima casa) che come residenza temporanea. La prima preme e trova soddisfazione in parte negli insediamenti vallivi ma di più nella fascia pedecollinare, la seconda sul versante montano e nelle aree altocollinari boscate dove ha favorito il recupero del patrimonio edilizio.

Nel sistema territoriale Val di Sieve si trova la maggior parte delle risorse territoriali costituita dall'insieme delle risorse essenziali infrastrutturali, di servizio, urbane concentrate nel fondovalle, e dall'insediamento e il paesaggio di matrice storica rurale negli ambiti pedecollinare e collinare. Le risorse naturali acqua e suolo sono presenti in abbondanza, i rischi sono di tipo idraulico nel fondovalle e di dissesto geologico in alcune parti collinari.

Il fiume Sieve, l'identità dei centri di fondovalle, il paesaggio storico rurale sono considerate invarianti strutturali.

Il Sistema territoriale della Val di Sieve comprende i sottosistemi del fondovalle, pedecollinare, collinare.

### **Art. 13 - Sistema territoriale del Casentino**

Il Sistema territoriale del Casentino corrisponde alla porzione montana del territorio



comunale, è prevalentemente boscato, vi si trova un tipo di insediamento diffuso e rarefatto, di matrice storica rurale e concentrato in borghi, attualmente in via di recupero, ad eccezione del borgo di Agna, abbandonato, unico caso di degrado insediativo nel territorio comunale. La viabilità è di attraversamento e di collegamento dal fondovalle ai crinali.

Il sistema montano e boscato, benché in continuità evidente con il territorio casentinese, ha connessioni fisiche con il sistema vallivo e collinare, verso il quale ha prodotto effetti positivi nella mitigazione degli eventi alluvionali grazie alla rete delle sistemazioni drenanti forestali e della copertura vegetale boschiva.

Si deve inoltre tenere conto che tale sistema è in contiguità con aree sottoposte a protezione quali il Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi.

Le aree boscate e i borghi montani sono considerate invariati strutturali.

Il sistema del Casentino comprende il sottosistema montano.

## ***CAPO II - SOTTOSISTEMI TERRITORIALI LOCALI***

### **Art. 14 - Individuazione**

I sottosistemi rappresentano omogeneità e connessioni sia fisiche che funzionali che storiche.

L'articolazione del territorio comunale in sottosistemi è finalizzata a garantirne lo sviluppo compatibilmente ai suoi caratteri strutturali, riconosciuti nella definizione delle invariati e dello statuto dei luoghi e condivisi dalla comunità locale.

All'interno dei sottosistemi si individuano i confini fra territorio aperto e territorio prevalentemente urbanizzato, quest'ultimo caratterizzato dalla presenza di infrastrutture e servizi, confini che comunque fanno riferimento agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze. Il territorio aperto rappresenta le aree esterne ai centri abitati e alle zone industriali, ha caratteri morfologici, fisici, naturali, insediativi e di paesaggio tali da poter essere destinato alle attività ad esclusiva o prevalente funzione agricola e alle attività connesse all'agricoltura come definite dalla LR 64/95 e successive integrazioni e modificazioni.

I sottosistemi sono articolati in unità organiche elementari per indirizzare le politiche comunali di governo in atti operativi e gestionali coerenti con il Piano Strutturale, primo fra

tutti il Regolamento urbanistico.

### **Art. 15 - Sottosistema del Fondovalle**

Il Sottosistema del fondovalle comprende la porzione della Val di Sieve entro i confini comunali, lungo la quale si è consolidato l'ambito urbanizzato e infrastrutturato: vi si trovano la Sieve, il capoluogo e gli abitati maggiori, l'area industriale di Scopeti, il Polo Tecnologico Ambientale, l'asse viario principale costituito dalla Strada Statale Tosco-Romagnola e dalla sua recente variante, l'asse ferroviario, aree periurbane di tipo agrario di pianura e aree fluviali.

La pianura alluvionale del fiume Sieve si colloca nella parte inferiore del bacino idrografico. Il regime è prevalentemente torrentizio, la direzione di estensione è antiappenninica NE-SW per il fiume Sieve e appenninica per lembi laterali per gli affluenti, ove si registrano erosioni.

Vi sono ancora - nonostante la forte e prevalente urbanizzazione - fossi campestri che, costituendo una rete e immettendosi nei ricettori principali, garantiscono il deflusso delle acque.

In località Scopeti è prevista una cassa di espansione definita dal Piano di Bacino dell'Arno e verificata dal Piano Strutturale nella sua delimitazione e capacità di mitigazione del rischio alluvionale.

Le ampie aree boscate montane trovano lungo la valle alcune propaggini ancora mantenute. Queste piccole zone boscate che si incuneano verso la fascia urbanizzata hanno rilevanza per le qualità ecologiche in senso lato.

Per il sottosistema sono stabiliti obiettivi strategici che obbligano a non frazionarlo in unità organiche elementari. Detti obiettivi sono: il decongestionamento dal traffico di attraversamento tramite la realizzazione della variante alla SS 67; la qualificazione e il potenziamento dei servizi di qualità di tipo urbano e integrativi rispetto alle offerte turistiche legate al paesaggio rurale collinare e alla produzione vinicola e in riferimento all'area metropolitana fiorentina; la riqualificazione dei centri tramite la specializzazione e la valorizzazione delle loro identità funzionali e di paesaggio urbano; il miglioramento della mobilità interna; il superamento del rischio idraulico; il mantenimento dei cunei boschivi che assicurano la continuità ecologica dagli ambiti montani attraverso la pedecollina fino alla

Sieve; il superamento dei rischi idrogeologici nelle aree di frangia di passaggio fra valle e collina.

Il sottosistema di fondovalle comprende l'unità organica elementare della fascia infrastrutturale.

#### **Art. 16 - Sottosistema Pedecollinare**

Il Sottosistema pedecollinare è una ampia fascia ove persistono i caratteri storici del paesaggio agrario, consolidato e mantenuto sia per gli aspetti insediativi che colturali.

Le acclività sono meno accentuate nelle parti centrali e meridionali.

Sulle pendici esposte a nord e più acclivi si trovano aree boscate.

I versanti più acclivi presentano segni frequenti di instabilità geomorfologica.

L'intervento antropico si manifesta con i molti terrazzamenti a secco, positivi per i loro effetti sulla stabilità del regime idrogeologico.

Vi si trovano i nuclei maggiori di Falgano e Turicchi.

Persistono i terrazzamenti, le attività produttive legate alle funzioni agricole e ai valori rurali.

La trama poderale è minuta e diffusa.

Gli obiettivi sono la conservazione del paesaggio storico rurale nel rispetto dei caratteri tipici; la qualificazione dell'offerta turistica; il mantenimento degli elementi del paesaggio agrario minore anche ai fini della salvaguardia idrogeologica (quali i terrazzamenti); la creazione di percorsi e di attrezzature per svago e tempo libero.

Il Sottosistema pedecollinare è articolato in due unità territoriali organiche elementari: l'UTOE di Turicchi e l'UTOE di Falgano e dei centri minori centrali.

#### **Art. 17 - Sottosistema Collinare**

Il Sottosistema collinare è un'ampia area centrale che comprende il versante dove si trova il centro abitato di Pomino.

Qui sono più profonde le trasformazioni strutturali: i caratteri insediativi di impianto sono conservati, ma sono profondamente modificati i loro usi. Le vaste coltivazioni a vigneto hanno modificato i soprassuoli anche erodendo le aree boscate.

Il paesaggio insediativo varia da concentrazioni a strutture più rarefatte.

Le aree boscate circondano sia a nord che a sud il crinale insediativo.

Vi si rilevano dissesti idrogeologici e situazioni di rilievo per quanto attiene il rischio di instabilità soprattutto a sud di Pomino.

Non si rileva la cura manutentiva che caratterizza il pedecollinare nella conservazione del reticolo di organizzazione storica del paesaggio rurale (strade, sentieri, fossetti ecc).

Gli obiettivi sono il superamento dei rischi connessi ai fenomeni idrogeologici e in particolare gli eventi franosi aggravati dall'abbandono delle sistemazioni agrarie tradizionali e dalla coltivazione specializzata; il potenziamento delle colture agrarie di pregio e tradizionali; il rafforzamento dell'identità di Pomino come centro produttivo agricolo; il mantenimento delle aree boscate; la qualificazione di servizi integrativi a rafforzamento delle attività connesse alla ruralità; la specializzazione dell'offerta turistica integrata con le attività agricole e le strade del vino; il ripristino di tracciati e luoghi storici e della memoria collettiva (viabilità, sentieristica, siti); la creazione di percorsi e itinerari per lo svago, lo sport all'aperto, il tempo libero.

