

PARTE PRIMA

“ Disposizioni generali ”

Articolo 1: Finalità e articolazione del Piano Regolatore Generale.

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina il territorio comunale, nonché le relative modalità di utilizzazione e trasformazione, in direzione dello sviluppo sostenibile.

A tale scopo definisce azioni volte alla tutela, alla valorizzazione e all'uso sostenibile delle risorse territoriali, e delle rispettive relazioni, in coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Firenze e con il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana.

Il P.R.G. si compone dei seguenti strumenti:

- il Piano Strutturale, che, attraverso la specificazione e l'integrazione degli indirizzi contenuti nel P.T.C. provinciale, individua i caratteri peculiari e identificativi del territorio comunale e definisce le azioni strategiche per lo sviluppo sostenibile della comunità locale;
- il Regolamento Urbanistico, che in coerenza con il P.S. disciplina gli insediamenti e gli assetti territoriali esistenti sull'intero territorio comunale;
- il Programma Integrato di Intervento, che in coerenza con il P.S. disciplina l'esecuzione programmata delle trasformazioni territoriali di particolare rilevanza e complessità.

Articolo 2: Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale.

Gli obiettivi principali del P.S. sono:

- l'integrità fisica e la qualità ambientale del territorio, da perseguire prioritariamente attraverso la difesa del suolo, la regimazione idraulica e la ricostituzione di relazioni trasversali monte-valle;
- la tutela e la valorizzazione dell'identità dei luoghi, intesi come risultante delle interazioni storiche tra componenti naturali e componenti antropiche;
- la valorizzazione dei caratteri storicizzati e/o tipici del paesaggio locale;
- la tutela e la valorizzazione del territorio aperto, attraverso l'istituzione di aree protette, lo sviluppo di attività agricole, di attività connesse all'agricoltura e di attività integrate, compatibili e/o funzionali alle esigenze di difesa del suolo, di conservazione attiva del paesaggio e di promozione economico-produttiva;
- la riqualificazione ambientale, formale e funzionale dei centri abitati, attraverso la valorizzazione ecologica degli spazi aperti e delle componenti naturali, la mitigazione degli inquinamenti (acustici, atmosferici, visuali) prodotti dalle grandi infrastrutture di trasporto, il recupero delle aree dismesse, la ridefinizione morfologica delle aree di frangia, la creazione di nuove centralità urbane, la dotazione dei servizi essenziali nei centri abitati minori;
- lo sviluppo di attività artigianali e industriali nelle aree pedecollinari e di fondovalle;
- il coordinamento con i comuni limitrofi per quanto attiene le forme di tutela e di

valorizzazione dei grandi sistemi di aree protette.

A questi fini, per garantire forme di governo del territorio coerenti con i caratteri peculiari dei luoghi e con l'uso sostenibile delle risorse, il P.S., sulla base del Quadro Conoscitivo di Riferimento e degli obiettivi programmatici, definisce:

- a) i sistemi territoriali, i sub sistemi territoriali e le unità territoriali organiche elementari, individuando i carichi insediativi aggiuntivi rispetto a quelli già oggetto di progetti e piani attuativi approvati o adottati;
- b) le invarianti strutturali e lo statuto dei luoghi, definendo gli obiettivi qualitativi e prestazionali dei singoli sistemi territoriali, le tipologie di risorse essenziali per il loro conseguimento, gli strumenti per la gestione integrata delle risorse;
- c) gli indirizzi e i parametri per la predisposizione della parte gestionale del P.R.G. e gli indirizzi programmatici per la sua attuazione;
- d) i criteri per la definizione e la valutazione dei piani e dei programmi di settore di competenza comunale che hanno effetti sulle risorse del territorio.
- e) i criteri e gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni territoriali previste o prevedibili;
- f) le salvaguardie da rispettare sino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

La disciplina del P.S. si applica all'intero territorio comunale.

Articolo 3: Elaborati costitutivi del Piano Strutturale.

Il P.S. si compone dei seguenti elaborati:

- A) Obiettivi programmatici e analisi diagnostica del territorio:
 - A.1. Documento programmatico di avvio del procedimento.
 - A.2. Quadro conoscitivo di riferimento, parte prima.¹

¹ Il Quadro conoscitivo di riferimento, parte prima, si compone di relazioni e cartografie relative ai seguenti punti:

1. Inquadramento territoriale.
2. Matrici naturali: Profilo climatico, Profilo altimetrico, Profilo idrogeologico, Profilo geologico, Profilo litotecnico, Profilo geomorfologico, Profilo idrogeologico.
3. Matrici antropiche: Formazione ed evoluzione del sistema insediativo, Uso del suolo, Infrastrutture a rete.
4. Limitazioni e vincoli alle trasformazioni territoriali: Instabilità dei versanti e pericolosità, Vincoli.
5. Semiologia naturale e antropica.
6. Unità di paesaggio.
7. Risorse naturali e storico-culturali.
8. Dinamiche demografiche e socio-economiche: Dinamiche demografiche, Condizione abitativa, Dinamiche socio-economiche, Settore agricolo.

A.3. Quadro conoscitivo di riferimento, parte seconda. ²

- B) Condizioni geologiche e idrauliche del territorio:
- B.1. Carta geologica (scala 1:5.000).
 - B.2. Carta geomorfologica (scala 1:5.000).
 - B.3. Carta litotecnica e dei dati di base (scala 1:5000).
 - B.4. Dati di base - indagine geognostica (scala 1:5.000).
 - B.5. Carta idrogeologica (scala 1:5.000).
 - B.6. Schede inventario pozzi e sorgenti.
 - B.7. Carta degli ambiti (D.C.R. n°230/1994) e delle aree inondate (scala 1:5.000).
 - B.8. Carta delle pendenze (scala 1:5.000).
 - B.9. Carta della pericolosità (scala 1:5.000).
 - B.10. Relazione geologica generale.
- C) Progetto:
- C.1. Carta dei sistemi territoriali, dei sub sistemi territoriali e delle unità territoriali organiche elementari (scala 1:10.000).
 - C.2. Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale (scala 1:10.000).
 - C.3. Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale (scala 1:10.000)
 - C.4. Norme Tecniche di Attuazione.
 - C.5. Relazione illustrativa generale.

I contenuti degli elaborati di cui alle lettere A) e B) sono aggiornati almeno ogni quattro anni. Tali aggiornamenti costituiranno oggetto di apposita deliberazione del Consiglio Comunale, che valuterà, sulla base della loro rilevanza, l'opportunità di modificare conseguentemente gli elaborati di cui alla lettera C).

In tal caso sarà avviato il procedimento di variante al presente P.S.

Articolo 4: Strumenti attuativi del Piano Strutturale.

Il P.S. trova attuazione attraverso il Regolamento Urbanistico (R.U.) e il Programma Integrato di Intervento (P.I.I.), che, in coerenza con i contenuti del P.S., contengono

² Il Quadro conoscitivo di riferimento, parte seconda, si compone di relazioni e cartografie relative ai seguenti:

1. Cenni storici sulla formazione e lo sviluppo del centro abitato di Incisa.
2. Analisi diagnostica delle aree urbane: Centro abitato di Incisa, La Fonte, Burchio, Palazzolo, Poggio alla Croce.
3. Attrezzature e strutture ricettive presenti nel territorio comunale: Strutture agrituristiche, Centro Internazionale di Studi ed Esperienze Sociali di Loppiano.
4. Verifica delle aree attrezzate per standards esistenti nel territorio comunale.
5. Previsioni demografiche nel prossimo decennio.
6. Stato di attuazione del P.R.G.: Capacità insediativa residua del P.R.G. vigente

disposizioni atte a garantire l'integrità fisica, la qualità ambientale e paesaggistica, l'identità culturale, la promozione economica e sociale del territorio comunale.

Il R.U. disciplina gli insediamenti esistenti sul territorio comunale e prevede tra l'altro:

- la perimetrazione dei centri abitati, con l'individuazione e la disciplina degli insediamenti storici, dei tessuti consolidati, degli spazi aperti che concorrono alla definizione della identità morfologica e alla riqualificazione ambientale, delle aree che necessitano di riqualificazione morfologica e/o funzionale, delle aree inedificate e suscettibili di edificazione di completamento;
- disposizioni relative alle trasformazioni e alle utilizzazioni ammissibili nelle aree urbane e nel territorio aperto, con particolare riguardo alla disciplina per il recupero edilizio, ambientale e paesaggistico e con l'individuazione degli interventi sottoposti alla preventiva redazione di piani attuativi;
- modalità di raccordo tra i centri abitati e il territorio aperto, con la definizione dei limiti urbani e la specificazione delle destinazioni d'uso dei terreni ricadenti nei varchi e nelle aree di connessione.

Il R.U. potrà precisare i perimetri delle aree individuate dal P.S. e disciplinate dalla Parte Terza delle presenti norme.

Il P.I.I. disciplina l'esecuzione programmata delle trasformazioni territoriali di particolare rilevanza e complessità e prevede tra l'altro:

- l'individuazione delle risorse territoriali utilizzate o comunque interessate dalla realizzazione degli interventi previsti;
- la definizione delle relazioni, delle coerenze e delle modalità di integrazione tra i nuovi interventi previsti e gli assetti paesaggistici, ambientali e insediativi esistenti;
- la valutazione degli effetti generati sui sistemi ambientali, insediativi e socio-economici.

Il P.I.I. potrà precisare i perimetri delle aree individuate dal P.S. e disciplinate dalla Parte Terza delle presenti norme.

Articolo 5: Definizioni.

Per una corretta applicazione delle presenti norme si assumono le seguenti definizioni:

1. Sistemi territoriali.

Per sistema territoriale si intende una parte di territorio ove le relazioni tra componenti naturali (biotiche e abiotiche) e componenti antropiche definiscono specifici assetti e specifiche modalità di organizzazione ambientale, sociale ed economica.

Per ogni sistema territoriale, nella Parte seconda delle presenti norme, vengono definiti "peculiarità ed elementi distintivi", "obiettivi programmatici" e "prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G."; nella Parte terza, Titolo secondo, vengono definite le "invarianti strutturali" e lo "statuto dei luoghi".

2. Sub sistemi territoriali.

Per sub sistema territoriale si intende una parte del sistema territoriale caratterizzata da specifiche prestazioni e da specifiche modalità di utilizzazione delle risorse territoriali.

Per ogni sub sistema territoriale, nella Parte seconda delle presenti norme, vengono definiti “peculiarità ed elementi distintivi”, “obiettivi programmatici” e “prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.”.

3. Unità territoriali organiche elementari.

Per unità territoriale organica elementare si intende una parte del sub sistema territoriale che, per problematiche legate alla presenza prevalente di insediamenti attuali e/o programmati, richiede un controllo progettuale unitario capace di assicurare coerenza organica tra strutture insediative e strutture paesaggistiche e ambientali del territorio .

Per ogni unità territoriale organica elementare, nella Parte seconda delle presenti norme, vengono definiti “peculiarità ed elementi distintivi”, “obiettivi programmatici” e “prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.”.

Al loro interno ricadono le invarianti strutturali individuate dagli Elaborati C.2. e C.3. del P.S.

4. Invarianti strutturali.

Per invarianti strutturali si intendono le funzioni e le prestazioni dei sistemi territoriali che devono essere garantite per assicurare il perseguimento degli obiettivi programmatici. Costituiscono invariante strutturale le tipologie di risorse territoriali e gli ambiti territoriali sottoposti a gestione integrata, che si mostrano essenziali per garantire le funzioni e le prestazioni suddette.

5. Statuto dei luoghi.

Per statuto dei luoghi si intende l'insieme delle regole e degli strumenti di gestione che disciplina in modo integrato l'uso delle risorse territoriali secondo criteri di qualità e di sostenibilità paesaggistico-ambientale e in funzione degli obiettivi prestazionali dei sistemi territoriali.

6. Territorio aperto.

Per territorio aperto si intende tutto il territorio esterno alle Unità Territoriali Organiche Elementari. Esso risulta disciplinato da tutti gli articoli delle presenti N.T.A. con l'eccezione dei seguenti: Articoli 6.2.1., 7.1.1., 7.1.2., 7.1.3., 8.1.1., 8.3.1., 8.3.2., 8.3.3., 16, 17, 28 e 29.

Il Regolamento Urbanistico provvederà comunque a definire la esatta perimetrazione dei centri abitati (Articolo 28, punto 2, lettera a della L.R. n°5/95 e articolo 4, comma 2 delle presenti norme), integrando il territorio aperto con le parti delle “aree di connessione” (Articolo 16 delle presenti norme) e dei “varchi” (Articolo 17 delle presenti norme) che non risulteranno interessate da previsioni di spazi urbani.

PARTE SECONDA

“ Disposizioni relative ai sistemi territoriali, ai sub sistemi territoriali e alle unità territoriali organiche elementari “

Articolo 6: Sistema territoriale dell’alta collina a prevalente carattere forestale.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Comprende i crinali e i versanti della dorsale che, a occidente, delimita il territorio comunale e corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con le lettere F ed H dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

I terreni giacciono su quote generalmente superiori ai 300 m.s.l.m., presentano pendenze accentuate e sono caratterizzati da estese coperture boschive, saltuariamente intervallate da pascoli e coltivi ove sorgono edifici sparsi di impianto storico.

Il crinale di Monte Muro, Monte Lepri e Poggio Citerna costituisce lo spartiacque principale del territorio comunale, elemento di delimitazione e confine visuale della vallata dell’Arno; da esso hanno origine i principali corsi d’acqua che scendono con direzione est-ovest verso l’Arno e le principali relazioni ecologico-ambientali tra monte e valle.

I terreni sono generalmente impermeabili, con ampi tratti mediamente permeabili per fratturazione e isole permeabili per porosità; nella zona di Castagneto il sottosuolo è ricco di riserve idriche potenzialmente capaci di soddisfare il fabbisogno locale per usi potabili.

I boschi svolgono funzioni essenziali per la produzione di ossigeno, la stabilità dei suoli, la regimazione idrica e la biodiversità.

Il sistema insediativo sparso assolve funzioni di presidio ambientale e di produzione agricola, mentre il centro abitato di Poggio alla Croce mostra segnali di potenziale sviluppo turistico.

La parte boscata è attraversata da una maglia viaria minore, a sezione ridotta; il centro abitato di Poggio alla Croce è lambito dalla Strada Provinciale della Panca.

Il sistema territoriale si suddivide nel “Sub sistema del Versante boscato occidentale” e nel “Sub sistema del Versante meridionale a carattere agricolo-forestale”.

Obiettivi programmatici.

1) Conservazione, valorizzazione e potenziamento del bosco ai fini ambientali, produttivi e ricreativi.

2) Protezione delle riserve idriche sotterranee, delle sorgenti e dei pozzi per usi idropotabili e del reticolo idrografico superficiale.

- 3) Sostegno e sviluppo delle attività agricole in funzione della difesa del suolo e della valorizzazione del paesaggio.
- 4) Incentivazione del presidio umano anche attraverso lo sviluppo di attività turistico-ricreative compatibili con gli obiettivi di cui ai punti precedenti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

- 1) Nelle aree classificate con pericolosità 4 dalla Tavola B.9. del P.S. (“Carta della pericolosità”) non sono consentite trasformazioni consistenti alla morfologia dei terreni se non in funzione di un loro consolidamento.
- 2) Le attività e le trasformazioni territoriali consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti.
- 3) Le aree circostanti le sorgenti e i pozzi per uso idropotabile dovranno essere assoggettate a specifica disciplina d’uso.
- 4) Per il rimboschimento dei terreni nudi instabili con pendenze accentuate è prescritto l’uso di specie arboree autoctone caducifoglie.
- 5) Lungo il reticolo idrografico superficiale dovranno essere individuate zone di pertinenza dei corsi d’acqua, da disciplinare in funzione della molteplicità ecologica, della regimazione idraulica e della qualità delle acque.
- 6) Nei siti archeologici le attività e le trasformazioni territoriali dovranno essere disciplinati in modo da non arrecare danno ai giacimenti del sottosuolo.
- 7) La viabilità minore esistente dovrà mantenere i tracciati e le sezioni attuali; eventuali rettifiche o ampliamenti potranno essere consentiti solo se episodici e puntuali, se finalizzati a superare situazioni critiche locali e se concepiti in modo da non alterare gli equilibri statici dei versanti.
- 8) Non è consentito l’attraversamento con nuove infrastrutture aeree se non previa redazione di studi di impatto ambientale e adozione di adeguate misure di contenimento degli impatti visuali; tali infrastrutture non dovranno comunque alterare il profilo visuale dei crinali.
Dovranno essere altresì vietati gli impianti tecnologici emergenti, rispetto al piano di campagna, con evidente impatto visuale.