Il Sottosistema collinare comprende l'unità territoriale organica di Pomino con la quale coincide.

#### **Art. 18 - Sottosistema Montano**

Il Sottosistema montano è la porzione territoriale che si eleva oltre i 600 s.l.m..

La presenza antropica è scarsa, prevale il bosco, il sistema rurale storico si attesta ai lati della viabilità principale che sale alla Consuma. Ampi rimboschimenti a conifere emergono dalla copertura arborea autoctona.

Si ha la forte percezione di un netto e profondo mutamento di ecosistema e di paesaggio. L'abbondante copertura boschiva e vegetale e la permanenza di sistemazioni forestali fa permanere una situazione geomorfologica priva di dissesti rilevanti.

Il ruolo positivo della sistemazione forestale e del mantenimento della rete drenante e della copertura vegetale influisce sull'equilibrio complessivo del bacino dei torrenti Rufina e Moscia, mitigando gli effetti alluvionali verso il fondovalle e il capoluogo, a maggior rischio.

L'utilizzo delle case sparse è perlopiù oggi di tipo abitativo temporaneo (seconde case) con caratteri molto diversi: verso il Passo della Consuma si ha una situazione tipica di lottizzazione legata al centro montano della Consuma sito prevalentemente fuori dal confine

comunale; Castelnuovo e Cigliano sono centri montani compatti nell'impianto e in via di recupero. Agna è un piccolo nucleo disabitato.

Gli obiettivi sono la salvaguardia e il ripristino delle opere forestali funzionali all'equilibrio idrogeologico; il mantenimento delle aree boscate; il completamento degli interventi di recupero dei borghi; la creazione di offerta di spazi e servizi integrativi per il tempo libero, lo svago e lo sport; la creazione di sentieristica ripristinando e potenziando le vie montane; il completamento del nucleo di recente formazione della Consuma, ad uso turistico e il coordinamento con l'ambito turistico più vasto a cui appartiene oltre i confini comunali..

Il Sottosistema montano è articolato in due unità territoriali organiche elementari: l'UTOE dei borghi e l'UTOE della Consuma.

### ***CAPO III – UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI – UTOE***

#### **Art. 19 - Individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari**

I sottosistemi locali sono suddivisi in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) sulla base degli aspetti ambientali, insediativi, infrastrutturali e funzionali.

Si definisce come Unità Territoriale Organica Elementare una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Esse costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili coerentemente al Piano Strutturale ed espresse per Sistemi e Sottosistemi.

La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendano non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti delle azioni specifiche si esplicino.

I perimetri delle Unità Territoriale Organiche Elementari potranno essere ulteriormente precisati in sede di Regolamento Urbanistico e potranno pertanto subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi e progettuali di tale fase, senza che ciò costituisca variante del Piano Strutturale.

Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono descritti i caratteri prevalenti e strutturali, gli obiettivi operativi coerenti agli obiettivi strategici stabiliti per i sottosistemi di appartenenza, il dimensionamento.

Per una lettura immediata la disciplina è articolata secondo i seguenti aspetti:

- a) **descrizione**, con particolare riguardo alle risorse presenti e all'articolazione in zone, definite sulla base di peculiari funzioni e finalità strategiche;
- b) **obiettivo prioritario**;
- c) **ambiente**;
- d) **insediamenti**;
- e) **attrezzature e servizi**;
- f) **infrastrutture**;
- g) **dimensionamento**.

Per ogni area il Piano Strutturale indica inoltre i criteri per il Regolamento Urbanistico e per le eventuali integrazioni al Regolamento Edilizio.

Il Piano Strutturale individua le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari:

1. Sottosistema di Fondovalle:
  - 1.1. – UTOE della fascia infrastrutturale insediativa continua;**
2. Sottosistema Pedecollinare:
  - 2.1 – UTOE di Turicchi;**
  - 2.2 – UTOE di Falgano e dei centri minori centrali;**
3. Sottosistema Collinare:
  - 3.1 – UTOE di Pomino;**
4. Sottosistema Montano:
  - 4.1 – UTOE dei borghi;**
  - 4.2 – UTOE della Consuma.**

#### **Art. 20 - UTOE 1.1 della fascia infrastrutturale insediativa continua**

**a) descrizione:**

Tale porzione di territorio coincide con il sottosistema di Fondovalle.

Le caratteristiche già illustrate nel sottosistema di appartenenza si articolano ulteriormente nell'individuazione delle singole parti che compongono l'Unità Territoriale

Organica Elementare.

La fascia insediativa continua ha infatti dei punti di maggior concentrazione che sono rappresentati dai centri abitati consolidati (da nord verso sud: Contea, Casini, Scopeti, Rufina, Masseto, Selvapiana) e dalla zona industriale di Scopeti.

Entro l'Unità Territoriale Organica Elementare 1.1 si rileva la presenza di zone con vocazioni e funzioni diverse, da definire specificatamente nel Regolamento Urbanistico con norme e strategie apposite. Esse sono:

- aree boscate;
- tessuto connettivo agricolo;
- aree soggette a rischio idraulico;
- aree destinate ad interventi di regimazione delle acque;
- aree soggette a rischio geologico;
- centri abitati consolidati e aree periurbane;
- aree industriali;
- aree di espansione;
- aree per attrezzature e servizi;
- aree per infrastrutture.

**b) obiettivo prioritario:**

L'obiettivo prioritario e strategico del Piano Strutturale è quello di dare una forte e specifica unità al sistema di Fondovalle, pur distinguendo al proprio interno i singoli centri abitati che lo compongono.

In tale logica l'unità Territoriale Organica Elementare 1.1 assume tutto il carico dei servizi e delle attrezzature a scala territoriale, riconoscendo e rafforzando il ruolo che già le compete, e gran parte del dimensionamento relativo alle aree di nuova espansione.

**c) ambiente:**

Aree boscate

Il mantenimento di queste presenze naturalistiche all'interno della fascia infrastrutturale continua riveste un ruolo determinante ai fini della connettività ecologica ed ambientale e sono pertanto definite come importanti risorse. Il Piano Strutturale prescrive il mantenimento integrale delle porzioni esistenti, il loro miglioramento tramite un incremento sia della

vegetazione d'alto fusto sia della macchia/siepe per favorire una continuità tra la fascia pedecollinare e il corso della Sieve.

Il Regolamento Urbanistico delimiterà le aree da completare ed incrementare.

Per la disciplina generale di tali aree si fa riferimento al successivo art. 26.

#### Tessuto connettivo agricolo

La funzione di tali aree è quello di mantenere una presenza di coltivazioni e quindi di efficienza dei terreni nelle aree periurbane e interstiziali agli insediamenti.

La natura e il tipo delle coltivazioni esistenti è per lo più ortiva.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà norme specifiche per la riorganizzazione di tali spazi, in particolare detterà regole per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla coltivazione - anche in deroga ai minimi aziendali richiesti dalle leggi vigenti - e delle recinzioni.

Il Regolamento Edilizio prescriverà la tipologia e le caratteristiche costruttive di tali manufatti.

#### Aree soggette a rischio idraulico

Sono costituite dalle aree alluvionali della Sieve e dei corsi minori, così come individuate nello studio idrogeologico e nelle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il Piano Strutturale prescrive che:

- in esse venga mantenuta la vegetazione idrofila spontanea esistente, eliminando eventuali manufatti che impediscano il deflusso delle acque;
- siano salvaguardate le falde dall'inquinamento;
- vengano rinforzati e recuperati gli argini, in particolare in corrispondenza degli abitati, come il Muro dei Frati sulla Sieve e quelli lungo il torrente Rufina;
- vengano individuati dei percorsi pedonali o ciclabili per il mantenimento delle sponde;
- vengano creati dei Parchi Fluviali con attrezzature che non interferiscano con gli obiettivi di messa in sicurezza dal rischio stesso.

Per la disciplina generale di tali aree si fa riferimento ai successivi articoli 27 e 28.

#### Aree destinate ad interventi di regimazione delle acque

Nell'ansa della Sieve in corrispondenza del PIP di Scopeti è prevista dal Piano di Bacino dell'Arno una cassa di espansione di tipo B. Il Piano Strutturale conferma tale previsione individuandone la localizzazione di massima e demanda al Regolamento Urbanistico la definizione puntuale di tale perimetro, che potrà essere modificato in relazione a studi specifici legati alla sua realizzazione.



La realizzazione della cassa di espansione, e del contestuale recupero ambientale, deve essere attuata tramite progetti esecutivi corredati di valutazione di impatto, che tengano conto della necessità di interventi di bioingegneria atti a raccordare gli argini alla morfologia della zona interessata.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico in tale area non sono ammesse nuove costruzioni, anche a carattere precario, né l'impianto di serre di qualsiasi tipo o comunque di manufatti che possano ostacolare il flusso delle eventuali acque di esondazione.

Nel Regolamento Urbanistico potranno essere individuate eventuali altre aree da assoggettare a casse di espansione o di laminazione.

#### Aree soggette a rischio geologico

Tali aree sono individuate negli elaborati dello studio geologico e riguardano anche porzioni di territorio con fenomeni franosi in atto.

L'eliminazione del rischio deve essere attuata in via prioritaria nei punti in cui il rischio investe zone di vitale importanza ai fini della circolazione.

Per la disciplina generale di tali aree si fa riferimento ai successivi articoli 29 e 31.

#### **d) insediamenti:**

##### Centri urbani consolidati e aree periurbane

Il centro capoluogo è l'unico che possiede una parte di insediamento consolidato e riconoscibile, anche se necessita di interventi di miglioramento e recupero.

Gli altri nuclei sono per lo più costituiti da edificazioni lungo la strada statale e sono privi di un centro vero e proprio.

L'obiettivo strategico è il riconoscimento e la valorizzazione delle identità urbane, soprattutto quelle minori, riqualificando in particolare gli spazi pubblici.

Il Piano Strutturale indica le azioni principali da compiere, che saranno definite e normate con il Regolamento Urbanistico.

La descrizione che segue è suddivisa in riferimento ai principali centri abitati, ma non va dimenticato che molti degli interventi hanno validità in rapporto all'intera fascia infrastrutturale.

Per Rufina capoluogo:

- la riqualificazione degli spazi pubblici, in particolare della piazza Umberto I, del fronte lungo il fiume e dell'accesso alla Villa di Poggio Reale;
- il recupero degli edifici esistenti, in particolar modo quelli dismessi o con usi incompatibili con la funzione abitativa;
- la conservazione del patrimonio edilizio esistente di pregio;
- l'ampliamento dei fabbricati esistenti privi di valori ambientali e tipologici;
- il completamento degli abitati di frangia.

Per Scopeti:

- la creazione di uno spazio pubblico di relazione;
- il collegamento con le aree residenziali recenti;
- il rapporto con la zona industriale;
- il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti;
- l'ampliamento dei fabbricati esistenti privi di valori ambientali e tipologici;
- il potenziamento dell'abitato anche in funzione di un ulteriore sviluppo industriale.

Per Contea e Casini:

- la creazione di spazi di sosta e di relazione;
- il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti;
- l'ampliamento dei fabbricati esistenti privi di valori ambientali e tipologici;
- il completamento dell'abitato.

Per Selvapiana, Ricaiano e Masseto:

- il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, anche con interventi di sostituzione da assoggettare a piani attuativi;
- l'ampliamento dei fabbricati esistenti privi di valori ambientali e tipologici;
- il consolidamento ed il completamento dell'abitato;
- la riorganizzazione degli spazi ad uso industriale e artigianale.

### Aree industriali

La maggior concentrazione di aree a destinazione industriale si ha nel PIP di Scopeti, il cui primo lotto è quasi del tutto completato. L'importanza di tale zona, individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale come "Business Park", ne impone il potenziamento e la riorganizzazione, confermando l'area già prevista nel vigente PRG.

La posizione e l'ampiezza di tale area deve tenere conto della presenza della cassa di espansione prevista dal Piano di Bacino e confermata dal presente strumento, del passaggio del collegamento della variante alla strada statale e di un efficiente collegamento con la parte già edificata. Il Piano Strutturale individua la localizzazione di massima della zona industriale, mentre la perimetrazione puntuale è demandata al Regolamento Urbanistico .

Il Piano Strutturale prescrive che il 25 % delle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati industriali sia costituita da superficie filtrante e che siano previste opportune schermature di verde, in particolare lungo le recinzioni.

Il Regolamento Urbanistico determinerà le quantità e le modalità di ampliamento dei fabbricati esistenti, sia quelli del PIP di Scopeti, sia quelli ubicate in altre zone.

### Aree di espansione

L'individuazione di nuove aree di espansione deve avvenire dopo aver verificato il soddisfacimento del fabbisogno attraverso il recupero dell'edificato esistente e l'edificazione nelle aree di completamento o comunque intercluse.

Le quantità maggiori di nuova edificazione sono previste a Rufina Capoluogo e a Scopeti, che sono i nuclei più densamente popolati.

Il Piano Strutturale non perimetra le aree di futura espansione, ma fornisce obiettivi e criteri precisi per la loro localizzazione. Essi sono i seguenti:

- completare e consolidare gli abitati esistenti;
- ubicare le aree di espansione in prossimità dei servizi e delle infrastrutture già esistenti, per permettere economie di gestione;
- mantenere l'edificazione a una quota inferiore a m. 180 s.l.m.;
- offrire tipologie diversificate;
- applicare nuovi standard relativi alla permeabilità e alla piantumazione per garantire la rigenerazione ambientale del sistema urbano.

#### **e) attrezzature e servizi:**

Le aree per attrezzature e servizi attualmente sono per lo più ubicate all'interno dei centri abitati.

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di rafforzare il ruolo di questa Unità Territoriale Organica Elementare per soddisfare le necessità dell'intero territorio comunale.

L'ubicazione delle nuove attrezzature deve essere funzionale sia alle zone residenziali dei centri abitati che all'integrazione delle attività produttive in territorio aperto (agricoltura, viti-vinicoltura, agriturismo).

Vanno individuate inoltre attrezzature specifiche per la zona industriale di Scopeti.

L'area sportiva del capoluogo, situata nella fascia lungo la Sieve, deve essere riorganizzata e potenziata in funzione della creazione di un parco fluviale a protezione dell'area esondabile.

E' previsto il potenziamento delle attrezzature per l'istruzione, oggi sufficienti per gli abitanti esistenti, e la loro riorganizzazione in funzione della riforma scolastica e della formazione professionale.

E' prevista inoltre la riorganizzazione e l'ampliamento dei servizi cimiteriali del capoluogo, con eventuale nuova ubicazione, che sarà individuata nel Regolamento Urbanistico.

Nel capoluogo, completando il recupero della Villa di Poggio Reale, vanno incrementate le attività museali e culturali, di scambio, di incontro, di svago e per il tempo libero, prevedendo anche opportune strutture per l'accoglienza.

#### **f) infrastrutture:**

E' necessario facilitare e migliorare sia la mobilità di grande collegamento che la mobilità interna ai centri abitati.

Il potenziamento della frequenza dei treni sulla linea ferroviaria esistente deve favorire lo spostamento tra i centri abitati di tutta la fascia, il raggiungimento dei luoghi di lavoro, il collegamento con i comuni vicini e con Firenze.

E' prevista e indicata la variante alla strada statale Tosco-Romagnola. Il nuovo tracciato esclude l'attraversamento dei centri abitati: la realizzazione di tale opera è uno degli obiettivi prioritari per permettere la riorganizzazione dei nuclei in previsione di un recupero della funzione urbana. Il progetto definitivo sarà sottoposto alla valutazione di impatto ambientale, in particolare nei tratti in cui attraversa il territorio comunale.

La mobilità interna al capoluogo deve essere risolta per fasi successive, che saranno indicate nel Regolamento Urbanistico e demandate a un apposito Piano di Settore, con operazioni di minima che precederanno la realizzazione della Variante alla S.S.

In particolare il Piano Strutturale indica la necessità di studiare prioritariamente una viabilità alternativa per alleggerire il traffico sulla statale. Tale viabilità, a monte dell'abitato, sarà realizzata raccordando i tratti già esistenti e congiuntamente alle nuove aree di espansione. Il tracciato e i tratti da adeguare saranno specificati nel Regolamento Urbanistico.

Dopo la realizzazione della Variante la vecchia strada statale dovrà essere riprogettata con caratteristiche di viabilità urbana.