Articolo 6.1.: Sub sistema “Versante boscato occidentale”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alla Unità di Paesaggio individuata con la lettera F dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

Comprende le più vaste coperture boschive del territorio comunale, con prevalenza di querce e, alle quote più elevate, di castagni.

Vi ricadono aree ricche di riserve idriche sotterranee, potenzialmente utilizzabili ai fini dell’approvvigionamento di acqua potabile.

A fronte di una pericolosità generalmente bassa in corrispondenza dei poggi e dei crinali, si ritrovano vaste aree a media pericolosità lungo i versanti e tratti circoscritti ad alta pericolosità, con fenomeni di erosione incanalata e paleofrane in ripresa di movimento. Fenomeni di ruscellamento superficiale e di erosione sono presenti in corrispondenza dei pascoli nudi.

Gli insediamenti, di impianto storico, sono alquanto rarefatti e trovano il punto di maggior significato nella Fattoria di Castagneto, ancora utilizzata per attività agricole. La viabilità storica, prevalentemente di crinale, lambisce per lunghi tratti il confine orientale della zona separandola dalle aree di mezza costa e dei ripiani, mentre lungo il confine sud-occidentale collega la Fattoria di Castagneto con S.Cerbone e Poggio alla Croce. Nella parte centro-meridionale la prevalenza delle relazioni monte-valle è testimoniata dalla vecchia maglia viaria che congiunge la Fattoria di Castagneto con i principali insediamenti storici di mezza costa (Villa l’Entrata, Fattoria di Tracolle, Fattoria Pratelli).

Obiettivi programmatici.

1) Valorizzazione del bosco ai fini ambientali, per la produzione di ossigeno, la stabilità dei suoli, la regimazione delle acque, il miglioramento del clima, dell’igiene atmosferica e della molteplicità biologica.

Accanto alla funzione protettiva-ambientale, sono da valorizzare, se e in quanto compatibili, la funzione produttiva (legname, prodotti del sottobosco) e la funzione ricreativa (escursionismo).

2) Protezione delle riserve idriche sotterranee, dei pozzi e delle sorgenti per uso idropotabile.

3) Sviluppo e disciplina delle attività agricole secondo criteri di compatibilità con le esigenze di difesa del suolo e di protezione delle riserve idriche sotterranee.

4) Valorizzazione degli insediamenti sparsi ai fini agricoli e agrituristici.

5) Valorizzazione turistico-ricreativa, attraverso dotazioni per l’escursionismo (a piedi o a cavallo) e, nella parte centro-meridionale, attraverso strutture turistico ricettive all’aria aperta (campeggi).

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

1) Rimboschimento di terreni incolti instabili con pendenze superiori al 25% in adiacenza a boschi esistenti, o, se in campo libero, su superfici superiori a 10 ettari in misura di almeno il 50% della loro estensione.

2) Rimboschimento delle aree a pascolo nudo soggette a fenomeni di ruscellamento superficiale.

3) Per garantire la varietà ecologica del sistema e la conseguente molteplicità biologica, dovrà comunque essere evitata la compatta copertura arborea dei terreni, mantenendo un'alternanza tra superfici aperte e superfici boscate e aumentando, al massimo livello, le superfici di contatto e di transizione.

4) Disposizioni per i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. n°64/95 in materia di sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali, atte a garantire la difesa del suolo e la valorizzazione del paesaggio.

5) Regolamentazione delle modalità di recupero e di utilizzo degli insediamenti e della viabilità esistenti, per garantire la tutela dei caratteri storico-culturali e la coerenza con gli obiettivi programmatici del sub sistema.

6) Divieto di nuove costruzioni, ad eccezione di quelle necessarie ad assicurare adeguati servizi a strutture turistico ricettive all'aria aperta (campeggi).

La volumetria massima realizzabile a tali fini è di complessivi 3.000 mc. e potrà essere utilizzata per interventi che prevedano l'utilizzazione della viabilità esistente e che soddisfino una o più delle seguenti condizioni:

- integrazione con strutture edilizie esistenti e sottoutilizzate, garantendone il recupero funzionale e la valorizzazione storico-culturale;
- recupero e riutilizzazione di aree agricole abbandonate e/o degradate;
- interventi di rimboschimento e di valorizzazione paesaggistica elencate ai punti precedenti.

Il R.U. dovrà definire le tipologie e le modalità costruttive degli edifici, che dovranno comunque essere previsti con non più di un piano fuori terra, e dovrà dettare disposizioni per la sistemazione delle aree scoperte e per il corretto inserimento paesaggistico delle nuove opere.

Le strutture ricettive previste dovranno essere dotate di propri impianti di adduzione idropotabile e di smaltimento delle acque reflue e non dovranno in alcun modo produrre impatti visuali e inquinamento dei terreni.

Articolo 6.2.: Sub sistema “Versante meridionale a carattere agricolo-forestale”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alla Unità di Paesaggio individuata con la lettera H dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima, ed è costituito dal versante che degrada verso il Borro di Moriano, con esposizione prevalente a sud.

Le aree sono utilizzate soprattutto ai fini agricoli, con vaste estensioni di seminativi arborei (olivo) e di oliveti; nelle parti più scoscese è presente una copertura boschiva a ceduo.

Gli insediamenti nel territorio aperto sono scarsi e sono concentrati nella parte settentrionale, lungo la viabilità di crinale che chiude il sub sistema, ove sono presenti edifici isolati di impianto storico; nella parte nord-occidentale è presente il piccolo centro abitato di Poggio alla Croce.

I terreni, con l'eccezione di quelli ove sorge il centro abitato, presentano tutti una pericolosità media ed elevata, con presenza di parti fortemente instabili per franosità diffusa, di paleofrane in ripresa di movimento e di frane recenti attive.

Obiettivi programmatici.

- 1) Stabilizzazione del versante, per prevenire o contenere i fenomeni franosi.
- 2) Limitazione delle cause predisponenti la franosità, con opere di bonifica, di sistemazione idrogeologica, di razionalizzazione delle pratiche agricole e delle utilizzazioni del suolo.
- 3) Sostegno e sviluppo delle attività agricole e agrituristiche in funzione della difesa del suolo e della valorizzazione del paesaggio.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

- 1) Rimboschimento di terreni incolti instabili con pendenze superiori al 25% e delle aree a pascolo nudo soggette a fenomeni di ruscellamento superficiale in adiacenza ai boschi esistenti.
- 4) Disposizioni per i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. n°64/95 in materia di sistemazioni idraulico-agrarie, atte a conciliare le attività agricole con la difesa del suolo e la valorizzazione del paesaggio.
- 5) Regolamentazione delle modalità di recupero e di utilizzo degli insediamenti e della viabilità esistenti, per garantire la tutela dei caratteri storico-culturali e la coerenza con gli obiettivi programmatici del sub sistema.
- 6) Divieto di nuove costruzioni, ad eccezione di quelle previste per l'U.T.O.E. di Poggio alla Croce. Nelle aree agricole ad est del centro abitato il R.U. individuerà gli edifici e le costruzioni suscettibili di recupero ai fini agrituristiche, indicando quelli per i quali è consentita

la demolizione con ricostruzione di tutta o di parte della volumetria esistente.

Articolo 6.2.1.: Unità Territoriale Organica Elementare “Poggio alla Croce”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Comprende il centro abitato di crinale di Poggio alla Croce e le aree limitrofe delimitate dalla viabilità orientale.

E' ubicata a cavallo dei comuni di Incisa, Figline e Greve in Chianti: in quest'ultimo comune ricade la parte occidentale del centro abitato.

Il nucleo antico sorge in corrispondenza dell'incrocio formato dalla vecchia strada che percorreva la sommità dei rilievi con quella che li attraversava per scendere a ovest verso S. Polo e a est verso l'Arno.

L'insediamento recente, peraltro contenuto, si è sviluppato in direzione nord e sud, lungo la strada di crinale.

Un albergo e una trattoria segnalano le potenzialità turistiche della zona (altri esercizi sono presenti nella parte del centro abitato che ricade nel comune di Greve).

Una struttura socio-sanitaria, una chiesa e un circolo ricreativo privato costituiscono le uniche attrezzature locali.

La verifica degli standards urbanistici fornisce i seguenti risultati:

Abitanti (1996): n° 108	Istruzione:	mq. -	(0,00 mq./ab.)
	Verde pubblico:	mq. 1.640	(15,19 mq./ab.)
	Parcheggi:	mq. 690	(6,38 mq./ab.)
	Attrezzature:	mq. 800	(7,41 mq./ab.)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	Totale:	mq. 3.130	(28,98 mq./ab.)

L'assenza di aree per l'istruzione è motivata dall'utilizzo di strutture scolastiche ubicate in altre zone del territorio comunale e nei comuni limitrofi.

Obiettivi programmatici.

1) Valorizzazione dell'identità del centro abitato, quale insediamento di alta colline e di valico tra la valle dell'Arno e la valle dell'Ema.

2) Potenziamento dei pubblici esercizi in virtù dell'isolamento nei confronti dei centri abitati maggiori.

3) Risistemazione e completamento dell'area a valle del PEEP, con percorsi, parcheggi, spazi di verde attrezzato per la sosta e il pic nic.

4) Valorizzazione turistica, quale luogo di villeggiatura e quale base per escursioni nelle vicine aree forestali.

- 5) Realizzazione di un impianto di depurazione a servizio del centro abitato.
- 6) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

- 1) La viabilità storica minore e il nucleo antico dovranno essere disciplinati con disposizioni atte a garantire la permanenza e la riconoscibilità dei valori storico-culturali.
- 2) Le visuali sulle vallate dell'Arno e dell'Enza dovranno essere mantenute aperte e valorizzate.
- 3) La dotazione minima di aree per standards residenziali dovrà essere la seguente (tra parentesi sono riportate le dotazioni esistenti):

- verde pubblico:	2.500 mq.	(1.640 mq.)
- parcheggi:	1.000 mq.	(690 mq.)
- attrezzature di int. comune:	1.200 mq.	(800 mq.)

4) Realizzazione di una volumetria massima di completamento per complessivi 3.900 mc.: le nuove costruzioni dovranno trovare ubicazione nella parte meridionale del centro abitato e potranno essere utilizzate per residenza (non più di 3.000 mc.), commercio al minuto, strutture ricettive, pubblici esercizi, attività artigianali (almeno 900 mc.).

Il numero di piani fuori terra non potrà essere superiore a due; i caratteri tipologici e costruttivi dovranno essere disciplinati in modo da garantire coerenza con l'insediamento esistente.

5) Le nuove costruzioni, di cui al punto precedente, potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- 5.1.) la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti;
- 5.2.) venga preventivamente realizzato il nuovo depuratore, che dovrà avere una capacità di smaltimento dei reflui in grado di soddisfare le utenze attuali e quelle previste dai nuovi insediamenti.
- 5.3.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.
- 5.4.) sia assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
- 5.5.) siano assicurate le infrastrutture per la mobilità e per la sosta.
- 5.6.) siano contestualmente attrezzate le aree a valle del PEEP, con percorsi, spazi verdi per la sosta, lo svago e il pic nic.

Articolo 7: Sistema territoriale della media collina a prevalente carattere agricolo e ad alta qualità paesaggistica.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Comprende le aree collinari interne, ubicate tra la dorsale occidentale e il sistema territoriale dell'Arno.

Corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con le lettere B, C, D, G, I ed L dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

Le aree collinari sono quelle storicamente più caratterizzate dalla combinazione di impronte rurali (mezzadria, grandi fattorie) e urbane (edifici religiosi, ville), che hanno dato luogo a un paesaggio di alta qualità formale.

La diversa configurazione morfologica ha determinato diverse modalità di utilizzazione dei suoli: mentre nelle parti più scoscese e incise dai torrenti sono presenti vaste fasce boscate (sub sistema "Collina interna delle valli e dei crinali secondari"), nelle parti a pendenza contenuta (inferiore al 15%) si ritrovano varie forme di coltivazioni, con prevalenza di seminativi, oliveti e vigneti, a volte in coltura promiscua (sub sistemi "Collina dei seminativi" e "Ripiani di mezza costa"). Negli ultimi anni sono stati avviati cospicui impianti di noci.

La maglia viaria, a maglie larghe, è rimasta sostanzialmente quella presente agli inizi dell'800 e serve un sistema insediativo di impianto storico ubicato prevalentemente lungo i crinali. Tra gli edifici più significativi si ritrovano la Pieve di S. Vito e le relative chiese suffraganee (S. Stefano a Borri, S. Lorenzo a Cappiano, S. Michele a Morniano, S. Quirico a Montelfi), le fattorie di Loppiano, Pratelli, Tracolle, Bagnani e la Villa dell'Entrata.

Nella fascia pedecollinare settentrionale, lungo l'antica strada per S. Donato, sono presenti i piccoli centri abitati di Burchio, Palazzolo e Le Valli.

Nei tempi recenti gran parte dei terreni ubicati nei ripiani di mezza costa è stata acquisita dal movimento dei Focolarini e funzionalmente legata al Centro Internazionale di Studi ed Esperienze Sociali di Loppiano.

La parte settentrionale è attraversata da grandi infrastrutture (Autostrada del Sole, linee ferroviarie, elettrodotti) a forte impatto ambientale e visuale.

Ancorché suscettibile di utilizzazione agricola, il sistema, soprattutto nella parte centro-meridionale, mostra propensione alla valorizzazione turistica e residenziale quale luogo di alta qualità paesaggistica. La presenza di tutte le strutture turistiche e agrituristiche extraurbane ad oggi esistenti nel territorio comunale, e soprattutto del Centro Internazionale di Loppiano, è testimonianza tangibile di tale propensione.

Il sistema territoriale si suddivide nei seguenti sub sistemi: "Collina dei seminativi", "Collina interna delle valli e dei crinali secondari", "Ripiani di mezza costa".

Obiettivi programmatici.

1) Tutela, recupero e valorizzazione dei caratteri naturali e storico-culturali identificativi del paesaggio locale.

- 2) Valorizzazione delle aree agricole dei settori nord e sud-orientali ai fini agricolo-produttivi e paesaggistici.
- 3) Valorizzazione dei settori centrale, nord-occidentale e sud-occidentale ai fini paesaggistici, agricoli, agrituristici e sociali.
- 4) Valorizzazione del Centro Internazionale di Studi di Loppiano, quale presenza spirituale e sociale specifica del territorio comunale, e sua reintegrazione nei caratteri del paesaggio locale.
- 5) Tutela delle fasce boscate delle valli secondarie, in quanto presidio idrogeologico e componenti principali dell'apparato connettivo del paesaggio, e loro ampliamento sui terreni nudi instabili con pendenza accentuata.
- 6) Tutela del reticolo idrografico superficiale; conservazione e sviluppo delle fasce di vegetazione ripariale, quali componenti fondamentali dei corridoi ecologici e degli ecosistemi legati ai corsi d'acqua.
- 7) Disciplina della viabilità collinare, degli edifici sparsi e delle relative pertinenze, con disposizioni per la conservazione dei caratteri storico-culturali e di tutte le condizioni che ne fanno parte integrante (e non conflittuale) del paesaggio storicizzato.
- 8) Razionalizzazione dello sviluppo residenziale e produttivo dei centri abitati pedecollinari, con dotazione di servizi e attrezzature, creazione di nuove centralità urbane, definizione di assetti morfologicamente compiuti, individuazione di relazioni ambientali con il territorio aperto.
- 9) Potenziamento della Autostrada del Sole, secondo le indicazioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Firenze, carta dello "Statuto del territorio".
- 10) Mitigazione degli impatti generati dalle grandi infrastrutture recenti (autostrada, linee ferroviarie, elettrodotti).

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

- 1) Nelle aree classificate con pericolosità 4 dalla Tavola B.9. del P.S. ("Carta della pericolosità") non sono consentite trasformazioni consistenti alla morfologia dei terreni se non in funzione di un loro consolidamento.
- 2) Per il rimboschimento dei terreni nudi instabili con pendenze accentuate dovranno essere utilizzate specie arboree autoctone caducifoglie.
- 3) Lungo il reticolo idrografico superficiale dovranno essere individuate zone di pertinenza

dei corsi d'acqua, da disciplinare in funzione della molteplicità ecologica, della regimazione idraulica e della qualità delle acque.

4) Nelle zone agricole valgono le disposizioni dettate dall'articolo 27 delle presenti Norme ("Disposizioni inerenti le zone agricole"), con le seguenti precisazioni.

Nei settori nord e sud-orientali le attività agricolo-produttive dovranno essere disciplinate con disposizioni atte a garantire la difesa del suolo; a tale scopo il R.U. individuerà le aree nelle quali i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. n°64/95 dovranno prevedere appositi sistemi di coltivazione e sistemazioni idraulico-agrarie.

I settori centrale, nord-occidentale e sud-occidentale dovranno essere oggetto di disposizioni atte a disciplinare le attività, gli assetti e le trasformazioni territoriali in funzione della difesa del suolo e della identità storico-culturale del paesaggio; a tale scopo il R.U. definirà idonei contenuti e obiettivi per i suddetti Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Il R.U. definirà altresì i casi per i quali il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, in considerazione dell'entità degli interventi di nuova edificazione e/o di trasformazione territoriale previsti, nonché dei caratteri storico-culturali del paesaggio interessato, dovrà assumere il carattere di Piano Attuativo.

Il Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale assumerà comunque carattere di Piano Attuativo in presenza di interventi che prevedano nuove edificazioni nelle "Aree di protezione paesistica e storico-ambientale" di cui alla Parte Terza, Titolo Primo, delle presenti Norme.

5) La disciplina degli interventi sugli edifici sparsi di pregio storico-architettonico-paesaggistico dovrà essere integrata con norme atte a garantire la permanenza o il recupero delle relazioni storicizzate con il paesaggio circostante.

6) La viabilità minore esistente dovrà mantenere i tracciati e le sezioni attuali; eventuali rettifiche o ampliamenti potranno essere consentiti solo se episodici e puntuali, se finalizzati a superare situazioni critiche locali e se concepiti in modo da non alterare gli equilibri statici dei versanti.

7) Dovranno essere vietati gli elettrodotti fuori terra e gli impianti tecnologici emergenti, rispetto al piano di campagna, con evidente impatto visuale.

8) Lungo il tracciato autostradale, soprattutto in previsione del suo potenziamento, dovranno essere previste opere di abbattimento degli effetti inquinanti.

9) Le attività e le trasformazioni territoriali consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti.

Articolo 7.1.: Sub sistema “Collina dei seminativi”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con le lettere B ed L dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima, è ubicato nei settori nord e sud orientali del sistema territoriale ed è caratterizzato dalla continuità degli usi agricoli.

Le quote sono generalmente comprese tra i 120 e 225 m.s.l.m., con pendenze accentuate nella parte interna e degradanti dolcemente verso il fondovalle.

Vi ricadono vaste aree instabili per soliflusso o fortemente instabili per franosità diffusa, a pericolosità elevata.

I suoli sono prevalentemente condotti a seminativo, semplice e arborato, con vasti appezzamenti a vigneto nel settore settentrionale.

Insediamiento di impianto storico rarefatto nel territorio aperto, con viabilità secondaria a maglie larghe.

Nel settore settentrionale, lungo la vecchia strada pedecollinare, sono presenti i centri abitati di Burchio, Palazzolo, Le Valli. Grandi infrastrutture recenti (autostrada, linee ferroviarie, elettrodotti) attraversano la zona con direzione nord-ovest/sud-est, tagliando la trama territoriale a direzionalità est-ovest.

Obiettivi programmatici.

- 1) Conservazione, sviluppo e valorizzazione delle attività agricole ai fini produttivi, paesaggistici, della difesa del suolo.
- 2) Tutela del reticolo idrografico superficiale e delle fasce di vegetazione ripariale.
- 3) Salvaguardia dei caratteri storico-culturali del paesaggio, degli insediamenti sparsi di impianto storico e delle relative pertinenze, della viabilità storica minore.
- 4) Incremento dei filari alberati con specie autoctone caducifoglie lungo la viabilità podereale.
- 5) Potenziamento della Autostrada del Sole, secondo le indicazioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Firenze, carta dello “Statuto del territorio”.
- 6) Mitigazione degli impatti prodotti dalle grandi infrastrutture di trasporto.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

- 1) Disposizioni atte a regolamentare e contenere le attività agrituristiche, limitando a 30 posti letto l’ospitalità delle singole aziende.
- 2) Disposizioni per i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. n°64/95 in materia di sistemazioni idraulico-agrarie, atte a conciliare le attività agricole con

la difesa del suolo e la valorizzazione del paesaggio.

- 3) Disciplina delle nuove costruzioni agricole atte a scoraggiare il frazionamento fondiario.
- 4) Regolamentazione delle modalità di recupero e di utilizzo degli insediamenti e della viabilità esistenti, per garantire la tutela dei caratteri storico-culturali e la coerenza con gli obiettivi programmatici del sub sistema.
- 5) Disciplina degli scarichi, con divieto di immissione delle acque reflue non trattate nel reticolo idrografico superficiale.

Articolo 7.1.1.: Unità Territoriale Organica Elementare “Le Valli”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Il piccolo centro abitato di Le Valli, ubicato lungo la Strada Provinciale Aretina per S.Donato, ricade all'estremità centro-settentrionale del territorio comunale, a cavallo con il Comune di Rignano sull'Arno e alla confluenza del Fosso del Massone con il Fosso delle Valli.

Al 1991 contava 7 abitazioni, 5 famiglie e 13 abitanti, con parte degli edifici utilizzati per attività artigianali.

L'esiguità dell'insediamento, realizzato per lo più in tempi recenti, rende il centro privo di una specifica identità; la franosità diffusa dei terreni che lo affiancano da est ne limitano le possibilità di espansione.

Servizi e attività produttive sono presenti nella parte dell'abitato che ricade nel Comune di Rignano.

Obiettivi programmatici.

- 1) Riqualificazione ai fini residenziali.
- 2) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

1) Recupero parziale delle volumetrie artigianali esistenti ai fini residenziali e di servizio alla residenza, tramite interventi di ristrutturazione urbanistica che riutilizzino fino al 65% del volume esistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica saranno possibili previa redazione di un piano attuativo unitario. Il R.U. dovrà definire i criteri e i contenuti di tale piano.

Il numero di piani fuori terra delle nuove costruzioni non potrà comunque essere superiore a due; i caratteri tipologici e costruttivi dovranno essere disciplinati in modo da garantire

coerenza con l'insediamento esistente nel Comune di Rignano.

2) Gli interventi di cui al punto precedente potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

- 2.1.) le acque reflue vengano preventivamente trattate prima dell'immissione nei corsi d'acqua;
- 2.2.) sia assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- 2.3.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.

3) La dotazione minima di aree per standards residenziali dovrà essere la seguente (tra parentesi sono riportate le dotazioni esistenti):

- parcheggi: 100 mq. (0,00 mq.)

Articolo 7.1.2.: Unità Territoriale Organica Elementare "Palazzolo".

Peculiarità ed elementi distintivi.

Il centro abitato, che conta il maggior numero di abitanti dopo il capoluogo, è nato e si è sviluppato in forma lineare lungo il tracciato della vecchia Cassia Adrianea, oggi Strada Provinciale Aretina.

Il nucleo antico è stato circondato da insediamenti recenti che si sono sviluppati a nord, lungo la Provinciale Aretina, e a nord-est, verso l'Autostrada del Sole, mentre le previsioni del P.R.G. vigente, in fase di attuazione, prefigurano uno sviluppo anche a ovest, attraverso la realizzazione di un insediamento PEEP, e a sud, attraverso la realizzazione di un nuovo campo sportivo.

Alla residenzialità diffusa si affiancano un albergo, un circolo ricreativo, una chiesa e poche attività artigianali al piano terra degli edifici; i servizi pubblici sono assenti, con l'unica eccezione del campo di calcio.

La crescita lineare lungo strada ha ostacolato la creazione di una vera centralità nell'abitato.

La vicinanza dell'autostrada genera inquinamenti acustici e atmosferici.

La verifica degli standards urbanistici fornisce i seguenti risultati:

Abitanti (1996): n° 229	Istruzione:	mq. -	(0,00 mq./ab.)
	Verde pubblico:	mq. 5.640	(24,63 mq./ab.)
	Parcheggi:	mq. 1.675	(7,31 mq./ab.)
	Attrezzature:	mq. 2.270	(9,91 mq./ab.)
	Totale:	mq. 9.585	(41,85 mq./ab.)

L'assenza di aree per l'istruzione è dovuta all'utilizzo di strutture ubicate nel capoluogo.

Obiettivi programmatici.

- 1) Riorganizzazione e riqualificazione del tessuto urbano esistente, con creazione di un centro riconoscibile, integrazione tra le parti e dotazione dei servizi essenziali.
- 2) Definizione di relazioni urbane tra la nuova zona sportiva, il nuovo PEEP e il tessuto urbano esistente.
- 3) Razionalizzazione della viabilità minore di penetrazione e di servizio.
- 4) Definizione del limite urbano e delle relazioni con il territorio aperto nei settori occidentale e meridionale.
- 5) Potenziamento della Autostrada del Sole, secondo le indicazioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Firenze, carta dello "Statuto del territorio".
- 6) Mitigazione degli impatti generati dal tracciato autostradale (inquinamento acustico e atmosferico).
- 7) Realizzazione di un impianto di depurazione a servizio del centro abitato, ovvero allacciamento del sistema fognario al costruendo depuratore di Burchio.
- 8) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

- 1) La viabilità storica minore e il nucleo antico dovranno essere disciplinati con disposizioni atte a garantire la permanenza e la riconoscibilità dei valori storico-culturali.
- 2) Intorno agli antichi insediamenti di C.Palazzolo e del Poggetto dovranno essere individuate aree di rispetto da sottoporre ad apposita disciplina di inedificabilità e di riorganizzazione paesaggistica e funzionale.
- 3) Il limite urbano e le relazioni con il territorio aperto dovranno trovare specifica definizione attraverso la disciplina delle "aree di connessione", di cui alla Parte Terza delle presenti norme, e la specificazione dei relativi requisiti progettuali.
- 4) Per la mitigazione degli impatti generati dall'autostrada dovranno essere previste apposite barriere verdi, da realizzare anche attraverso modellamento dei terreni limitrofi. Il R.U., anche sulla base dei progetti di potenziamento del tracciato autostradale, potrà ampliare e modificare a tale scopo le "aree di recupero ambientale" appositamente previste dalla Tavola C.3. del P.S. ("Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale") e disciplinate nella Parte Terza delle presenti norme.

5) Per la dotazione di pubblici esercizi e i completamenti finalizzati alla integrazione morfologica dei tessuti urbani esistenti viene prevista una volumetria massima di 3.000 mc., che potrà essere utilizzata per residenza (non più di 2.000 mc.), commercio al minuto, strutture ricettive, pubblici esercizi, attività artigianali (almeno 1.000 mc.).

Le nuove costruzioni saranno essenzialmente finalizzate alla creazione di nuove relazioni urbane tra il PEEP, il nucleo antico e il costruendo campo sportivo.

Il numero di piani fuori terra non potrà essere superiore a due; i caratteri tipologici e costruttivi dovranno essere disciplinati in modo da garantire coerenza con l'insediamento esistente.

6) Le nuove costruzioni, di cui al punto precedente, potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- 6.1.) la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti;
- 6.2.) venga preventivamente realizzato un nuovo depuratore a servizio del centro abitato, ovvero sia garantito lo smaltimento dei reflui attraverso il collegamento con il costruendo depuratore di Burchio, che in tal caso dovrà soddisfare le utenze attuali e quelle previste dai nuovi insediamenti nei centri abitati di Burchio e Palazzolo.
- 6.3.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.
- 6.4.) sia assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

7) La dotazione minima di aree per standards residenziali dovrà essere la seguente (tra parentesi sono riportate le dotazioni esistenti):

— verde pubblico:	7.000 mq. (5.640 mq.)
— parcheggi:	2.000 mq. (1.675 mq.)
— attrezzature di int. comune:	3.000 mq. (2.270 mq.)

Articolo 7.1.3.: Unità Territoriale Organica Elementare “Burchio”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Il nucleo antico sorge lungo la Strada Provinciale Aretina, in prossimità della confluenza tra il Fosso di Cappiano e il Fosso del Burchio.

A partire dal secolo scorso ha visto la realizzazione di pochi edifici a carattere residenziale lungo strada, mentre nei tempi recenti sono stati realizzati un insediamento industriale in località Masseto (a nord-ovest, in prossimità del Fosso di Cappiano) e un PEEP (a est, tra la Provinciale e la linea ferroviaria Direttissima); allo stato attuale sono in fase attuativa un insediamento industriale nel settore nord-orientale e una lottizzazione residenziale a monte del PEEP.

La forma urbana appare disarticolata, priva di centralità riconoscibili e necessitante di riorganizzazione.

I servizi sono carenti, soprattutto per le attrezzature (esistono un circolo ricreativo e una chiesa in posizione decentrata) e per le scuole; gli esercizi di ristoro vedono la presenza di un bar e di un ristorante.

La strada che, partendo dal Burchio, sottopassa i tracciati ferroviari e l'autostrada, per poi congiungere Pian dell'Isola con la SS. N°69 di Valdarno, costituisce l'unico attraversamento dell'Arno a nord di Incisa ed è suscettibile, nel tempo, di incrementi di traffico con interessamento del centro abitato; per tale strada è in via di definizione una variante tra Burchio e Pian dell'Isola, con previsione di un nuovo sottopasso ferroviario.

Nella parte sud-occidentale, a Poggio al Burchio, è presente un centro ippico con attrezzature per il tempo libero, suscettibile di integrazione con il tessuto urbano ma con accessibilità gravosa.

La verifica degli standards urbanistici fornisce i seguenti risultati:

Abitanti (1996): n° 129	Istruzione:	mq. -	(0,00 mq./ab.)
	Verde pubblico:	mq. 3.230	(25,04 mq./ab.)
	Parcheggi:	mq. 1.380	(10,70 mq./ab.)
	Attrezzature:	mq. 1.080	(8,37 mq./ab.)
	Totale:	mq. 5.690	(44,11 mq./ab.)

L'assenza di aree per l'istruzione è dovuta all'utilizzo di strutture ubicate nel capoluogo.

Obiettivi programmatici.

- 1) Realizzazione di un impianto di depurazione, capace di servire anche il centro abitato di Palazzolo, nelle aree orientali comprese tra le linee ferroviarie e l'autostrada.
- 2) Riorganizzazione morfologica e riqualificazione funzionale del tessuto urbano esistente, con creazione di un centro riconoscibile, integrazione tra le parti e dotazione dei servizi essenziali.
- 3) Definizione di nuove relazioni urbane tra la nuova zona residenziale, il centro ippico, la nuova zona industriale e il nucleo storico.
- 4) Potenziamento della funzione produttiva (industriale-artigianale) del centro abitato attraverso:
 - 4.1) previsione di ampliamento della zona industriale già oggetto di piano attuativo a nord del centro abitato e a ovest della linea ferroviaria Direttissima;
 - 4.2.) valorizzazione dell'insediamento industriale esistente della Sarda Formaggi, anche attraverso la previsione di strutture per la promozione e la commercializzazione dei prodotti da ricavare preferibilmente nei locali degli ex edifici scolastici ubicati tra il Masseto e la Provinciale, a ridosso della strada.