Il Piano Strutturale conferma inoltre la realizzazione del nuovo impianto comprensoriale per lo smaltimento fognario e prevede l'ampliamento ed il potenziamento dell'impianto per lo smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani (Polo Ambientale Tecnologico), secondo quanto previsto dal Piano Provinciale.

#### **h) dimensionamento:**

Il fabbisogno residenziale verrà soddisfatto tenendo conto delle esigenze dell'intera fascia infrastrutturale. Con questo si intende favorire una maggiore flessibilità, subordinando le previsioni di nuove aree di espansione alle reali capacità dell'azione di recupero dell'esistente, non quantificabile a priori.

Il fabbisogno sarà soddisfatto in via prioritaria attraverso il recupero e il completamento dell'esistente.

In questa UTOE il PS prevede la maggiore concentrazione di nuove aree di espansione.

### **Art. 21 - UTOE 2.1 di Turicchi**

#### **a) descrizione**

E' la porzione settentrionale, più acclive e in parte boscata, della fascia pedecollinare, ai confini con il comune di Londa.

Vi si trovano aree a rischio geologico, centri e nuclei minori, tra cui il nucleo storico di Turicchi, aree boscate, terrazzamenti a secco, aree a prevalente funzione agricola con caratteristiche poderali già in parte modificate rispetto a quelle tradizionali della fascia pedecollinare centrale.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua a Turicchi un'area di protezione paesaggistica e storico ambientale, che il Piano Strutturale recepisce e conferma.

**b) obiettivo prioritario**

L'obiettivo prioritario è quello del ripristino dei caratteri storici del paesaggio rurale attraverso la conservazione, il consolidamento e il rifacimento dei terrazzamenti e delle opere antropiche tradizionali. Per il raggiungimento di tale obiettivo il Piano Strutturale ritiene che sia di fondamentale importanza mantenere la presenza umana sul territorio, come presidio per il controllo e l'attuazione delle opere necessarie. Tale presenza non può limitarsi ai soli imprenditori agricoli a titolo principale, ma deve essere estesa anche a chi a vario titolo abita nel territorio rurale, nello spirito di quanto indicato nella Lr. 64/95 (oneri verdi).

**c) ambiente**

La presenza delle aree boscate è anche in questa Unità Territoriale Organica Elementare di fondamentale importanza per la continuità ecologica ed ambientale del sistema. Il Piano Strutturale pertanto prescrive il mantenimento integrale delle porzioni esistenti, il loro miglioramento tramite un incremento sia della vegetazione d'alto fusto sia della macchia/siepe per favorire una continuità tra le estensioni forestali della zona montana, che attraverso la fascia pedecollinare si ricollegano alle aree golenali della Sieve.

Il mantenimento dei terrazzamenti è di vitale importanza non solo per la tutela dei valori paesaggistici tradizionali, ma anche per contrastare l'instabilità dei versanti e i movimenti franosi ad essa connessi.

Il Regolamento Edilizio definirà le tecnologie costruttive per gli interventi di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione nelle zone rurali.

Il Piano Strutturale stabilisce in particolare per questa Unità Territoriale Organica Elementare che sia favorito lo sviluppo delle colture agrarie tradizionali, privilegiando la varietà e limitando la monocoltura, e che la funzione primaria agricola sia integrata con altre attività ad esse connesse, quali l'agriturismo, il turismo rurale, lo svago e il tempo libero.

Per la disciplina generale delle aree boscate e delle aree soggette a rischio geologico si fa riferimento agli articoli 26, 29 e 31 della presente disciplina.

Per la disciplina generale delle aree agricole si fa riferimento al successivo art. 35.

Per l'area di protezione paesaggistica e storico-ambientale individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale valgono i disposti di cui all'art. 32.

#### **d) insediamenti**

Oltre al centro storico di Turicchi, nel territorio sono insediati piccoli borghi e complessi edilizi di una certa importanza. Gli edifici isolati sono abbastanza rarefatti.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base del quadro conoscitivo allegato al presente strumento, individuerà le categorie di intervento per i manufatti edilizi situati sia nei nuclei sia nel territorio aperto, con l'obiettivo di favorire il recupero e il mantenimento dei valori architettonici e ambientali tradizionali.

Per il centro di Turicchi il Piano Strutturale stabilisce il mantenimento della struttura insediativa esistente, consentendo limitati interventi di ampliamento e di completamento, da precisare nel Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale stabilisce inoltre che in questa Unità Territoriale Organica Elementare non possano essere previste zone di nuova espansione.

#### **e) attrezzature e servizi**

In questa Unità Territoriale Organica Elementare sono previsti solo i servizi di base, che devono soddisfare la popolazione residente nei nuclei e nelle case sparse.

#### **f) infrastrutture**

La viabilità di collegamento principale deve essere adeguata, senza sostanziali modifiche al tracciato attuale.

Vanno ripristinate e tenute in efficienza le strade interpoderali e vicinali, evitando l'asfaltatura, secondo modalità da definire nel Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Urbanistico indicherà anche il ripristino dei tracciati storici e l'apertura di nuovi percorsi e itinerari per lo svago, lo sport all'aperto e il tempo libero.

#### **g) dimensionamento**

Pur favorendo l'insediamento nei nuclei e nelle case sparse il Piano Strutturale prescrive che in questa UTOE non vengano localizzate aree di nuova espansione, ma che il fabbisogno sia soddisfatto attraverso il recupero e il completamento dell'esistente, limitando la nuova edificazione esclusivamente alla funzione agricola e a quelle con essa compatibili.

## **Art. 22 - UTOE 2.2 di Falgano dei centri minori centrali**

### **a) descrizione**

In questa Unità Territoriale Organica Elementare i caratteri storici del paesaggio agrario tradizionale sono molto ben conservati. Vi si trovano nuclei maggiori, come Falgano, e centri minori, inseriti in una minuta maglia poderale con punti panoramici e quadri di paesaggio rurale di particolare pregio. Esistono inoltre aree boscate, aree a prevalente funzione agricola, aree soggette a rischio geologico

### **b) obiettivo prioritario**

L'obiettivo prioritario è quello del mantenimento dei caratteri storici del paesaggio rurale attraverso la conservazione e il consolidamento dei terrazzamenti e delle opere antropiche tradizionali. Per il raggiungimento di tale obiettivo il Piano Strutturale ritiene che sia di fondamentale importanza mantenere la presenza umana sul territorio, come presidio per il controllo e l'attuazione delle opere necessarie. Tale presenza non può limitarsi ai soli imprenditori agricoli a titolo principale, ma deve essere estesa anche a chi a vario titolo abita nel territorio rurale, nello spirito di quanto indicato nella Lr. 64/95 (oneri verdi).

### **c) ambiente**

La presenza delle aree boscate è anche in questa Unità Territoriale Organica Elementare di fondamentale importanza per la continuità ecologica ed ambientale del sistema. Il Piano Strutturale pertanto prescrive il mantenimento integrale delle porzioni esistenti, il loro miglioramento tramite un incremento sia della vegetazione d'alto fusto sia della macchia/siepe per favorire una continuità tra le estensioni forestali della zona montana, che attraverso la fascia pedecollinare si ricollegano alle aree golenali della Sieve.

Il mantenimento dei terrazzamenti è di vitale importanza non solo per la tutela dei valori paesaggistici tradizionali, ma per contrastare l'instabilità dei versanti e i movimenti franosi ad essa connessi.

Il Regolamento Urbanistico individuerà i punti panoramici e i quadri di paesaggio rurale di particolare pregio, per creare delle aree di protezione soggette a particolari limiti di edificazione e di trasformazione del territorio.

Il Regolamento Edilizio definirà invece le tecnologie costruttive per gli interventi di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione nelle zone rurali.



Il Piano Strutturale stabilisce in particolare per questa Unità Territoriale Organica Elementare che sia favorito lo sviluppo delle colture agrarie tradizionali, privilegiando la varietà e limitando la monocoltura, e che la funzione primaria agricola sia integrata con altre attività ad esse connesse, quali l'agriturismo, il turismo rurale, lo svago e il tempo libero.

Per la disciplina generale delle aree boscate e delle aree soggette a rischio geologico si fa riferimento agli articoli 26, 29 e 31 del presente strumento.

Per la disciplina generale delle aree agricole si fa riferimento al successivo art. 35.

#### **d) insediamenti**

Oltre al centro di Falgano, nel territorio sono insediati piccoli borghi e complessi edilizi di una certa importanza. Gli edifici isolati sono numerosi e disseminati su tutta la fascia pedecollinare.