- 5) Realizzazione di attrezzature sportive di livello sovracomunale tra i tracciati della ferrovia (linea lenta) e dell'autostrada a est del centro abitato.
- 6) Mantenimento di aree non urbanizzate lungo i fossi esistenti che attraversano l'U.T.O.E., quali elementi di continuità ambientale tra il sistema collinare e l'Arno.
- 7) Definizione del limite urbano e delle relazioni con il territorio aperto.
- 8) Potenziamento della Autostrada del Sole, secondo le indicazioni contenute nel P.T.C. della Provincia di Firenze, carta dello "Statuto del territorio".
- 9) Mitigazione degli impatti generati dal tracciato autostradale. Mitigazione degli impatti (inquinamento acustico e atmosferico) generati dalle grandi infrastrutture di trasporto.
- 10) Potenziamento del collegamento viario con la SS. n°69 del Valdarno.
- 11) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

- 1) La viabilità storica minore e il nucleo antico dovranno essere disciplinati con disposizioni atte a garantire la permanenza e la riconoscibilità dei valori storico-culturali.
- 2) Le aree ricadenti nei "varchi", di cui alla Parte Terza delle presenti norme, dovranno essere destinate a verde, con individuazione delle fasce di diretta pertinenza dei corsi d'acqua (da equipaggiare con vegetazione ripariale e utilizzare come casse di laminazione) e degli spazi aperti con queste connessi (da attrezzare per usi ricreativi all'aria aperta).
- 3) Il limite urbano e le relazioni con il territorio aperto dovranno trovare specifica definizione attraverso la disciplina delle "aree di connessione", di cui alla Parte Terza delle presenti norme, e la specificazione dei relativi requisiti progettuali.
- 4) Per la mitigazione degli impatti generati dalle grandi infrastrutture di trasporto (linee ferroviarie e autostrada) dovranno essere previste apposite barriere verdi, da realizzare anche attraverso modellamento dei terreni limitrofi.
Il R.U., anche sulla base dei progetti di potenziamento del tracciato autostradale, potrà ampliare e modificare a tale scopo le "aree di recupero ambientale" appositamente previste dalla Tavola C.3. del P.S. ("Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale") e disciplinate nella Parte Terza delle presenti norme.
- 5) Per la dotazione di strutture terziarie di servizio e per i completamenti finalizzati alla integrazione morfologica dei tessuti urbani esistenti viene prevista una volumetria massima

di 6.000 mc.: le nuove costruzioni potranno essere utilizzate per residenza (non più di 4.400 mc.), commercio al minuto, strutture ricettive, pubblici esercizi, attività artigianali (almeno 1.600 mc.).

Il numero di piani fuori terra non potrà essere superiore a due; i caratteri tipologici e costruttivi dovranno essere disciplinati in modo da garantire coerenza con l'insediamento esistente.

Le nuove costruzioni saranno finalizzate essenzialmente alla creazione di relazioni urbane tra la nuova zona residenziale, il centro ippico, la nuova zona industriale e il nucleo storico.

6) Per lo sviluppo delle nuove attività artigianali e industriali viene prevista una superficie massima lorda di 15.000 mq.

Gli spazi scoperti di pertinenza delle nuove costruzioni dovranno garantire la permeabilità dei suoli, ovvero, in presenza di terreni vulnerabili all'inquinamento, prevedere sistemi di raccolta, ritenuta e trattamento delle acque meteoriche dilavanti.

I nuovi insediamenti dovranno essere equipaggiati, all'interno e all'intorno, con vegetazione arborea secondo i parametri che verranno definiti dagli strumenti gestionali del P.R.G.

7) Le nuove costruzioni, di cui ai punti precedenti, potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- 7.1.) la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti.
- 7.2.) le necessità idriche ai fini produttivi siano assolte nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.S. all'articolo 23 delle presenti norme ("Disposizioni relative all' acqua").
- 7.3.) venga preventivamente realizzato il nuovo depuratore, che, nel caso di collegamento fognario con Palazzolo, dovrà avere una capacità di smaltimento dei reflui in grado di soddisfare le utenze attuali e quelle previste dai nuovi insediamenti nei centri abitati di Burchio e Palazzolo.
- 7.4.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.
- 7.5.) sia assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
- 7.6.) siano assicurate le infrastrutture per la mobilità e per la sosta.

8) La dotazione minima di aree per standards residenziali dovrà essere la seguente (tra parentesi sono riportate le dotazioni esistenti):

- verde pubblico:	3.500 mq.	(3.230 mq.)
- parcheggi:	1.500 mq.	(1.380 mq.)
- attrezzature di int. comune:	2.000 mq.	(1.080 mq.)

Articolo 7.2.: Sub sistema “Collina interna delle valli e dei crinali secondari”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con la lettera C, G e I dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

Comprende i settori centro-settentrionale e meridionale del sistema territoriale ed è caratterizzato da una alternanza di crinali e di valli profondamente incise dai torrenti che scendono con direzione prevalente sud-ovest/nord-est.

Vi ricadono vaste aree a pericolosità media ed elevata, per soliflusso, ruscellamenti superficiali, frane recenti attive.

I terreni, permeabili o mediamente permeabili, sono coperti da boschi (cedui di latifoglie e fustaie miste) in corrispondenza dei corsi d'acqua e dei versanti più scoscesi a prevalente esposizione settentrionale, con seminativi, seminativi arborati e oliveti nelle fasce di crinale, alla sommità dei poggi e nei versanti a pendenza meno accentuata.

L'insediamento è rarefatto, di impianto storico e poggia su vecchia viabilità minore a maglie molto ampie e sezioni ridotte.

Vi ricadono edifici di grande significato per l'antica organizzazione del territorio, che anche oggi costituiscono componenti significative del paesaggio: nel settore settentrionale la Fattoria di Bagnani e le vecchie chiese di S. Stefano a Borri, S. Lorenzo a Cappiano, S. Michele a Morniano, S. Quirico a Montelfi; nel settore meridionale la Fattoria di Pratelli.

Obiettivi programmatici.

- 1) Difesa del suolo e tutela delle aree vulnerabili all'inquinamento.
- 2) Tutela del reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d'acqua.
- 3) Salvaguardia della alternanza tra fasce boscate e coltivi, con reintroduzione di siepi, filari alberati e macchie di campo quali componenti minori dell'apparato connettivo del paesaggio e quali opere finalizzate alla difesa del suolo.
- 4) Salvaguardia dei caratteri storico-culturali del paesaggio.
- 5) Conservazione e valorizzazione delle attività agricole anche attraverso l'integrazione con attività agrituristiche.
- 6) Salvaguardia del profilo visuale dei crinali.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

- 1) Rimboschimento di terreni incolti instabili con pendenze superiori al 25% in adiacenza a boschi esistenti, o, se in campo libero, su superfici superiori a 10 ettari in misura di almeno

il 50% della loro estensione.

- 2) Rimboschimento delle aree a pascolo nudo soggette a fenomeni di ruscellamento superficiale.
- 3) Le aree circostanti le sorgenti e o pozzi per uso idropotabile dovranno essere perimetrate e assoggettate a specifica disciplina d'uso.
- 4) Disciplina degli scarichi, con divieto di immissione delle acque reflue non trattate nel reticolo idrografico superficiale.
- 5) Disposizioni per i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. n°64/95 in materia di sistemazioni idraulico-agrarie, atte a conciliare le attività agricole con la difesa del suolo e la valorizzazione del paesaggio.
- 6) Disciplina delle nuove costruzioni agricole atte a scoraggiare il frazionamento fondiario.
- 7) Regolamentazione delle modalità di recupero e di utilizzo degli insediamenti e della viabilità esistenti, per garantire la tutela dei caratteri storico-culturali e la coerenza con gli obiettivi programmatici del sub sistema.

Articolo 7.3.: Sub sistema “Ripiani di mezza costa”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alla Unità di Paesaggio individuata con la lettera D dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

Comprende il settore centro-meridionale del sistema territoriale ed è caratterizzato dalla presenza di vaste aree pianeggianti o semipianeggianti che interrompono la continuità dei versanti degradanti verso l'Arno.

Le visuali, contenute a occidente dalla dorsale che delimita il territorio comunale, si aprono a est sui versanti ubicati in destra idrografica del fiume e, grazie al brusco salto di quote esistente in corrispondenza della gola di Incisa, non colgono il fondovalle invaso dalle urbanizzazioni recenti e dalle grandi infrastrutture di trasporto.

Il paesaggio presenta caratteri di intimità, equilibrio e armonia ed è contrassegnato da una prevalenza di coltivi, con seminativi, seminativi arborati, vigneti, oliveti, interrotti sporadicamente dalle fasce boscate che accompagnano i corsi d'acqua. Il sistema insediativo di impianto storico è servito da una viabilità che si fa più densa rispetto alle altre aree collinari, conservando tuttavia sezioni ridotte e, generalmente, caratteri costruttivi tipicamente rurali; l'edilizia storica è contrassegnata dalla presenza di alcuni complessi che hanno svolto un ruolo fondamentale nella organizzazione storica del territorio (Pieve di S.Vito, Villa l'Entrata, Fattorie di Loppiano e di Tracolle), oltre che da architetture che stabiliscono un rapporto mirabile con il territorio, divenendo punti pregiati del paesaggio (Poggio al Vento).

Gli insediamenti recenti sono costituiti da annessi agricoli e dai complessi edilizi facenti

capo al Centro Internazionale di Studi ed Esperienze Sociali di Loppiano, condotto dal Movimento dei Focolarini. Le proprietà del Centro (88,70 ha) e degli enti ad esso collegati (127,90 ha) coprono complessivamente oltre 216 ha, pari a più dell'8% dell'intero territorio comunale; mentre nel Centro si svolgono attività pedagogiche, che integrano didattica, studio, creatività, lavoro, ricreazione e accoglienza, gli enti collegati praticano soprattutto attività lavorative nel settore agricolo. Le trasformazioni territoriali operate dai Focolarini sono consistenti e riguardano sia l'inserimento di nuove volumetrie sia la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza di quest'ultime; i risultati prodotti non sono soddisfacenti, poiché alla accurata manutenzione territoriale non fa riscontro una corretta scelta delle tipologie edilizie, delle modalità costruttive e dell'equipaggiamento vegetale degli spazi verdi.

La morfologia ondulata del sub sistema territoriale, comunque, mentre consente di cogliere l'ampiezza dei ripiani, crea situazioni locali a visibilità limitata non percepibili a distanza. La maggior parte degli insediamenti recenti gode fortunatamente di questa condizione, accentuata dalla ubicazione sui versanti e dalla vicinanza di fasce boscate che concorrono ad attenuare gli impatti visivi; gli insediamenti storici, di contro, sono ubicati sulle linee di crinale, e risultano più facilmente percepibili: le Fattorie di Loppiano e di Tracolle, in particolare, dominano ampie superfici aperte occupate dai coltivi e costituiscono importanti riferimenti visuali.

I terreni della zona, sabbiosi e argillosi di deposizione fluvio-lacustre, sono permeabili per porosità e presentano una pericolosità irrilevante o bassa, con l'eccezione di porzioni localizzate interessate da fenomeni di soliflusso e da limitati corpi di frane recenti attive.

Obiettivi programmatici.

- 1) Salvaguardia e restauro dei caratteri storico-culturali del paesaggio e delle sue componenti (comprese le aree agricole).
- 2) Difesa del suolo e tutela delle aree vulnerabili all'inquinamento.
- 3) Tutela del reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d'acqua con le relative fasce boscate.
- 4) Sviluppo di attività agricole, agrituristiche e sociali funzionali al restauro del paesaggio storico-culturale, alla difesa del suolo e alla promozione economica.
- 5) Valorizzazione del Centro Internazionale di Studi ed Esperienze Sociali di Loppiano e sua reintegrazione nel paesaggio tradizionale locale.
- 6) Salvaguardia del profilo visuale dei crinali.
- 7) Ampliamento del cimitero di S. Vito.

8) Realizzazione di una nuova chiesa.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

1) Rimboschimento di terreni incolti instabili con pendenze superiori al 25% in adiacenza a boschi esistenti.

2) Le aree circostanti le sorgenti e o pozzi per uso idropotabile dovranno essere perimetrate e assoggettate a specifica disciplina d'uso.

3) Disposizioni per i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale e per i piani attuativi atte a coniugare le attività agricole, agrituristiche e sociali con la difesa del suolo e il restauro dei caratteri storico-culturali del paesaggio, anche attraverso la reintroduzione di siepi, filari alberati e macchie di campo quali componenti minori dell'apparato connettivo.

4) Regolamentazione delle modalità di recupero e di utilizzo degli insediamenti e della viabilità esistenti, per garantire la tutela dei caratteri storico-culturali e la coerenza con gli obiettivi programmatici del sub sistema.

5) Recupero ai fini agrituristiche degli annessi agricoli non più necessari per scopi produttivi, con mantenimento delle volumetrie e dei caratteri costruttivi originari.

Il R.U. individuerà gli annessi agricoli di costruzione recente, privi di caratteri architettonici significativi, per i quali sarà possibile la demolizione e la ricostruzione ai fini anzidetti, specificando l'entità delle volumetrie riutilizzabili; definirà altresì le tipologie, le caratteristiche costruttive, le ubicazioni e le modalità di inserimento nel paesaggio delle suddette volumetrie.

6) Disposizioni atte a regolamentare le implicazioni territoriali delle attività svolte dal Centro Internazionale di Studi ed Esperienze Sociali di Loppiano.

Il Centro, già classificato "Zona F5" dal vecchio P.R.G., viene regolamentato da Piani Particolareggiati decennali che definiscono gli obiettivi di sviluppo e gli interventi edilizi. Il P.P. attualmente vigente, approvato nel 1996, prevede la ristrutturazione urbanistica di 15.990 mc. e la realizzazione di nuove volumetrie per 19.210 mc.

Il R.U., nel confermare gli interventi previsti dal P.P. vigente, provvederà a dettare disposizioni relative alle tipologie, alle caratteristiche costruttive e all'inserimento paesaggistico delle volumetrie non ancora realizzate, definendo altresì i criteri di sistemazione degli spazi aperti pertinenziali.

Il R.U. provvederà inoltre a riperimetrare le aree che dovranno essere assoggettate ai futuri Piani Particolareggiati, in modo da garantire la coerenza degli interventi su ambiti territoriali integrati. Per garantire la sostenibilità paesaggistica e ambientale delle future trasformazioni territoriali, il R.U. individuerà spazi aperti inedificabili e assoggettabili ad interventi di riqualificazione intorno agli edifici di interesse storico-architettonico, sulle aree morfologicamente emergenti e visivamente più esposte, lungo i corsi d'acqua; definirà inoltre disposizioni atte a garantire la realizzazione di aree boscate, semiologicamente

integrate nel paesaggio, in corrispondenza delle strutture insediative recenti; provvederà infine a garantire i caratteri rurali della zona, conservando la prevalenza dei terreni agricoli rispetto a quelli urbanizzati nella misura di almeno il 70% della superficie territoriale circoscritta dal P.P.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- 6.1.) la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti;
- 6.2.) le necessità idriche ai fini produttivi siano assolte nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.S. all'articolo 23 delle presenti norme ("Disposizioni relative all'acqua");
- 6.3.) la capacità di smaltimento dei reflui del depuratore del capoluogo sia sufficiente a soddisfare anche i fabbisogni del Centro Internazionale di Loppiano; in caso contrario il centro dovrà dotarsi di un proprio impianto di depurazione;
- 6.4.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti;
- 6.5.) sia assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

7) Disciplina delle nuove costruzioni agricole atta a scoraggiare il frazionamento fondiario.

8) La dotazione minima di aree per standards residenziali dovrà prevedere, accanto al mantenimento o all'ampliamento delle aree per l'istruzione esistenti (3.500 mq.), la realizzazione di parcheggi pubblici per almeno 3.000 mq. e di una zona a verde pubblico attrezzato per almeno 45.000 mq.

Articolo 8: Sistema territoriale del fiume Arno.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Comprende le aree alluvionali pianeggianti di fondovalle e quelle della scarpata rocciosa che forma la gola di Incisa.

Corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con le lettere A, A1 ed E dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

Nel sistema territoriale ricadono le aree che, più direttamente e in vario modo, sono state caratterizzate e condizionate dalla presenza del fiume: per quanto attiene le potenzialità produttive dei suoli (terreni alluvionali, freschi, facilmente irrigabili), il rischio idraulico (esondazioni), gli assetti insediativi e la viabilità (antichi fortificati a difesa della valle arroccati sulla gola di Incisa, vecchio borgo lineare a ridosso del primo ponte sull'Arno, sviluppo insediativo lungo l'antica strada di fondovalle per S. Donato e nel versante che si affaccia sul fiume).

In virtù del carattere strategico nei collegamenti regionali e nazionali, il sistema è stato da sempre attraversato da importanti infrastrutture di trasporto: ieri la vecchia Cassia Adrianea, oggi le linee ferroviarie e l'autostrada.

La scarpata, che occupa la parte centro-occidentale del sistema territoriale, separa bruscamente il fondovalle dalle aree dei ripiani e della media collina.

La parte centro-meridionale è occupata dal centro abitato di Incisa che, sviluppatosi originariamente lungo la viabilità di fondovalle, ha occupato buona parte delle aree golenali e del versante occidentale; la parte settentrionale e sud-orientale, delimitata dalla linea ferroviaria lenta Roma-Firenze, è utilizzata per fini agricoli.

I tratti terminali dei torrenti che scendono dalla collina occidentale trovano sbarramenti nelle urbanizzazioni e presentano tratti coperti o intubati.

La vicinanza dell'Arno e la giacitura dei terreni comportano la presenza di rischio idraulico nelle aree di fondovalle: il Piano di Bacino considera buona parte del sistema area di pertinenza fluviale e, a Pian dell'Isola, cassa di espansione del fiume.

Il sistema territoriale si suddivide nei seguenti sub sistemi: "Aree agricole golenali", "Aree degradate della gola", "Insediamenti di fondovalle".

Obiettivi programmatici.

- 1) Contenimento del rischio idraulico prodotto dall'Arno e dai tratti terminali dei torrenti.
- 2) Tutela e valorizzazione delle biocenosi lungo il fiume e i torrenti.
- 3) Tutela, recupero e valorizzazione dei rapporti naturali e storico-culturali tra fiume e territorio.
- 4) Fruizione sociale del fiume e delle rive.
- 5) Valorizzazione delle aree agricole ai fini paesaggistici, produttivi e ricreativi.
- 6) Recupero paesaggistico e ambientale delle aree degradate di lungo fiume ("Aree degradate della gola") e di quelle già oggetto di attività estrattive (aree a ovest dell'ex Italcementi e nel settore meridionale delle "Aree agricole golenali").
- 7) Tutela e valorizzazione degli insediamenti storici che hanno caratterizzato e generato l'organizzazione territoriale del sistema (la Fonte, Castello, Castelvechio, Borgo, Vivaio, Massa d'Incisa).
- 8) Razionalizzazione della viabilità e soluzione dei punti critici in località La Fonte, tra C.sa Focardo e Barberino, tra Incisa e Massa d'Incisa, secondo le disposizioni dettate per l'U.T.O.E. del centro abitato di Incisa.
- 9) Razionalizzazione dello sviluppo residenziale e produttivo del centro abitato di Incisa, con creazione di nuove centralità urbane, completamento e riqualificazione morfologica dei tessuti, definizione del limite urbano e delle relazioni con il territorio aperto della collina e delle aree rivierasche.
- 10) Recupero dell'ex complesso produttivo dell'Italcementi, quale cerniera urbana attrezzata tra il nucleo storico di Incisa e le aree urbane di recente espansione meridionale,

oltre che tra le aree pedecollinari e le aree urbane che si affacciano sul fiume.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

1) Nelle aree instabili classificate con pericolosità 4 dalla Tavola B.9. del P.S. (“Carta della pericolosità”) non sono consentite trasformazioni consistenti alla morfologia dei terreni se non in funzione di un loro consolidamento.

2) Nelle aree a rischio idraulico classificate con pericolosità 4 dalla Tavola B.9. del P.S. (“Carta della pericolosità”) non sono consentite ulteriori trasformazioni alla morfologia dei terreni se non in funzione della riduzione del rischio.

In tali aree sono consentite le attività agricole, gli interventi di equipaggiamento vegetale, di recupero paesaggistico-ambientale e quelli necessari per garantire la fruizione sociale delle aree rivierasche, se e in quanto compatibili con le condizioni di rischio o comunque concorrenti alla sua riduzione.

3) Lungo i torrenti dovranno essere individuate zone di pertinenza da disciplinare in funzione della molteplicità ecologica, della regimazione idraulica e della qualità delle acque e da sistemare a verde con vegetazione ripariale e specie autoctone caducifoglie.

4) Lungo le aree rivierasche dell’Arno dovrà essere individuato un sistema di percorsi pedonali/ciclabili e di punti di sosta, capaci di garantire la fruizione sociale del fiume e la percorribilità delle rive; tale sistema, nel centro abitato di Incisa, si aggancerà alla zona per attrezzature di livello provinciale e alla viabilità che affianca l’argine in muratura.

5) La disciplina degli interventi sugli edifici sparsi di pregio storico-architettonico-paesaggistico dovrà essere integrata con norme atte a garantire la permanenza o il recupero delle relazioni storicizzate con il paesaggio circostante.

6) Le attività e le trasformazioni territoriali consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti.

Articolo 8.1.: Sub sistema “Aree agricole golenali”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con la lettera A e A1 (parte) dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima. E’ delimitato a ovest dal tracciato della ferrovia lenta Firenze-Roma.

Comprende le aree alluvionali e pianeggianti di fondovalle prospicienti l’Arno a nord e a sud del centro abitato di Incisa, caratterizzate da forte rischio idraulico e da terreni permeabili per porosità.

Lungo l’Arno e i corsi d’acqua minori sono presenti fasce di vegetazione ripariale.

I suoli sono utilizzati ai fini agricoli e condotti per lo più a seminativo semplice irriguo; il

sistema dei fossi drenanti definisce una trama territoriale perpendicolare all'Arno.

Nella parte settentrionale l'insediamento, di impianto preottocentesco, è estremamente rarefatto e poggia su una viabilità storica parallela alla ferrovia, segnalata, presso il Podere Querciola, da filari di querce secolari. L'area è delimitata a nord dal Fosso del Salceto ed è attraversata dal tratto terminale del Fosso del Burchio, che forma il più vasto bacino del territorio comunale. All'altezza del nucleo di S. Maria Maddalena esiste l'unico attraversamento dell'Arno a nord del centro di Incisa, che mette in comunicazione la Strada Provinciale Aretina per S. Donato con la Statale del Valdarno.

Nella parte meridionale, difficilmente accessibile dal capoluogo, i rari edifici sono di impianto più recente, così come la maglia della viabilità poderale. Nella parte centrale, in prossimità di una protuberanza delle aree ferroviarie, l'area è attraversata dal tratto terminale del Fosso del Molinaccio.

A Pian dell'Isola il vecchio P.R.G. prevedeva una nuova zona industriale a completamento di quella esistente nel Comune di Rignano, che allo stato attuale è in fase attuativa.

Obiettivi programmatici.

- 1) Realizzazione di una cassa di laminazione a Pian dell'Isola, a sud del nuovo insediamento industriale.
- 2) Tutela delle aree vulnerabili all'inquinamento.
- 3) Blocco di ulteriori urbanizzazioni.
- 4) Spostamento, nel tempo, degli abitanti presenti nella parte meridionale, con riconversione degli edifici ai fini della fruizione sociale delle aree rivierasche.
- 5) Mantenimento delle attività agricole compatibili con le esigenze di riassetto per la mitigazione del rischio idraulico.
- 6) Equipaggiamento delle aree ai fini della fruizione sociale, con percorsi, punti di sosta, spazi attrezzati per attività all'aria aperta, discese al fiume, salvaguardia di terreni per l'evoluzione naturale.
- 7) Miglioramento dell'accessibilità dalla viabilità principale e, nel settore meridionale, dal centro abitato di Incisa.
- 8) Recupero paesaggistico e ambientale delle aree degradate già oggetto di attività estrattive.
- 9) Mantenimento della tessitura territoriale perpendicolare al fiume, quale direzionalità privilegiata per il drenaggio delle acque ed elemento peculiare dell'identità paesaggistica.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

- 1) Il R.U. dovrà definire gli elementi strutturanti del paesaggio nelle aree interessate dalla realizzazione di casse di laminazione, assumendo come riferimenti principali l'Arno, il Fosso del Burchio, le fasce di vegetazione ripariale, la viabilità storica parallela alla ferrovia e i relativi insediamenti.
- 2) Le aree circostanti le sorgenti e o pozzi per uso idropotabile dovranno essere perimetrate e assoggettate a specifica disciplina d'uso.
- 3) Individuazione delle fasce boscate limitrofe ai torrenti, a integrazione della vegetazione ripariale, quali elementi di continuità ecologica e paesaggistica tra i varchi e il fiume.
- 4) Conservazione e completamento dei filari di querce lungo la viabilità storica tra il Podere Querciola e S. Maria Maddalena.
- 5) Previsione di una fascia boscata di filtro lungo il tracciato ferroviario.
- 6) Localizzazione di una discarica controllata di inerti nell'area ex estrattiva ubicata nel settore meridionale.

Articolo 8.1.1.: Unità Territoriale Organica Elementare "Pian dell'Isola".

Peculiarità ed elementi distintivi.

L'U.T.O.E. si sviluppa a cavallo della strada che scende dal crinale di Palazzolo-S. Maria Maddalena, sovrappassa la ferrovia Firenze-Roma e si collega al nuovo ponte sull'Arno. Alle estremità nord e sud-occidentale sono presenti due edifici di impianto preottocentesco. La zona è interessata da un nuovo insediamento industriale, previsto dal vecchio P.R.G. e in fase di attuazione.

Obiettivi programmatici.

- 1) Contenere al massimo grado l'impatto ambientale e paesaggistico prodotto dal nuovo insediamento industriale.
- 2) Garantire la salvaguardia della viabilità e degli insediamenti storici prossimi alla ferrovia.
- 3) Mantenere una fascia non urbanizzata parallela all'Arno, onde garantire la continuità fisica, paesaggistica e funzionale delle aree fluviali.
- 4) Salvaguardare le aree di pertinenza idraulica e paesaggistica del Fosso del Salceto.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

1) Le “aree di connessione”, previste dal P.S. a ovest e a sud del nuovo insediamento industriale e disciplinate nella Parte Terza delle presenti norme, dovranno essere equipaggiate con una fitta vegetazione arborea.

2) Nelle parti settentrionale e orientale, lungo il Fosso del Salceto e l'Arno, dovranno essere mantenuti i “varchi”, di cui alla Parte Terza delle presenti norme, equipaggiati con vegetazione ripariale.

3) La fascia non urbanizzata parallela all'Arno non potrà avere una profondità inferiore a 100 ml.

4) Le attività e le trasformazioni territoriali consentite non dovranno comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti.

5) La superficie utile lorda utilizzabile ai fini produttivi, in aggiunta a quella in fase di realizzazione, non potrà essere superiore a 400 mq. e sarà ubicata nell'area di connessione prevista dal P.S. tra la strada comunale e il tracciato ferroviario.

Gli spazi scoperti di pertinenza delle nuove costruzioni dovranno garantire la permeabilità dei suoli, ovvero, in presenza di terreni vulnerabili all'inquinamento, prevedere sistemi di raccolta, ritenuta e trattamento delle acque meteoriche dilavanti.

I nuovi insediamenti dovranno essere equipaggiati, all'interno e all'intorno, con vegetazione arborea secondo i parametri che verranno definiti dagli strumenti gestionali del P.R.G.

6) I nuovi insediamenti industriali potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:

6.1.) siano dimostrate le condizioni di sicurezza idraulica, senza che il rischio idraulico sia trasferito alle aree limitrofe.

6.2.) le necessità idriche ai fini produttivi siano assolte nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.S. all'articolo 23 delle presenti norme (“Disposizioni relative all'acqua”).

6.3.) venga preventivamente realizzato un impianto di depurazione.

6.4.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.

6.5.) sia assicurato lo smaltimento di tutti i rifiuti prodotti.

6.6.) le attività non comportino emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti.

Articolo 8.2.: Sub sistema “Aree degradate della gola”.

Peculiarità ed elementi distintivi.

Comprende le aree ubicate tra Pian dell'Isola e le propaggini settentrionali del centro

abitato di Incisa.

Nella parte centrale le quote variano dai 140 ai 160 m.s.l.m. e non presentano limitazioni legate al rischio idraulico; sono tuttavia presenti terreni a forte instabilità, legata soprattutto a fenomeni di ruscellamento superficiale.

L'unico insediamento presente è costituito da un grande edificio ad uso industriale ubicato lungo la Strada Provinciale Aretina.

La zona è attraversata dalla autostrada e dalle due linee ferroviarie che qui si sovrappongono per l'incrocio dei tracciati.

Nel tratto meridionale sono presenti l'impianto di depurazione del capoluogo e baracche in materiali precari che si snodano lungo il fiume fino al centro abitato di Incisa.

I terreni sono generalmente incolti, con brevi tratti a seminativo, orti e fasce boscate.

Il degrado del sub sistema è legato alla marginalità delle aree, che produce abbandono e usi impropri, al passaggio delle grandi infrastrutture di trasporto, peraltro qui poco visibili per chi viaggia sulla Provinciale Aretina, e ai rimboschimenti di conifere operati su parte dei terreni più scoscesi.

Obiettivi programmatici.

1) Risanamento ambientale e paesaggistico attraverso:

- 1.1) l'eliminazione delle baracche nella parte meridionale;
- 1.2) la progressiva conversione dei rimboschimenti di conifere in bosco di latifoglie;
- 1.3) il contenimento visuale delle grandi infrastrutture di trasporto.

2) Pieno sfruttamento delle capacità di smaltimento del depuratore esistente, attraverso la realizzazione dei completamenti fognari e dell'impianto di sollevamento atti a garantire il servizio per la parte centro-meridionale del capoluogo.

3) Valorizzazione ai fini della fruizione sociale delle aree rivierasche.

4) Equipaggiamento con percorsi, aree di sosta, apertura di punti panoramici.

5) Accessibilità dalla Strada Provinciale Aretina.

Articolo 8.3.: Sub sistema "Insediamenti di fondovalle".

Peculiarità ed elementi distintivi.

Corrisponde alle Unità di Paesaggio individuate con la lettera A1 (parte) ed E (parte) dalla Tavola 2.3. del Quadro Conoscitivo, Parte Prima.

Comprende il centro abitato di Incisa, con gli insediamenti antichi arroccati alla sommità della scarpata, e le sue propaggini settentrionali (La Fonte) e meridionali (La Massa).

I terreni sono pianeggianti, con quote che salgono bruscamente in corrispondenza del nucleo storico e progressivamente in corrispondenza delle espansioni recenti meridionali. La morfologia fisica, con una esile fascia di fondovalle in corrispondenza della gola e di una più vasta pianura alluvionale allagabile a sud, la presenza del fiume e il passaggio della vecchia strada pedecollinare Cassia Adrianea hanno fortemente condizionato la nascita e lo sviluppo del centro abitato, che mostrava originariamente strette relazioni monte-valle (con Castelvechio e Castello a monte; borgo e ponte sull'Arno a valle) e che ha visto lo sviluppo successivo distendersi lungo la strada pedecollinare parallela al fiume: nella parte settentrionale, ove la collina arriva a ridosso dell'Arno, l'insediamento è nastriforme, con l'unica eccezione di una lottizzazione di crinale isolata alle quote più elevate; nella parte meridionale, ove la valle è più ampia e il trapasso dalla collina più graduale, l'espansione urbana ha occupato le aree golenali e buona parte dei versanti occidentali.