Il Regolamento Urbanistico, sulla base del quadro conoscitivo allegato al presente strumento, individuerà le categorie di intervento per i manufatti edilizi situati sia nei nuclei sia nel territorio aperto, con l'obiettivo di favorire il recupero e il mantenimento dei valori architettonici e ambientali tradizionali.

Per i centri minori il Piano Strutturale stabilisce il mantenimento della struttura insediativa esistente, consentendo limitati interventi di ampliamento e di completamento, da precisare nel Regolamento Urbanistico.

Il Piano Strutturale stabilisce inoltre che in questa Unità Territoriale Organica Elementare non possano essere previste nuove zone di espansione.

#### **e) attrezzature e servizi**

In questa Unità Territoriale Organica Elementare sono previsti solo i servizi di base, che devono soddisfare la popolazione residente nei nuclei e nelle case sparse.

#### **f) infrastrutture**

La viabilità di collegamento principale deve essere adeguata, senza sostanziali modifiche al tracciato attuale.

Vanno ripristinate e tenute in efficienza le strade interpoderali e vicinali, evitando l'asfaltatura, secondo modalità da definire nel Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Urbanistico indicherà anche il ripristino dei tracciati storici e l'apertura di nuovi percorsi e itinerari per lo svago, lo sport all'aperto e il tempo libero.

### **g) dimensionamento**

Pur favorendo l'insediamento nei nuclei e nelle case sparse il Piano Strutturale prescrive che in questa UTOE non vengano localizzate aree di nuova espansione, ma che il fabbisogno sia soddisfatto attraverso il recupero e il completamento dell'esistente, limitando la nuova edificazione esclusivamente alla funzione agricola e alle attività con essa compatibili.

## **Art. 23 - UTOE 3.1 di Pomino**

### **a) descrizione**

Tale porzione di territorio coincide con il sottosistema collinare.

Le caratteristiche già illustrate nel sottosistema di appartenenza si articolano ulteriormente nell'individuazione delle singole parti che compongono l'Unità Territoriale Organica Elementare.

All'interno dell'unità Territoriale Organica Elementare 3.1 si trovano aree boscate anche piuttosto estese, aree produttive agricole, in particolare vigneti, e aree a rischio geologico con una vasta zona di dissesto con movimenti franosi.

Oltre al centro abitato di Pomino, che si connota per la presenza di un insediamento piuttosto articolato e consolidato, si trovano alcuni centri minori come Rimaggio e Pinzano.

Gli insediamenti rurali sono a struttura sia compatta che rarefatta, con complessi aziendali di una certa importanza tipologica e architettonica.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale individua infine nell'ambito del territorio di Pinzano un'area di protezione paesaggistica e storico-ambientale che il Piano Strutturale recepisce e conferma.

### **b) obiettivo prioritario**

L'obiettivo prioritario del Piano Strutturale è quello di identificare Pomino come centro produttivo agricolo, in particolare nel settore della viti-vinicoltura, rafforzando l'identità urbana e i servizi connessi a tale attività produttiva.

### **c) ambiente**

Il mantenimento delle aree boscate deve essere rapportato alla necessità di impianto di nuovi vigneti. La localizzazione di questi ultimi deve essere attentamente valutata con

appositi studi geologici e di impatto ambientale. In questa Unità Territoriale Organica Elementare infatti la funzione del bosco è anche di difesa nei confronti dei fenomeni franosi e del depauperamento del terreno.

Nella stessa ottica il mantenimento e il ripristino dei terrazzamenti è di vitale importanza non solo per la tutela dei valori paesaggistici tradizionali, ma per contrastare l'instabilità dei versanti e rallentare lo scolo delle acque superficiali.

In particolare in questa Unità Territoriale Organica Elementare sarà favorito lo sviluppo e l'ampliamento della viticoltura, secondo precisi controlli per la localizzazione e la tipologia di impianto (terrazzamenti, inerbimenti, scolo delle acque superficiali, sistemi di sostegno), che saranno definiti nel Regolamento Urbanistico .

Il Regolamento Edilizio definirà invece le tecnologie costruttive per gli interventi di recupero, di ampliamento e di nuova edificazione nelle zone rurali.

Per la disciplina generale delle aree boscate e della aree soggette a rischio geologico si fa riferimento agli articoli 26, 29 e 31 del presente strumento.

Per la disciplina generale delle aree agricole si fa riferimento al successivo art. 35.

Per l'area di protezione paesaggistica e storico-ambientale individuata dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale valgono i disposti di cui all'art. 32.

#### **d) insediamenti**

Il centro di Pomino è costituito da un insediamento antico, che necessita di interventi di miglioramento e recupero, e da aree di recente impianto che vanno rapportate all'esistente per ottenere una riconoscibilità del nucleo, oggi costituito da episodi edilizi non collegati tra loro. Per Pomino il Piano Strutturale pertanto prevede:

- il recupero e la conservazione degli edifici di valore architettonico e ambientale, con particolare riguardo alla valorizzazione della Pieve;
- la riorganizzazione degli spazi pubblici (strade, piazze, arredo vegetazionale);
- la ricucitura del tessuto recente;
- l'inserimento di nuove aree di espansione a destinazione residenziale, collocate in modo da costituire un tessuto urbano riconoscibile e da salvaguardare le emergenze storico-monumentali e i punti panoramici.

Per Rimaggio è prevista, oltre alla conservazione del patrimonio edilizio esistente di valore, una riorganizzazione del tessuto recente per renderlo più coerente alle tipologie rurali tradizionali.

Per Pinzano e per gli altri complessi edilizi collocati nel territorio aperto il Regolamento Urbanistico, sulla base del quadro delle conoscenze, dovrà individuare le categorie di intervento da attribuire a ciascun manufatto, con l'obiettivo di favorire il recupero e il mantenimento dei valori architettonici e ambientali tradizionali.

Il Regolamento Urbanistico detterà infine le norme per l'ampliamento ed il completamento del tessuto edilizio esistente.

#### **e) attrezzature e servizi**

Il Piano Strutturale prevede l'adeguamento degli standard per il centro abitato di Pomino, con particolare riguardo non solo alla funzione residenziale, ma anche e soprattutto a quella produttiva agricola e alle attività ad essa connesse (commercio dei prodotti locali, agriturismo, turismo sostenibile integrato con le attività agricole e le strade del vino). Sarà favorito l'inserimento di attrezzature particolari (cantine, locali per la degustazione, spacci aziendali, ecc.) ai margini del tessuto edificato o integrate con esso, anche mediante l'utilizzo di edifici pubblici non più utilizzati, piuttosto che la realizzazione di nuove costruzioni in zona agricola.

#### **f) infrastrutture**

Dovrà essere adeguata la viabilità principale di collegamento, in particolare verso il centro capoluogo, per migliorare l'accessibilità ai servizi di carattere territoriale, senza apertura di nuovi tracciati.

Vanno ripristinate e tenute in efficienza le strade interpoderali e vicinali, evitando l'asfaltatura, secondo modalità da definire nel Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Urbanistico indicherà anche il ripristino dei tracciati storici e l'apertura di nuovi percorsi e itinerari per lo svago, lo sport all'aperto e il tempo libero.

#### **g) dimensionamento**

Il fabbisogno residenziale sarà soddisfatto in via prioritaria attraverso il recupero e il completamento dell'esistente.

Le nuove aree di espansione devono essere concentrate nel centro abitato di Pomino.

Al di fuori dei centri abitati la nuova edificazione deve essere destinata all'agricoltura e alle funzioni con essa compatibili, quali il turismo rurale.

#### **Art. 24 - UTOE 4.1 dei borghi**

##### **a) descrizione**

Il territorio è prevalentemente coperto da aree boscate, con alcune aree soggette a rischio idrogeologico. Vi si trovano i nuclei di Castelnuovo, Cigliano e Agna, le cui caratteristiche insediative e funzionali sono assai diverse le une dalle altre.

##### **b) obiettivo prioritario**

Il Piano strutturale individua come obiettivo prioritario la riqualificazione dei centri abitati in funzione del rilancio di un turismo sostenibile in chiave attiva (percorso, sentieristica, funzioni ricreative e tempo libero) nel rispetto e nella tutela dei caratteri dell'ambiente.

##### **c) ambiente**

Per le aree esterne ai centri abitati il Piano Strutturale prevede il mantenimento delle opere forestali, delle coperture boschive e delle sistemazioni che contrastano i fenomeni franosi. Per le norme generali si fa riferimento ai disposti degli articoli 26, 29 e 31 del presente strumento.