Il centro abitato si è così allungato in direzione nord-sud, fino ad agganciare il nucleo della Massa e a sfiorare quello della Fonte.

Sulla base dei condizionamenti fisici e ambientali, della localizzazione degli insediamenti storici, della distribuzione delle funzioni e della morfologia dei tessuti, il centro abitato è suddivisibile in nove settori urbani, descritti nel Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte Seconda, Capitolo Primo.

Oltre a tali settori, il Sub sistema territoriale include il nucleo abitato de La Fonte e alcune aree inedificate organicamente legate all'abitato e limitrofe ad esso (versanti occidentali, valle del Borro delle Campane).

La verifica degli standards urbanistici fornisce i seguenti risultati:

Abitanti (1996): n° 4.354	Istruzione:	mq. 10.750	(2,47 mq./ab.)
	Verde pubblico:	mq. 54.010	(12,40 mq./ab.)
	Parcheggi:	mq. 15.594	(3,58 mq./ab.)
	Attrezzature:	mq. 20.944	(4,81 mq./ab.)
	Totale:	mq.101.298	(23,26 mq./ab.)

Obiettivi programmatici.

1) Contenimento del rischio idraulico prodotto dal fiume, attraverso il rifacimento dell'argine e l'aumento della sezione idraulica in corrispondenza della zona per attrezzature di livello provinciale, e dai corsi d'acqua minori, attraverso l'individuazione di aree di salvaguardia e interventi migliorativi delle attuali condizioni di copertura e di intubamento dei torrenti.

2) Valorizzazione delle relazioni ecologiche e paesaggistiche monte-valle, attraverso il mantenimento di fasce verdi equipaggiate con vegetazione autoctona di specie caducifoglie lungo i corsi d'acqua minori.

3) Definizione del limite urbano e delle relazioni con il territorio aperto.

- 4) Riqualificazione morfologica e funzionale del tessuto urbano.
- 5) Creazione di nuove centralità urbane attraverso il recupero di aree dismesse (ex Sacci, ex Italcementi) e la riorganizzazione di spazi pubblici.
- 6) Razionalizzazione e potenziamento delle infrastrutture della mobilità e della sosta.
- 7) Potenziamento delle attrezzature scolastiche, anche attraverso il riutilizzo di costruzioni esistenti nel centro abitato di Incisa.
- 8) Definizione di raccordi organici con il fiume e con le aree rivierasche.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

- 1) Nella parte settentrionale dovrà essere evitata la saldatura urbana tra il nucleo della Fonte e il centro abitato di Incisa.
 - 2) Nella parte meridionale, tra Casa Focardo e Massa d'Incisa, dovrà essere evitata l'espansione occidentale del centro abitato.
 - 3) Nelle aree individuate come "varchi" in adiacenza ai corsi d'acqua (v. Parte Terza delle presenti norme) dovranno essere definite e disciplinate le zone pubbliche, preordinate all'esproprio in quanto standards, e le zone private; gli assetti di dette aree, nonché le relative forme di utilizzazione e di equipaggiamento vegetale, dovranno privilegiare il ruolo ambientale e la continuità ecologica con i torrenti del sistema collinare.
 - 4) Nelle "aree di connessione", di cui alla Parte Terza delle presenti norme, dovranno essere definite e disciplinate le zone di uso pubblico, preordinate all'esproprio o sottoposte alla stipula di convenzioni con i proprietari, e le zone private; dette aree saranno finalizzate alla definizione del limite urbano e del trapasso graduale verso il territorio aperto, potranno accogliere spazi pubblici attrezzati e/o attività agricole compatibili.
 - 5) Per gli interventi di completamento e di ricucitura urbana potranno essere previste nuove edificazioni con una volumetria totale non superiore a 37.000 mc., da utilizzare soprattutto nella parte occidentale del centro abitato di Incisa; tali volumetrie saranno utilizzabili per la residenza e, almeno per il 10%, per la realizzazione di strutture terziarie decentrate.
- Gli interventi edilizi di cui sopra potranno essere realizzati alle seguenti condizioni:
- 5.1.) la quantità di acqua disponibile per usi idropotabili sia sufficiente a soddisfare il fabbisogno delle utenze attuali e di quelle previste dai nuovi insediamenti.
 - 5.2.) sia garantito il pieno sfruttamento delle capacità di smaltimento del depuratore esistente, attraverso la realizzazione dei completamenti fognari e degli impianti di sollevamento.
- A fronte della saturazione della capacità di smaltimento del depuratore

capoluogo, gli insediamenti non ancora realizzati saranno attuabili solo a fronte di un suo potenziamento o della costruzione di un nuovo depuratore.

- 5.3.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.
- 5.4.) venga assicurato lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.
- 5.5.) vengano assicurate le infrastrutture per la mobilità e per la sosta.

6) La dotazione minima di aree per standards residenziali dovrà essere la seguente (tra parentesi sono riportate le dotazioni esistenti):

- istruzione:	28.950 mq.	(10.750 mq.)
- verde pubblico:	58.000 mq.	(54.010 mq.)
- parcheggi:	18.000 mq.	(15.594 mq.)
- attrezzature di int. comune:	25.945 mq.	(20.944 mq.)

7) Per gli interventi di completamento a carattere industriale-artigianale potranno essere previste nuove edificazioni con una superficie utile lorda non superiore a 3.000 mq.

Le nuove costruzioni potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:

- 7.1.) le necessità idriche ai fini produttivi siano assolte nel rispetto delle disposizioni dettate dal P.S. all'articolo 23 delle presenti norme ("Disposizioni relative all'acqua").
- 7.2.) sia garantito il pieno sfruttamento delle capacità di smaltimento del depuratore esistente attraverso la realizzazione dei completamenti fognari e degli impianti di sollevamento, ovvero, per i nuovi insediamenti in località La Massa, sia garantito lo smaltimento dei reflui anche attraverso il depuratore di Figline.
A fronte della saturazione della capacità di smaltimento del depuratore del capoluogo, gli insediamenti non ancora realizzati saranno attuabili solo a fronte di un suo potenziamento o della costruzione di un nuovo depuratore.
- 7.3.) venga preventivamente regolamentata e attivata, nel territorio comunale, una discarica per inerti.
- 7.4.) venga assicurato lo smaltimento di tutti i rifiuti prodotti.
- 7.5.) vengano assicurate le infrastrutture per la mobilità e per la sosta.

Articolo 8.3.1.: Unità Territoriale Organica Elementare "La Fonte".

Obiettivi programmatici.

- 1) Valorizzazione dell'identità culturale del vecchio nucleo.
- 2) Definizione di un nuovo tratto viario capace di circoscrivere a ovest il nucleo abitato e di ovviare ai problemi di sicurezza esistenti.
- 3) Recupero e valorizzazione delle aree semipianeggianti a ovest del nuovo tratto viario.

4) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G.

1) La viabilità storica e il nucleo antico dovranno essere disciplinati con disposizioni atte a garantire la permanenza e la riconoscibilità dei valori storico-culturali, quali testimonianze dei vecchi insediamenti sorti in funzione della strada pedecollinare; a tale proposito la variante stradale dovrà essere definita in modo da garantire una sufficiente area di rispetto al nucleo antico e da ripristinare l'equilibrio e la continuità paesaggistica nelle aree limitrofe.

Articolo 8.3.2.: Unità Territoriale Organica Elementare “Centro abitato di Incisa”.

Obiettivi programmatici:

1) Individuazione di un sistema di spazi verdi (pubblici e privati) per la rigenerazione ambientale, la qualificazione formale e la fruizione sociale; tale sistema si appoggerà sugli elementi di struttura paesaggistica-ambientale costituiti dai “varchi”, dalle “aree di connessione” e dal fiume (per le disposizioni relative ai “varchi” e alle “aree di connessione” si rinvia alla Parte Terza delle presenti norme).

2) Aumento delle aree per l'istruzione, garantendo le dotazioni minime previste dal D.I. n°1444/68.

3) Individuazione di un sistema di percorsi, pedonali e veicolari, e di aree di sosta capaci di valorizzare le relazioni est-ovest (colline-fiume).

4) Ricucitura della lottizzazione di mezza costa, ubicata sotto C.del Pino, con le aree urbanizzate esistenti lungo la strada provinciale, propaggini settentrionali del centro abitato del capoluogo, e con il parcheggio in via di realizzazione a monte del palazzo comunale; l'intervento dovrà prevedere un assetto morfologico e paesaggistico compiuto della zona.

5) Riorganizzazione e riqualificazione degli ex macelli, con apertura di collegamenti verso l'Arno e individuazione di spazi per la sosta veicolare.

6) Recupero del complesso ex Italcementi e delle aree degradate occidentali ai fini della creazione di una nuova centralità urbana, quale cerniera attrezzata tra i settori settentrionali e meridionali del centro abitato, oltre che tra la valle del Borro di Castelvecchio e l'Arno.

7) Completamento, riqualificazione e definizione del limite urbano lungo il settore centro occidentale dell'abitato.

8) Riconfigurazione dell'area sportiva a cavallo della SS n°69 e prossima all'Arno, in previsione dell'arretramento dell'argine fluviale, con creazione di spazi pubblici all'aperto e raccordi funzionali con il fiume.

9) Recupero e inserimento nel tessuto urbano delle aree ferroviarie di prossima dismissione ubicate presso la stazione, con previsione di attrezzature di uso collettivo e di parcheggi.

10) Conferma delle previsioni di recupero dell'ex cementificio Sacci, già oggetto di un Piano attuativo approvato, previa bonifica delle aree.

11) Realizzazione di un collegamento carrabile tra la statale e la zona di Barberino, con attraversamento del Borro del Molinaccio e delle aree, a sud di questo, ove il P.S. non conferma le previsioni insediative del vecchio P.R.G.

12) Rilocalizzazione degli impianti per la distribuzione di carburanti ad uso di autotrazione in siti più funzionali all'espletamento del servizio ed esterni ai tessuti urbani storicizzati.

13) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

1) Disposizioni atte a conservare e valorizzare gli assetti edilizi, urbanistici, paesaggistici e funzionali degli insediamenti antichi che hanno originato il centro abitato (Castello, borgo, Castelvecchio, Vivaio) e individuazione al loro intorno di aree di rispetto inedificabili. Il R.U. dovrà definire i criteri per la sistemazione e l'utilizzo di tali aree, con l'obiettivo di esaltare la presenza di detti insediamenti nel tessuto urbano, di favorirne la fruizione pubblica e la percezione visiva.

2) Il recupero del complesso dismesso dell'Italcementi dovrà essere finalizzato alla realizzazione di una nuova centralità urbana, quale cerniera attrezzata tra le parti settentrionale e centro-meridionale del centro abitato, e dovrà essere esteso alle aree limitrofe orientali, prevedendo la riqualificazione della valle del Borro di Castelvecchio e delle vecchie cave ubicate a monte dell'insediamento.

L'intervento dovrà prevedere la conservazione e la rifunzionalizzazione delle parti edilizie più antiche della ex struttura produttiva; le strutture recenti potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione per la creazione di un nuovo tessuto urbano polifunzionale rispondente agli obiettivi suddetti.

Il nuovo insediamento dovrà superare la cesura prodotta nel sistema urbano dalla presenza della vecchia fabbrica e dovrà creare un nuovo tessuto capace di attivare relazioni nord-sud aggiuntive rispetto a quelle esistenti lungo Via Petrarca.

Le nuove funzioni insediabili sono residenza e terziario, pubblico e privato, con attrezzature collettive, spazi aperti di uso pubblico e parcheggi.

La volumetria totale recuperabile, a fronte dei ca 50.000 mc. esistenti, non potrà essere

superiore a 33.000 mc., comprensivi delle parti più antiche da conservare, e dovrà essere utilizzata per il 50% per la residenza e per il 50% per il terziario.

3) La dotazione di spazi pubblici per standards dovrà prevedere un incremento di almeno 18.200 mq. di aree per l'istruzione dell'obbligo; tale superficie potrà essere proporzionalmente ridotta qualora il R.U. preveda la realizzazione o il potenziamento di aree per l'istruzione dell'obbligo in altre parti del territorio comunale.

Articolo 8.3.3.: Unità Territoriale Organica Elementare “Massa d’Incisa”.

Obiettivi programmatici.

1) Variante alla SS n°69 tra Massa d’Incisa e Barberino, già prevista dal P.R.G. previgente, con equipaggiamento di filari alberati e mantenimento di collegamenti trasversali con la Statale n°69 di Valdarno.

2) Collegamento viario diretto tra la zona industriale di Massa e la adiacente zona industriale di Figline, con nuovo tracciato a ovest della Statale n°69.

3) Riconversione ai fini produttivi e commerciali del magazzino comunale e della relativa area di pertinenza.

4) Completamento della zona industriale-artigianale delle Bizzarre.

5) Predisposizione di appositi spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Prescrizioni vincolanti per la parte gestionale del P.R.G. - Dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni.

1) La viabilità storica minore e il nucleo antico dovranno essere disciplinati con disposizioni atte a garantire la permanenza e la riconoscibilità dei valori storico-culturali.

PARTE TERZA **“Statuto dei luoghi”**

Titolo Primo: **“Disposizioni generali”**

Articolo 9: Finalità e articolazione.

Lo Statuto dei luoghi detta disposizioni relative alla integrità fisica del territorio, alla salvaguardia attiva delle risorse essenziali, alla valorizzazione dei caratteri identificativi e prestazionali dei sistemi territoriali e delle relative invarianti strutturali.

Al rispetto di tali disposizioni sono tenuti sia il R.U. che il P.I.I., nonché i piani e i programmi settoriali che comportino trasformazioni territoriali.

Le disposizioni relative all'integrità fisica del territorio e alla salvaguardia attiva delle risorse essenziali sono valide per tutto il territorio comunale (v. Parte terza, Titolo secondo delle presenti N.T.A.).

Le disposizioni relative ai sistemi territoriali e alle rispettive invarianti strutturali sono valide per ciascuno dei sistemi territoriali individuati dal P.S. (v. Parte terza, Titolo terzo delle presenti N.T.A.).

Per garantire la permanenza e/o il miglioramento delle prestazioni qualitative dei singoli sistemi territoriali, il P.S. individua, quali invarianti strutturali ai sensi dell'articolo 5 della L.R. n°5/95, tipologie di risorse e ambiti territoriali sottoposti a specifici strumenti di gestione integrata delle risorse.

Le tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale sono (v. Tavola C.2. del P.S.: “Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale”):

- il reticolo idrografico superficiale;
- i principali pozzi e sorgenti di acqua potabile;
- le aree boscate;
- la viabilità storica di collegamento tra i sistemi e i sub sistemi territoriali (principale);
- la viabilità storica di distribuzione nei sistemi e nei sub sistemi territoriali (secondaria);
- gli edifici matrice dell'organizzazione storica del territorio;
- gli edifici di valore storico-architettonico;
- i filari alberati con specie plurisecolari e/o con particolari caratteri scenografici;
- il vecchio argine murato dell'Arno.

Gli ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale sono (v. Tavola C.3. del P.S.: “Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale” e Tavola B7 del P.S.: “Carta degli ambiti e delle aree inondate”):

- aree naturali protette di interesse locale;
- aree di protezione paesistica e storico-ambientale;
- aree di recupero ambientale;
- aree fragili sottoposte a programma di paesaggio;
- aree di protezione delle riserve idriche sotterranee;
- aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico;
- varchi;
- aree di connessione.

Il perimetro di tali ambiti potrà essere parzialmente modificato dal R.U. qualora ciò si rendesse necessario o opportuno per garantire una più stretta e motivata coerenza tra gli ambiti territoriali interessati e le finalità gestionali.