In particolare sono da tutelare le sorgenti individuate negli elaborati dello studio idrogeologico, anche in funzione di un uso potabile, con aree di rispetto che saranno determinate nel Regolamento Urbanistico e che sono soggette ai disposti dell'art. 30.

##### **d) insediamenti**

I tre borghi hanno caratteristiche e funzioni diverse: Castelnuovo conserva i caratteri tradizionali delle tipologie dei borghi montani ed è già stato oggetto di numerosi interventi di recupero in funzione turistica, anche se con limitati servizi di sostegno; Cigliano conserva intatti i valori ambientali tradizionali e si configura più come un complesso unitario che come un vero e proprio borgo; Agna è stato completamente abbandonato e le strutture edilizie sono al limite del crollo.

Il Piano Strutturale pertanto prevede:

- a Castelnuovo la conservazione del patrimonio edilizio esistente, con modesti interventi di recupero e di completamento dell’abitato anche in funzione turistica;
- a Cigliano la conservazione del patrimonio edilizio esistenti con interventi di miglioramento e di recupero;
- ad Agna il recupero delle strutture abbandonate e il consolidamento del nucleo anche attraverso l’inserimento di un’area per la nuova edificazione a destinazione residenziale o anche turistico-ricettiva e per il tempo libero, da sottoporre complessivamente a strumento urbanistico attuativo. Il Regolamento Urbanistico localizzerà tale area secondo i seguenti criteri: mantenimento della copertura boschiva, armonico inserimento con l’abitato esistente, riduzione al minimo dei movimenti di terra. Indicherà inoltre le tipologie compatibili, le sistemazioni esterne e i sistemi di collegamento con l’esistente.

#### **e) attrezzature e servizi**

Anche in questa Unità Territoriale Organica Elementare i servizi previsti sono unicamente quelli di base, con particolare attenzione agli spazi per parcheggi che dovranno essere ubicati al di fuori dei centri abitati, schermati con alberature e possibilmente interrati.

E’ inoltre da prevedere il potenziamento dell’approvvigionamento idrico per il periodo estivo mediante lo sfruttamento delle sorgenti presenti nell’area.

#### **f) infrastrutture**

Il Piano Strutturale indica come azione prioritaria l’adeguamento della strada di accesso a Castelnuovo mediante opere di consolidamento per eliminare i movimenti franosi, che hanno causato già l’interruzione del collegamento.

Sono inoltre da ripristinare e mantenere in efficienza i tracciati dei sentieri esistenti. L’apertura di nuovi tracciati, compatibilmente con il mantenimento dei caratteri ambientali esistenti, può essere fatta in funzione non solo turistica, ma anche antincendio.

Il Regolamento Edilizio stabilirà il tipo di segnaletica da utilizzare.

#### **h) dimensionamento**

Il fabbisogno deve essere soddisfatto prioritariamente attraverso il recupero e il completamento dell’esistente, limitando la nuova edificazione esclusivamente alla funzione agricola.

Nel nucleo di Agna potrà essere previsto l'inserimento di una quota minima di nuova edificazione a completamento e consolidamento del tessuto edilizio esistente. Tale quota sarà definita in sede di Regolamento Urbanistico e potrà essere realizzata solo contestualmente al recupero delle strutture esistenti.

#### **Art. 25 - UTOE 4.2 della Consuma**

##### **a) descrizione**

Questa porzione di territorio è costituita da territori con carattere prettamente montano sia per la qualità e l'estensione dei boschi sia per l'acclività del terreno.

Esiste un solo insediamento abitato che è parte dell'abitato della Consuma.

##### **b) obiettivo prioritario**

L'obiettivo indicato dal Piano Strutturale è quello del consolidamento della funzione turistica sia dell'abitato che del territorio montano circostante. Per ottenere lo scopo è necessario collegare strettamente la porzione dell'abitato nel comune di Rufina con quello, assai più consistente, consolidato e attrezzato, che si trova fuori dai confini comunali.

##### **c) ambiente**

Il Piano Strutturale prevede il mantenimento delle opere forestali, delle coperture boschive e delle sistemazioni che contrastano i fenomeni franosi. Per le norme generali si fa riferimento ai disposti degli art. 26, 29 e 31 del presente strumento.

##### **d) insediamenti**

E' previsto il consolidamento del tessuto edilizio esistente, edificando sia nei lotti ancora liberi sia prevedendo alcune quote di ampliamento e di completamento per uniformare le tipologie, riorganizzare gli spazi e ricollegare l'abitato al resto del paese.

##### **e) attrezzature e servizi**

In questa area, date le particolari condizioni, i servizi vanno organizzati in parallelo con quelli esistenti fuori del comune e riorganizzati in funzione di un più vasto ambito di coordinamento che è quello montano della Consuma.

#### **f) infrastrutture**

Analogo ragionamento va utilizzato per il coordinamento delle infrastrutture. In particolare la sentieristica andrà maggiormente collegata al tessuto abitato esistente.

#### **g) dimensionamento**

Il fabbisogno deve essere soddisfatto prioritariamente attraverso il recupero dell'esistente; una quota modesta di nuova edificazione è prevista per completare e riorganizzare il tessuto edificato recente e ricollegarlo al centro abitato maggiore.

### **Art. 26 - Disciplina generale delle aree boscate**

Per i boschi e le aree intercluse il Piano Strutturale prescrive:

- il mantenimento in efficienza e la salvaguardia dagli incendi, tramite l'intervento periodico dei proprietari, con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti;
- il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata secondo gli indirizzi d'uso ammessi nell'ambito della silvicoltura, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione;
- il mantenimento dei tracciati pedonali esistenti e degli eventuali varchi tagliafuoco;
- il divieto di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, ancorché precarie, così come di insegne, salvo quelle informative e di servizio, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi, viabilità carrabile, salvo quella necessaria per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso o di servizio.

### **Art. 27 - Disciplina generale delle aree sensibili**

Le aree sensibili individuate dal Piano Strutturale sono aree effettivamente soggette a rischio idraulico con tempo di ritorno duecentennale, come risultano dallo specifico studio allegato al presente strumento.

In tali aree è vietata qualsiasi nuova costruzione o modifica del terreno che ostacoli il corso d'acqua.

Sono consentite esclusivamente le opere che sono atte a migliorare le condizioni idrauliche.



Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è ammesso il cambio di destinazione d'uso e la ristrutturazione edilizia a condizione che siano mitigate le condizioni di rischio.

Per quanto non specificato ai precedenti commi vige comunque il rispetto di quanto sancito dal Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

#### **Art. 28 - Disciplina generale delle aree soggette a rischio idraulico esterne alle aree sensibili**

Per le aree individuate ai sensi del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (ex D.C.R. n. 230/94, individuate nella cartografia dello studio idrogeologico, contenuta nel quadro conoscitivo di cui al presente strumento, il Piano Strutturale stabilisce:

- gli attraversamenti mediante ponti, tombini stradali o passi carrabili dei corsi d'acqua classificati A e AB non possono ridurre la sezione idraulica preesistente;
- negli alvei, golene ed argini, nonché negli ambiti A1, dei corsi d'acqua di cui al precedente punto non sono ammesse nuove costruzioni o manufatti di qualsiasi natura o modifiche morfologiche che possano ostacolare il deflusso delle acque, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili;
- per gli atti autorizzativi degli interventi il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità attuative e gli interventi necessari per la riduzione del rischio legato a fenomeni di esondazione e ristagno o, in alternativa, la documentazione necessaria a dimostrare l'assenza di tale rischio, nel rispetto dei disposti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale;
- la realizzazione di nuovi edifici deve comunque mantenere una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;
- gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua;

Negli ambiti denominati "B" comprendenti le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti, sono consentiti incrementi di superficie coperta a condizione che:

- si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
- si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrogeologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale

Sono esclusi dalle salvaguardie gli interventi che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

#### **Art. 29 - Disciplina generale delle aree soggette a rischio geologico con pericolosità 4G**

Per le aree geologicamente instabili a pericolosità 4G, di cui alle indagini tecniche contenute nel quadro conoscitivo del presente strumento, il Piano Strutturale stabilisce:

- il divieto di impiantare nuove coltivazioni ed il reimpianto delle stesse qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari, che saranno definite nel Regolamento Urbanistico;
- il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni individuati nella tavola n. 2 dello studio geologico allegato al presente strumento;
- la necessità di introdurre limitazioni agli interventi di trasformazione sugli edifici esistenti in aree soggette a movimenti franosi, con prescrizioni che saranno indicate nel Regolamento Urbanistico;
- per i nuovi manufatti (compresa viabilità, reti tecnologiche e modificazioni morfologiche) la classe di fattibilità deve essere uguale a 4, come previsto dalla DCR n. 94/85 e devono essere rispettate le condizioni ivi previste.