Articolo 10: Aree naturali protette di interesse locale (A.N.P.I.L.).

Sono quelle previste dalla L.R. n°49/95 e dall’articolo 10 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono finalizzate al perseguimento degli obiettivi programmatici e prestazionali definiti per i sistemi territoriali che le contengono.

Fino alla loro istituzione, nei rispettivi ambiti territoriali, sono consentite le trasformazioni previste dal P.S. nei sistemi e sub sistemi territoriali interessati e che saranno specificatamente disciplinate dal R.U.

In particolare nell’A.N.P.I.L. del “Sub sistema territoriale del Versante boscato occidentale” valgono le disposizioni di cui agli Articoli 6.1. e 31, commi 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 delle presenti norme; nell’A.N.P.I.L. del Fiume Arno valgono le disposizioni di cui agli articoli 8.1., 8.2. e 33, commi 4 (punto 1), 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 (punti 1, 2, 4).

Articolo 11: Aree di protezione paesistica e storico-ambientale.

Sono previste dall’articolo 12 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono finalizzate alla tutela dei caratteri fisici, visuali e storico-culturali dei principali crinali che attraversano la collina.

Al loro interno è vietata la realizzazione di impianti tecnologici emergenti, di infrastrutture aeree e di opere incongrue che ne alterino il profilo visuale; è altresì vietato, con l’eccezione di quanto previsto ai commi successivi, realizzare nuove costruzioni e utilizzare i terreni come depositi permanenti.

E’ ammessa invece la costruzione di manufatti agricoli non altrimenti localizzabili e dei quali sia dimostrata la necessità dai Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale; è ammessa altresì, se e in quanto compatibile con la disciplina che il R.U. detterà per i

singoli edifici, la possibilità di ampliare gli edifici in misura non superiore al 10% della volumetria esistente. Il R.U. dovrà provvedere a disciplinare i caratteri tipologici, architettonici e formali delle nuove costruzioni, nonché gli assetti paesaggistici delle aree pertinenziali.

Articolo 12: Aree di recupero ambientale.

Sono previste dall'articolo 21 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono finalizzate al recupero e alla riqualificazione ambientale di siti degradati a seguito di attività di escavazione dismesse e di ambiti territoriali caratterizzati da situazioni di abbandono e/o gravati dagli effetti inquinanti delle grandi infrastrutture di trasporto (Autostrada del Sole, linee ferroviarie).

Dovranno essere oggetto di appositi progetti o piani attuativi finalizzati al superamento del degrado e al perseguimento degli obiettivi programmatici previsti dal P.S. per i sistemi e i sub sistemi territoriali all'interno dei quali ricadono.

Articolo 13: Aree fragili da sottoporre a Programma di paesaggio.

Sono previste dall'articolo 11 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono finalizzate al restauro dei caratteri storico-culturali del paesaggio rurale e allo sviluppo di attività, agricole e non agricole, compatibili e funzionali a tale scopo.

Sono sottoposte a Programma di paesaggio le aree che corrispondono al Sub sistema territoriale "Ripiani di mezza costa".

Fino alla predisposizione del Programma di paesaggio, all'interno di tali aree valgono le disposizioni degli Articoli 7.3. e 32, commi 1, 2, 3, 4 (punti 2, 3, 4, 5, 6, 7), 5, 6, 7, 10 e 11 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.S., che saranno ulteriormente specificate attraverso il R.U.

Articolo 14: Aree di protezione delle riserve idriche sotterranee.

Sono finalizzate a garantire la tutela e la qualità delle acque del sottosuolo nei giacimenti che si mostrano potenzialmente capaci di soddisfare il fabbisogno idropotabile comunale.

Al loro interno sono vietate le utilizzazioni e le trasformazioni territoriali suscettibili di produrre inquinamenti del suolo e del sottosuolo: pascoli intensivi, attività agricole che presuppongano l'uso di pesticidi e di rilevanti quantitativi di fertilizzanti, reti fognarie che non garantiscano la completa tenuta, sistemi di smaltimento che comportino la dispersione delle acque reflue nei terreni, ecc.

Gli emungimenti tramite i pozzi esistenti dovranno essere finalizzati al solo uso potabile delle acque.

L'apertura di nuovi pozzi è consentita ai soli fini idropotabili.

Articolo 15: Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette al rischio idraulico.

Sono previste dall'articolo 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono caratterizzate da condizioni di drenaggio superficiale e/o da condizioni idrauliche e idrogeologiche che possono dar luogo a fenomeni di esondazione dei corsi d'acqua e di ristagno delle acque meteoriche.

Sono finalizzate al miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali, alla riduzione del rischio idraulico, anche attraverso la realizzazione di casse di laminazione, e alla valorizzazione della fruizione sociale delle aree fluviali, anche attraverso la realizzazione di percorsi pedonali/ciclabili e di aree di sosta.

Nelle aree già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico il R.U. dovrà disciplinare gli interventi finalizzati alla regimazione idraulica in coordinamento con il Piano di Bacino del Fiume Arno. Tali interventi dovranno comunque garantire la permanenza o la previsione di assetti territoriali e paesaggistici di qualità, atti a consentire lo svolgimento di attività sociali e produttive compatibili (attività ricreative, attività agricole, ecc.).

All'interno di dette aree non sono consentite nuove edificazioni, né la realizzazione di manufatti o trasformazioni morfologiche che ostacolino il deflusso delle acque o che riducano la capacità di laminazione delle piene. Sono invece consentite le opere idrauliche, di attraversamento dei corsi d'acqua, di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di adeguamento delle infrastrutture, delle attrezzature, degli impianti e delle opere idrauliche esistenti a condizione che si attuino le precauzioni necessarie alla riduzione del rischio in relazione alla natura dell'intervento. Sono inoltre consentite le pratiche agricole, le attività ricreative compatibili, le attività finalizzate alla difesa del suolo, gli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

Sugli edifici e sulle infrastrutture esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione che non comportino aumenti di superficie coperta.

Gli strumenti operativi del Piano Strutturale (Regolamento Urbanistico e Programma Integrato di Intervento) potranno prevedere la realizzazione di opere pubbliche di cui all'Articolo 24 delle Norme Tecniche del PTC della Provincia di Firenze, a condizione che venga documentata l'assenza delle condizioni di rischio idraulico ovvero che si predispongano contestualmente gli interventi necessari alla riduzione del rischio in relazione alla natura dell'intervento, al contesto territoriale, alle modalità di fruizione dell'opera. Dette opere saranno comunque ammissibili solo con soglie di isolamento non inferiori ad un franco di 1,00 ml. nei confronti del livello raggiunto dalle acque di inondazione con le alluvioni del 1966, del 1992 e del 1993.

Articolo 16: Aree di connessione.

Le aree di connessione sono porzioni di territorio non urbanizzato o con scarsa urbanizzazione, ricadenti all'interno delle U.T.O.E. e costituenti interfaccia tra ambito urbano e territorio aperto.

Definiscono il limite dei centri abitati, garantiscono il passaggio graduale verso la campagna e sono costituite da terreni agricoli, boscati o sistemati a verde; possono contenere percorsi e spazi pubblici, che integrano il sistema del verde urbano connettendolo alle fasce ripariali, alle aree boscate e alle aree agricole.

Per tali aree il R.U. dovrà prevedere una specifica definizione degli assetti territoriali e paesaggistici, stabilendo le superfici fondiarie minime per la realizzazione di nuovi edifici rurali nei terreni che manterranno la destinazione d'uso agricola.

Articolo 17: Varchi.

I varchi sono porzioni di territorio inedificato, generalmente adiacente ai corsi d'acqua, che, penetrando all'interno dell'ambito urbano, garantiscono la continuità ambientale con il territorio aperto e comprendono aree di possibile esondazione dei torrenti.

Sono costituiti di norma da terreni boscati o sistemati a verde; possono contenere percorsi e spazi pubblici, che integrano il sistema del verde urbano raccordandolo alle aree di connessione e alle fasce ripariali del territorio aperto.

Dovranno essere oggetto di una specifica definizione degli assetti territoriali e paesaggistici da parte del R.U.

Al loro interno non sono consentite nuove edificazioni.

Titolo Secondo:
**“Disposizioni relative all’integrità fisica e alla salvaguardia attiva delle risorse
 essenziali del territorio”**

Articolo 18: Disposizioni relative alla pericolosità geologico-idraulica.

La Tavola B.9. del P.S. (“Carta della pericolosità”) suddivide il territorio comunale in tre classi di pericolosità geologica e in due classi di pericolosità idraulica. Ad esse si applicano le disposizioni contenute nel presente articolo.

In aggiunta alle classi suddette, la Carta della pericolosità delimita le aree soggette a vincoli idraulici di non edificabilità, corrispondenti agli “Ambiti A1”, di cui alla D.C.R. n°230/94, e alle “Aree di espansione e casse di laminazione”, di cui al Piano di Bacino del Fiume Arno.

1. *Classi di pericolosità geologica.*

1.1. Classe 2: Pericolosità bassa.

Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili, sulle quali permangono dubbi che potranno essere chiariti in fase di progetto esecutivo.

Vi ricadono aree caratterizzate da terreni lapidei compatti su versanti ad elevata acclività, aree a pendenza minore su terreni litologicamente sfavorevoli (argillosi) e aree caratterizzate da terreni suscettibili di cedimenti differenziali.

Nella classe sono ricomprese anche le aree stabili che, pur non presentando fenomeni di instabilità, hanno caratteristiche fisico-meccaniche che potrebbero dar luogo a cedimenti a seguito di sollecitazioni sismiche.

Ogni progetto di trasformazione territoriale, che interessi aree a bassa pericolosità, dovrà essere accompagnato da indagini geognostiche finalizzate a definire la caratterizzazione litostratigrafica e fisico-meccanica dei terreni.

1.2. Classe 3: Pericolosità media.

Le aree ricadenti in questa classe non presentano fenomeni attivi; tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche dei terreni sono tali da far ritenere che essi siano al limite dell'equilibrio e possano essere interessati da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica. Si tratta infatti di aree attualmente stabili, ma che in passato sono state interessate da fenomeni di dissesto suscettibili di riattivarsi in caso di sisma, o di aree sottoposte a piccoli fenomeni erosivi o gravitativi che potrebbero aggravarsi.

Ricadono in questa classe i rilevati e le aree caratterizzate dalla presenza di coltri detritiche di paleofrane stabilizzate, di soliflussioni localizzate e generalizzate, di fenomeni di erosione diffusa, di ruscellamento superficiale, di orli di scarpate, di depositi colluviali.

In considerazione degli aspetti particolari per gli effetti sismici, sono state ricomprese in questa classe anche le aree di contatto tra i litotipi lapidei e i terreni sciolti a differenti caratteristiche fisico-meccaniche, le aree con pendenze superiori al 25% con affioramenti di litologie prevalentemente argillose e con detriti di falda, le aree con affioramenti sabbio-ghiaiosi sciolti o leggermente cementati a pendenze superiori al 35% e le aree con affioramenti di litotipi lapidei fratturati con giacitura a franapoggio e pendenze superiori al 35%.

Ogni intervento edilizio e ogni piano attuativo, che interessi terreni a media pericolosità, dovrà essere accompagnato da una approfondita campagna geognostica estesa a tutta l'area di pari pericolosità interessata; tale campagna dovrà essere finalizzata alla definizione della caratterizzazione litostratigrafica e geomeccanica dei terreni, alla valutazione delle problematiche di stabilità in relazione agli interventi previsti e alla definizione delle opere necessarie per la bonifica dei dissesti.

1.3. Classe 4: Pericolosità elevata.

Vi ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi ed aree con elevata amplificazione della sollecitazione sismica, localizzate prevalentemente su terreni argillosi, dove sono presenti frane attive e paleofrane con ripresa di movimento, e rocciosi, dove sono presenti crolli per la notevole fratturazione e alterazione dei litotipi e per la forte acclività.

Nella classe sono ricomprese anche le aree con accumuli di materiali di riporto, le cave inattive, i rilevati delle dighe in terra e i relativi invasi.

In presenza di eventuali trasformazioni urbanistiche che interessino le aree a pericolosità elevata, il R.U. dovrà mettere in atto specifiche indagini geognostiche finalizzate alla definizione delle problematiche esistenti. Sulla base di tali indagini dovranno essere predisposti idonei interventi di bonifica e di miglioramento dei terreni e definite le tipologie di fondazione delle strutture previste.

Nelle aree instabili per frana, gli interventi comportanti trasformazioni morfologiche e idrauliche dovranno essere comunque effettuati sulla base di indagini geognostiche e di esaurienti progetti, che prevedano il miglioramento delle caratteristiche dei terreni mediante la realizzazione di idonei drenaggi delle acque, superficiali e sotterranee, di rimodellamenti e di opere di sostegno mirate alla rimozione o alla attenuazione della pericolosità.

In tali aree non saranno consentiti i disboscamenti, l'esercizio di attività estrattive, né l'accumulo di materiali di qualsiasi natura.

2. Classi di pericolosità idraulica.

2.1. Classe 3i : Pericolosità media.

Vi ricadono le aree di fondovalle, prossime ai corsi d'acqua, per le quali ricorre una delle seguenti condizioni:

- esistono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- si trovano in situazioni morfologiche sfavorevoli, con quote altimetriche inferiori

rispetto alla quota posta a 2,00 ml. sopra al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, sopra al ciglio di sponda.

Nella classe sono ricomprese le aree ricadenti nell'Ambito B, di cui alla D.C.R. n°230/94, e le aree inondate dalle alluvioni degli anni 1992 e 1993 per le quali siano state effettuate opere idrauliche di messa in sicurezza.

Ogni trasformazione urbanistica, che interessi le aree a media pericolosità idraulica, dovrà essere assoggettata a verifica idrologica-idraulica a livello del bacino o del sottobacino interessato; gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere le opere necessarie per la messa in sicurezza o per l'attenuazione del rischio idraulico.

2.2. Classe 4i: Pericolosità idraulica elevata.

Vi ricadono le aree di fondovalle, non protette da opere idrauliche, per le quali ricorrono entrambe le seguenti condizioni:

- esistono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- si trovano in situazioni morfologiche sfavorevoli, con quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a 2,00 ml. sopra al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, sopra al ciglio di sponda.

Nella classe sono ricomprese le aree inondate dalle alluvioni degli anni 1966, 1992 e 1993, per le quali non sono state effettuate opere idrauliche di alcun tipo.

Ogni trasformazione urbanistica, che interessi le aree ad elevata pericolosità idraulica, dovrà essere assoggettata a verifiche idrauliche che delimitino le aree di rischio sulla base dei tempi di ritorno degli eventi alluvionali.

Per tali aree, il R.U. dovrà prevedere adeguati interventi di messa in sicurezza o di attenuazione del rischio idraulico.

Nella Tavola B.9. del P.S. ("Carta della pericolosità") sono state inoltre individuate, in una particolare unità, le aree soggette a vincoli idraulici di non edificabilità corrispondenti agli ambiti A1 ed alle aree dove sono stati ubicati gli interventi previsti dal Piano di Bacino del Fiume Arno.

Articolo 19: Disposizioni relative agli "Ambiti" di cui alla Del. C.R.n.230/94.

La Tavola B.7. del P.S. ("Carta degli ambiti e delle aree inondate") individua e perimetra gli ambiti "A1", "A2" e "B", di applicazione delle prescrizioni, dei vincoli e delle direttive per la formazione degli strumenti urbanistici.

Nella Tavola sono state inoltre evidenziate le aree inondate dalle alluvioni storiche del 1966 e del 1992-93 e le opere previste dal Piano di Bacino dell'Arno per la regimazione delle piene eccezionali del fiume.