In assenza di Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale o di studi geologici e agronomici specifici, che dimostrino di non peggiorare le condizioni di stabilità dei versanti sono vietati:

- l'eliminazione del sottobosco;
- la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;
- le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra.

Nelle aree soggette a rischio geologico con fattibilità 4 tutti gli interventi di sbancamento per l'impianto di nuovi vigneti saranno soggette a concessione edilizia, secondo modalità da definire nel Regolamento Urbanistico .

### **Art. 30 - Aree di protezione delle risorse idriche**

Nelle aree di pericolosità 4K, individuate nella tavola n. 5 dello studio idrogeologico allegato al presente strumento vige il rispetto integrale dell'art. 21 D.L. 152/99

In particolare sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;

- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

### **Art. 31 - Disciplina delle aree soggette a rischio idraulico con pericolosità 3 e 2**

Nelle aree soggette a rischio idraulico con pericolosità 3 e 2 vale quanto suggerito nella relazione generale dello studio idrogeologico e idraulico allegato al presente strumento nonché il rispetto delle norme contenute nella D.C.R. n. 94/85 e nel Piano di Indirizzo Territoriale regionale.

Per ogni intervento che assume incidenza anche modesta sulle trasformazioni del suolo e della regimazione delle acque (nuove costruzioni, nuova viabilità, modifiche morfologiche, scavi, pozzi, ecc.) valgono le norme citate al primo comma.

### **Art. 32 - Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale**

Oltre al rispetto dell'art. 12 delle Norme di Attuazione del PTCP di Firenze, per questa area il Piano Strutturale stabilisce le azioni e i comportamenti da adottare, che comprendono le azioni di salvaguardia di cui al successivo art. 32 e le seguenti prescrizioni:

- vanno tutelati i valori paesaggistici dell'area e dei singoli elementi componenti quali sistemazioni agrarie, suddivisione dei campi, arredi vegetazionali e segnaletici, edifici significativi nel paesaggio. Eventuali trasformazioni dovranno essere compatibili con tale tutela, con particolare attenzione ai punti di vista panoramici importanti, come quelli presenti sulla viabilità principale o nei centri abitati, con modalità che saranno definite dal Regolamento Urbanistico;
- in assenza di preesistenze edilizie, le nuove costruzioni, quando ammesse dal citato art. 12 del PTCP, oltre a tenere conto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale della zona, debbono essere ubicate in posizione tale da non compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale e, di norma, debbono seguire l'andamento naturale del terreno. Il Regolamento Urbanistico definirà gli elaborati necessari, in sede di rilascio della concessione edilizia, ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, che comunque debbono almeno essere corredati da dettagliate descrizioni

dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi. Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici debbono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili;

- è vietato asfaltare le strade sterrate.

### **PARTE III INDIRIZZI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE**

#### **Art. 33 - Indirizzi programmatici per l'attuazione**

La gestione urbanistica si svolge mediante il Regolamento Urbanistico, gli eventuali Programmi Integrati di Intervento, i programmi e i piani di settore, i piani attuativi, i progetti di insediamento e il Regolamento Edilizio, in conformità ai principi, alle norme generali, agli indirizzi, ai parametri, alle definizioni di funzioni e dimensionamento, alle condizioni di fattibilità e di valutazione, alle salvaguardie della presente disciplina.

Gli strumenti operativi di gestione di competenza comunale, il Regolamento Urbanistico, i Programmi Integrati d'Intervento, i piani di settore, i progetti pubblici e privati, possono apportare limitate modifiche alle perimetrazioni dei sistemi, dei sottosistemi, delle Unità Territoriali Organiche Elementari, delle aree di territorio aperto, senza che ciò comporti variante al Piano Strutturale.

Le gestioni urbanistiche pubbliche e private saranno costituite di norma da progetti a durata limitata, che dovranno garantire condizioni di realizzabilità. I progetti, pertanto, saranno valutati anche per la loro attuabilità e per le modalità, i tempi e l'entità dell'uso dei beni territoriali.

I principali indirizzi per la progettazione degli interventi di tipo urbano, nella fascia infrastrutturale mista sono:

- l'adozione di tipologie e di densità che assicurino bassi costi di urbanizzazione e il

- superamento di condizioni di sottoutilizzo delle urbanizzazioni esistenti;
- la rimozione del degrado e dell'insufficienza funzionale e tecnologica del patrimonio edilizio;
  - l'abbattimento degli inquinamenti e del rumore;
  - la preferenza per interventi di contenuta dimensione, integrati nei contesti urbani socialmente complessi, con tipologie urbanistiche ed edilizie conformi ai tessuti esistenti e tali da garantire la valorizzazione delle identità dei singoli luoghi che costituiscono la fascia infrastrutturale insediativa;
  - la formazione, in ogni intervento di completamento e di sostituzione, di spazi pubblici e di interesse comune che ne caratterizzino la qualità urbana e migliorino quella circostante, e che possano essere utilizzati in condizioni di sicurezza e di piacevolezza da parte delle fasce deboli della popolazione;
  - la formazione di luoghi centrali della città (sociali, culturali, commerciali, direzionali) differenziati per i singoli centri che appartengono alla fascia infrastrutturale insediativa;
  - l'adeguamento della viabilità interna agli abitati e dei parcheggi.

Gli indirizzi per la progettazione degli interventi nel territorio aperto, e in genere nelle Unità Territoriali Organiche Elementari del sottosistema pedecollinare, collinare e montano, sono:

- la permanenza delle attività produttive agricole salvaguardando i caratteri fisici del territorio, in particolare sistemando opportunamente i terreni tramite opere che rendendo possibili le coltivazioni viticole che caratterizzano il territorio rufinese e non apportino danni e dissesti ambientali riferiti all'idrografia e all'idrogeologia;
- la difesa del suolo, la salvaguardia dal rischio idraulico, la sicurezza idrogeologica;
- il recupero delle aree di degrado ambientale;
- la conservazione del patrimonio architettonico, storico e di valore ambientale;
- la possibilità degli usi plurimi dei beni territoriali, con particolare riguardo alle attività turistiche, di tempo libero, di promozione culturale, di residenzialità che costituiscono un presidio ambientale.

Gli indirizzi per gli interventi riferiti al sistema delle funzioni sono:

### Insedimenti residenziali

Le esigenze di edilizia residenziale sono soddisfatte mediante interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento in conformità agli indirizzi, parametri e dimensionamenti di cui alla presente disciplina nonché dettati dal Regolamento Urbanistico, dai piani attuativi e dal Regolamento Edilizio.

Sul patrimonio edilizio presente all'esterno del territorio edificato sono ammessi interventi di conservazione, ristrutturazione e ampliamento in conformità a quanto sarà stabilito dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio

Il Regolamento Urbanistico, per ciascuna area, complesso o immobile, presenti entro il territorio edificato, stabilisce gli interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento; definisce inoltre le tipologie edilizie e gli spazi pubblici.

Il Regolamento Urbanistico stabilisce anche gli interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione, incremento volumetrico, per il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

### Monitoraggio per il dimensionamento

Il Piano Strutturale prescrive che durante la fase di gestione del Regolamento Urbanistico sia tenuto aggiornato il quadro conoscitivo in relazione al fabbisogno di nuovi insediamenti residenziali. Tale monitoraggio permetterà, all'interno del limite massimo stabilito dal presente strumento, di variare eventualmente le quantità percentuali tra le varie UTOE per adeguarle alle reali esigenze riscontrate.

### Centralità e spazi pubblici

Sono capisaldi della struttura territoriale:

- ~ la struttura urbana costituita dai differenti luoghi lungo la fascia infrastrutturale insediativa, che non devono raggiungere continuità e saldatura, ma devono invece differenziarsi per immagine e ruolo;
- ~ la Villa di Poggio Reale, quale centro culturale e produttivo a simbolo della caratteristica rufinese di valorizzazione produttiva delle proprie risorse naturali e paesaggistiche, per la quale si favoriranno usi plurimi quale centro museale, ristorante, enoteca, centro congressi, scuola di cucina;
- ~ il fiume, per il quale sarà perseguita la valorizzazione al fine di superare gli stati di degrado e affinché sia utilizzabile dalla cittadinanza e dai visitatori, creando passeggiate lungo le sponde;

~ il polo produttivo di Scopeti, per il quale saranno previsti ampliamenti per lo sviluppo delle attività industriali e la creazione di alloggi per i dipendenti, da ubicare in un'area apposita, facilmente accessibile dal luogo di lavoro.

La formazione di relazioni e opportunità urbane nella fascia infrastrutturale insediativa, stabilita quale obiettivo fondamentale della politica urbanistica comunale, si avvale delle seguenti centralità:

~ le piazze del capoluogo, che il Regolamento urbanistico definirà per immagine, funzione e rappresentatività;

~ la Villa di Poggio Reale;

~ il centro produttivo di Scopeti;

~ il centro sportivo nel capoluogo;

~ il parco lungo la Sieve.

Il Comune e i privati attuano in ogni tempo la conservazione e, quando necessario, l'incremento funzionale e dimensionale dell'esistente patrimonio di attrezzature, servizi, spazi e impianti pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive.

Il Comune ha la facoltà in ogni tempo, mediante il Regolamento Urbanistico o specifici progetti, di individuare aree, immobili e complessi da destinare ad attività pubbliche, di interesse comune, a servizi e infrastrutture, e di procedere conseguentemente alla loro utilizzazione e alla loro realizzazione. Altri enti pubblici e i privati possono in ogni tempo, proporre progetti di attrezzature, servizi, infrastrutture, impianti, pubblici o di interesse comune o collettivo, e procedere conseguentemente a sistemare aree, utilizzare immobili e complessi, realizzare attrezzature, servizi, impianti e infrastrutture.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento degli ambiti residenziali debbono dar luogo alla realizzazione di spazi, servizi, impianti e infrastrutture, pubblici o di interesse comune e collettivo, nelle quantità e nelle caratteristiche stabilite dal Regolamento Urbanistico.

Gli spazi liberi, pubblici o privati, rappresentano una componente essenziale della vivibilità urbana e delle qualità morfologiche e funzionali degli insediamenti residenziali. La realizzazione e la cura degli spazi privati sistemati a verde, costituenti giardini e orti, saranno favorite e godranno di apposite agevolazioni in quanto sono da ritenersi spazi di interesse comune.



### **Art. 34 - Criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore nonché di interventi pubblici e privati di attuazione**

Ai sensi della presente Disciplina, il Regolamento Urbanistico, i piani 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.

Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati.

Possono essere stabilite dal Regolamento Urbanistico procedure di valutazione nei seguenti interventi di rilievo territoriale:

- i mutamenti culturali di notevole estensione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione (strade e ferrovie) che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);
- gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio devono perseguire la semplificazione delle procedure e attuare la trasparenza delle disposizioni.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata di:

- interventi sugli edifici e complessi esistenti;
- interventi sui manufatti che contrastano l'instabilità dei versanti;
- interventi di nuova edificazione;
- aree di pertinenza degli edifici;
- servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive;
- viabilità urbana e parcheggi;
- arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale;
- pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

I Regolamenti Urbanistico e Edilizio definiscono e regolano le condizioni di fattibilità, di valutazione e di ammissibilità dei progetti e delle esecuzioni di cui sopra in relazione:

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici

o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;

- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità;
- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento;
- agli strumenti di pianificazione urbanistica.

I Regolamenti Urbanistico e Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo della progettazione e della realizzazione degli interventi;
- i compiti e le responsabilità dei soggetti di controllo, di autorizzazione, di progettazione ed esecuzione degli interventi e delle opere di cui al quinto comma del presente articolo;
- i requisiti di sicurezza e di benessere;
- le tipologie edilizie;
- i parametri urbanistici e edilizi;
- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;
- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;
- il decoro urbano, comprese le alberature e le schermature verdi;
- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;
- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;
- la viabilità meccanizzata;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedii;
- le recinzioni;
- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali.

### **Art. 35 - Disciplina generale delle aree agricole**

All'interno del territorio aperto il Regolamento Urbanistico individuerà le aree a prevalente funzione agricola, in cui valgono i disposti della Lr. 64/94, e detterà ulteriori norme specifiche da rispettare.

Sono compatibili con la funzione agricola, anche le seguenti attività:

- l'agriturismo;
- il turismo rurale;
- le attrezzature connesse all'attività turistica;
- le attrezzature per lo sport, lo svago ed il tempo libero;
- le attrezzature di servizio per lo sviluppo della vini-viticultura, dell'olivicultura, della zootecnia e della forestazione;
- le attività faunistica venatorie.

Il Regolamento Urbanistico detterà inoltre norme particolari per le modalità di presentazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo e Ambientale e per i tipi di intervento ammessi, con eventuali limitazioni per le nuove costruzioni a servizio dell'attività agricola, indicandone la tipologia, la disposizione e le quantità massime. Indicherà infine i casi in cui i Piani di Miglioramento Agricolo e Ambientale hanno valore di piano attuativo, le procedure da adottare per gli interventi di sostituzione e trasformazione dell'esistente attuate da soggetti diversi dalle aziende agricole propriamente dette e per gli interventi di sostanziale mutamento del terreno agrario.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del Piano Strutturale, nelle zone classificate "agricole" dallo strumento urbanistico vigente valgono i seguenti limiti a quanto previsto dalla citata legge e dalle sue successive modifiche.

Pertanto per tali zone il Piano Strutturale prescrive:

- il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie, anche mediante l'impianto di nuove coltivazioni ed il reimpianto delle esistenti, secondo i criteri paesistici ed ambientali della presente disciplina e le cautele per le aree geologicamente instabili;
- il divieto di alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi uguale o maggiore efficacia idraulica;

- il divieto di utilizzare tecniche colturali inquinanti o depauperanti il suolo inclusa la eventuale limitazione nell'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, salvo deroghe in seguito a specifiche indagini geognostiche;
- la regolamentazione ed il controllo del pascolo intensivo e degli allevamenti ai fini della tutela da inquinamenti;
- il mantenimento, il ripristino ed il potenziamento degli elementi (alberature, terrazzamenti, muretti, tabernacoli) che costituiscono parte significativa del paesaggio;
- il recupero di aree degradate sia dal punto di vista ambientale che funzionale, anche per presenza di manufatti precari e recinzioni;
- la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di valore culturale;
- la realizzazione di nuove costruzioni rurali (abitazioni ed annessi) ed il loro ampliamento, in conformità alle specifiche disposizioni regionali, e previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni debbono uniformarsi, quanto a tipologia e posizione, alla regola edificatoria tradizionale, richiamata nello statuto dei luoghi;
- il mantenimento delle strade vicinali e della loro funzionalità, compresa la riapertura di quelle impropriamente chiuse.

### **Art. 36 - Salvaguardie**

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del Piano Strutturale, il Sindaco, ai sensi dell'art. 34 comma 2 e dell'art. 33 punto 1 della LR 5/95 e successive integrazioni e modificazioni, sospende ogni determinazione sulle domande di concessione e autorizzazione edilizia quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale regionale e nel Piano di Coordinamento Territoriale provinciale.

Costituiscono salvaguardie del Piano Strutturale le limitazioni e i divieti stabiliti nella presente Disciplina per la definizione degli assetti territoriali, paesistici e ambientali, nonché quanto stabilito al precedente art. 32.

Sono fatte salve le previsioni della disciplina vigente per il recupero del Patrimonio Edilizio Esistente nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati prima dell'approvazione del Piano Strutturale.

Gli interventi compresi nelle aree soggette a rischio idraulico non possono essere attuati fino alla realizzazione delle opere per la messa in sicurezza.

#### **Art. 37 – Norme finali e transitorie**

Non costituiscono variante al PS le modifiche introdotte per recepire disposizioni, piani o progetti immediatamente prevalenti o direttamente operativi contenuti in leggi o in atti amministrativi di altri enti territoriali per i settori di competenza.

I progetti delle opere per la difesa del suolo che verranno approvati e realizzati successivamente all'approvazione del PS sono da questo recepiti senza ne costituiscano variante.

I piani di settore previsti dalle leggi vigenti, in particolare il piano dell'inquinamento acustico, il piano dell'inquinamento elettromagnetico, il piano delle funzioni, il piano degli orari, devono essere approvati contestualmente all'adozione del Regolamento Urbanistico.