I corsi d'acqua ricadenti nel territorio comunale e classificati ai sensi della D.C.R. n°230/94 (v. Allegato 1 della suddetta Deliberazione) sono i seguenti:

- | | | |
|------------------------------------|--------------|-----------|
| - Fiume Arno: | codice FI707 | ambito AB |
| - Borro di Burchio o dell'Entrata: | codice FI40 | ambito AB |

- Fosso delle Campane e Borro della Noce:	codice FI3030	ambito AB
- Borro della Felice o delle Lame o Fosso del Salceto:	codice FI77	ambito AB
- Borro dell'Inferno o Massone:	codice FI106	ambito A
- Borro del Molinaccio e degli Alberelli:	codice FI158	ambito AB

Ai fini della tutela in materia di rischio idraulico, lungo i corsi d'acqua sopra riportati, sono stati individuati i seguenti ambiti:

Ambito "A1", di assoluta protezione del corso d'acqua.

Corrisponde agli alvei, agli argini e alle golene, nonché alle aree ricadenti nelle due fasce di larghezza pari a 10,00 ml. laterali al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, dal ciglio di sponda.

Ambito "A2", di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione.

Si applica ai corsi d'acqua con larghezza superiore a 10,00 ml.

Corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito A1 che hanno larghezza, misurata tra i piedi esterni dell'argine o tra i cigli di sponda, pari a quella del corso d'acqua, con un massimo di 100,00 ml.

Ambito B.

Comprende 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.

Corrisponde alle aree in situazione morfologica sfavorevole rispetto al corso d'acqua, cioè con quote altimetriche inferiori a 2,00 ml. rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.

Il limite esterno di tale ambito è individuato dalla intersezione delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica suddetta, fino ad una distanza massima di 300 ml. dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

Per le aree ricadenti negli ambiti sopra descritti, il R.U. dovrà prevedere il rispetto delle disposizioni contenute nella D.C.R. n° 230/94.

In particolare gli interventi di trasformazione urbanistica ricadenti in "ambito B" saranno subordinati al rispetto dell'art. 7, comma 4, della suddetta Deliberazione.

I piani attuativi dovranno essere corredati da uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo in riferimento all'area di intervento. Ove l'area interessata risultasse soggetta a rischio idraulico, dovrà essere definito un progetto di interventi necessari a riportare il rischio di inondazione a un tempo di ritorno superiore a 100 anni e a eliminare il rischio di ristagno.

Articolo 20: Disposizioni relative alle aree vulnerabili all'inquinamento.

Nelle aree maggiormente vulnerabili all'inquinamento, identificabili in corrispondenza dei terreni permeabili con falda idrica a profondità inferiore a 5,00 ml. sulla Tavola 1.a.7.

(“Carta Idrogeologica”) del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte Prima, il R.U. dovrà dettare disposizioni atte ad evitare la localizzazione di impianti o attività potenzialmente inquinanti, quali discariche di rifiuti solidi urbani, depuratori, depositi di carburante, pozzi neri a dispersione, spandimenti di liquami, ecc.

Su tali aree il R.U. provvederà inoltre a disporre che le reti fognarie siano alloggiare in manufatti impermeabili, l’uso di fertilizzanti sia limitato a quantità minime indispensabili, le pratiche di pascolo intensivo e di allevamento non siano permanenti.

Deroghe alle suddette limitazioni potranno essere previste solo a seguito di specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche che dimostrino l’esistenza di situazioni locali con minore vulnerabilità delle falde.

Specifiche disposizioni relative alla tutela delle riserve idriche per fini potabili sono contenute nell’articolo 23 delle presenti N.T.A., “Disposizioni relative alle acque”.

Articolo 21. Disposizioni relative alla protezione idrogeologica.

Nelle aree a protezione idrogeologica, di cui al R.D.L. n° 3267 del 30.12.1923 (Tavola 1.D.1. del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte prima, “Carta dei vincoli”), le eventuali norme e condizioni per la realizzazione di opere che comportino trasformazioni territoriali saranno dettate al momento della presentazione dei singoli progetti.

La protezione idrogeologica dovrà comunque prevedere azioni generali di conservazione e di tutela del territorio aperto, il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e idraulico-forestali, il rimboschimento di terreni nudi e instabili con pendenze accentuate.

Specifiche disposizioni, a questi fini, vengono dettate per i sistemi e i sub sistemi territoriali individuati dal P.S.

Il R.U. dovrà individuare, al loro interno, le aree da assoggettare a specifiche disposizioni di assetto idrogeologico e di recupero ambientale.

Articolo 22: Disposizioni relative all’ aria.

La qualità dell’aria deve essere assicurata attraverso il rispetto delle norme vigenti in materia di inquinamenti atmosferici nelle aree urbane, di emissioni industriali, di esposizione al rumore e in particolare:

- attraverso la stabilizzazione delle emissioni inquinanti e climalteranti derivanti dal consumo di fonti energetiche, con la razionalizzazione dei consumi;
- attraverso la razionalizzazione dei flussi veicolari, in particolare in corrispondenza dei centri abitati;
- attraverso l’ubicazione di attività produttive, che producono inquinamenti atmosferici o acustici, a distanza dai centri abitati;
- attraverso la creazione di barriere mitigatrici degli inquinamenti atmosferici e acustici lungo le principali infrastrutture di trasporto (autostrada e ferrovia).

Il R.U. dovrà provvedere alla classificazione in zone del territorio comunale sulla base dei limiti massimi di esposizione al rumore, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Gli interventi di riorganizzazione e di razionalizzazione in materia di traffico e di trasporti, nonché le scelte localizzative delle funzioni, dovranno prioritariamente valutare le emissioni inquinanti e sonore e provvedere al loro contenimento.

Articolo 23: Disposizioni relative alle acque.

Deve essere perseguito il duplice obiettivo di contenere i consumi idrici in funzione dell'uso idropotabile e di razionalizzare la rete per ridurre la dipendenza nei confronti di fonti di approvvigionamento extracomunali, assicurando al contempo il miglioramento della qualità dell'acqua.

In particolare si dovrà:

- assicurare il rispetto delle disposizioni relative alle aree di salvaguardia delle risorse idriche (D.P.R. n°236 del 24.05.1988);
- risanare la rete acquedottistica esistente in modo da contenere le perdite di trasporto entro il limite del 20%;
- ridurre progressivamente la dipendenza da fonti di approvvigionamento extracomunali attraverso l'utilizzo di riserve idriche locali esistenti alle alte quote del versante occidentale (aree limitrofe alla Fattoria di Castagneto);
- razionalizzare il consumo di acqua idropotabile, facendo ricorso a fonti di approvvigionamento differenziate in funzione dell'uso finale delle acque;
- riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, attraverso la realizzazione di reti idriche duali nei nuovi insediamenti di maggiori dimensioni, il reimpiego delle acque reflue secondo i disposti della Legge n°36/1994, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

Le richieste di trasformazioni fisiche o funzionali, che comportino utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc./anno, saranno considerate ammissibili solo se corredate da modalità di razionalizzazione dei consumi finalizzate al risparmio di acqua idropotabile (utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle acque e applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico).

Ai fini della tutela delle risorse idriche potabili, gli attuali punti di approvvigionamento degli acquedotti pubblici dovranno essere protetti con sistemi di monitoraggio, in grado di verificare i parametri qualitativi delle acque e di consentire con sufficiente tempo di sicurezza la segnalazione di eventuali situazioni di degrado qualitativo.

In corrispondenza di tali punti dovranno altresì essere rispettati i divieti e i vincoli che si applicano alle "zone di tutela assoluta", "di rispetto" e "di protezione", ai sensi del D.P.R. n° 236/88.

Il R.U. provvederà a individuare e perimetrare tali zone.

Nella "zona di tutela assoluta", corrispondente all'area circostante la captazione con raggio di 10,00 ml., dovrà essere vietata qualsiasi attività antropica di superficie; tale zona dovrà essere recintata ed adibita esclusivamente a opera di presa e a infrastrutture di servizio.

Nella "zona di rispetto", corrispondente all'area circostante la captazione con raggio di 200,00 ml., il R.U. dovrà assicurare l'applicazione delle disposizioni del D.P.R. n° 236/88, preservando le aree dal degrado attraverso una disciplina delle destinazioni d'uso che non

comporti danno per le risorse idriche.

Nelle “zone di protezione” per la ricarica degli acquiferi, identificabili con le aree permeabili per porosità e per fratturazione e mediamente permeabili per fratturazione definite dalla Tavola 1.a.7. (“Carta Idrogeologica”) del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte Prima, di norma le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni del territorio potranno essere dichiarate ammissibili solo dopo svolgimento di uno studio idrogeologico di dettaglio, esteso ad un significativo intorno dell’area interessata. Tale studio dovrà valutare la qualità della risorsa idrica, attraverso la sua caratterizzazione geometrica, il calcolo dei parametri idrogeologici dell’acquifero ed il censimento dei pozzi presenti. La valutazione della vulnerabilità verrà effettuata attraverso caratterizzazione idrogeologica della copertura satura ed insatura per mezzo di prove in sito geomeccaniche, geofisiche e di permeabilità con il calcolo dei tempi di arrivo.

Il P.S. perimetra la più importante di queste zone intorno alla Fattoria di Castagneto e la individua come invariante strutturale (v. Tavola C.3., “Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale” e articolo 14 “Aree di protezione delle riserve idriche sotterranee”).

Intorno agli altri punti di captazione pubblica per fini idropotabili, il R.U. provvederà a individuare ulteriori zone di protezione per la ricarica degli acquiferi e a definire le trasformazioni territoriali che dovranno essere oggetto di specifici studi di fattibilità.

Il miglioramento della qualità delle acque superficiali dovrà essere perseguito attraverso:

- una maggiore efficienza della rete fognaria, con il progressivo aumento della sua impermeabilità e il suo completamento;
- la previsione di un sistema di fognature separate nelle zone di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle esistenti, a meno di comprovate ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie;
- l’estensione a tutte le zone urbanizzate di adeguati sistemi di depurazione.

Tutti i corsi d’acqua che costituiscono il reticolo idrografico superficiale dovranno essere tutelati ai fini idraulici, ecologici e in quanto elementi che contribuiscono alla definizione e alla organizzazione degli assetti territoriali e paesaggistici, dei quali sono componente generatrice e comunque condizionante.

A tale scopo, lungo il loro corso, il P.S. prevede aree di pertinenza che penetrano all’interno delle zone urbanizzate garantendo continuità ecologico-ambientale con il territorio aperto (“Varchi”). La fasce di vegetazione ripariale esistenti non potranno essere rimosse se non per l’ordinaria manutenzione delle sponde.

Per perseguire il miglioramento della qualità biologica delle acque, il P.S. prescrive la realizzazione di appositi impianti di depurazione a servizio di tutte le zone urbanizzate e subordina a tali realizzazioni la possibilità di realizzare nuovi insediamenti.

Sono vietate le opere di copertura, intubamento e interrimento degli alvei dei corsi d’acqua. L’attraversamento da parte di infrastrutture di trasporto è consentito per i tratti minimi indispensabili; in tali casi, a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all’intero bacino o sottobacino, dovrà comunque essere assicurata una sezione idraulica adeguata ad assorbire i flussi di piena

Articolo 24: Disposizioni relative al suolo.

Le nuove trasformazioni territoriali dovranno di norma garantire la massima permeabilità delle superfici investite, evitare fenomeni di ruscellamento superficiale e modifiche capaci di alterare l'equilibrio statico dei versanti; nelle aree agricole collinari si dovrà fare ricorso a sistemazioni idraulico-agrarie capaci di ridurre l'erosione e di fissare le particelle erose in altri suoli dello stesso versante; nelle aree forestali si dovrà perseguire la stabilizzazione dei versanti sottoposti a fenomeni di erosione estensiva; in tutte le zone si dovrà provvedere alla stabilizzazione idraulica degli alvei dei corsi d'acqua soggetti a fenomeni di erosione intensiva.

Disposizioni specifiche per i sistemi e i sub sistemi territoriali sono contenute nella Parte Seconda e nella Parte Terza, Titolo Terzo, delle presenti norme.

Gli interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica dovranno mantenere una superficie permeabile pari almeno al 25% delle superfici interessate, mentre tutti gli spazi aperti pubblici o privati (compresi i parcheggi, i piazzali, la viabilità pedonale o carrabile) dovranno prevedere modalità costruttive atte a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche, evitando, per quanto possibile, il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua.

I siti già sottoposti a trasformazioni che hanno alterato la morfologia dei terreni e provocato discontinuità o disordine ambientale dovranno essere oggetto di interventi di recupero finalizzati a definire nuovi assetti paesaggistici e ambientali equilibrati e armonici con l'intorno.

I siti inquinati dovranno essere oggetto di bonifica e di ripristino ambientale.

Tali siti sono segnalati nella Parte Seconda delle presenti norme, nell'ambito delle disposizioni che regolano i sistemi e i sub sistemi territoriali.

Il P.S. prevede che i centri abitati siano serviti da aree controllate per lo scarico degli inerti e che gli insediamenti esistenti o di nuovo impianto siano provvisti di appositi ed adeguati spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Articolo 25: Disposizioni relative alla vegetazione.

Alla vegetazione locale, e soprattutto ai boschi, alle macchie e alle siepi, viene riconosciuto prioritariamente un ruolo ecologico-ambientale, che si esplicita attraverso i contributi che essa garantisce alla regimazione idrica, alla difesa delle fonti di approvvigionamento idrico, alla stabilità del suolo, alla mitigazione del clima, al contenimento dei rumori, all'igiene atmosferica, alla molteplicità biologica.

Oltre alla funzione ecologico-ambientale, alla vegetazione locale viene riconosciuta una funzione paesaggistica, in quanto componente imprescindibile dei paesaggi storicizzati e della riqualificazione dei paesaggi attuali; ai boschi, se e in quanto compatibili, vengono riconosciute anche funzioni produttive e ricreative.

Nelle aree boscate sono consentite, salvo disposizioni più restrittive dettate per i singoli

sistemi e sub sistemi territoriali, le seguenti forme di utilizzazione e di trasformazione:

- a) interventi di riqualificazione, di rinaturalizzazione e di incremento della vegetazione autoctona;
- b) opere di difesa idrogeologica, idraulica e di servizio forestale;
- c) interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l'approvvigionamento idrico;
- d) attività selvicolturali e raccolta dei prodotti del sottobosco;
- e) attività di allevamento zootecnico non intensivo;
- f) attività escursionistiche e del tempo libero
- g) realizzazione di impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, di sistemi tecnologici per il trasporto dell'energia e di linee telefoniche solo se indispensabili per assenza di tracciati alternativi e purché siano garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti. Le attività e gli interventi di cui ai punti e), f) e g) sono consentiti se e in quanto compatibili con le esigenze di tutela e di valorizzazione delle aree boscate ai fini paesaggistici e ambientali.

Gli edifici esistenti nelle aree boscate potranno, di norma, essere oggetto di interventi di manutenzione, restauro, risanamento edilizio e ristrutturazione edilizia. Il R.U. potrà dettare più specifiche disposizioni sulla base dei caratteri e degli obiettivi strategici definiti dal P.S. per i singoli sistemi e sub sistemi territoriali.

Lungo i corsi d'acqua saranno salvaguardate e incrementate le fasce di vegetazione ripariale, mentre nei terreni scoscesi, instabili e abbandonati sarà favorita la ricostituzione della copertura boschiva.

Nelle aree agricole collinari, nell'ambito delle misure per la difesa del suolo, sarà favorita la ricostituzione del sistema dei campi chiusi attraverso la realizzazione di siepi e macchie di campo.

Il raccordo tra aree urbane e territorio aperto sarà perseguito anche attraverso l'equipaggiamento vegetale delle aree di interfaccia ("Varchi" e "Aree di connessione").

Nelle aree urbane la vegetazione, e soprattutto quella degli spazi pubblici, concorre alla riqualificazione ecologica e formale dei centri abitati: sarà costituita da specie preferibilmente autoctone e caducifoglie e equipaggerà un sistema di spazi aperti connesso ai sistemi vegetali del territorio aperto.

Articolo 26: Disposizioni relative alle risorse storico-culturali.

Le risorse storico-culturali costituiscono testimonianza dell'organizzazione antropica del territorio e componente degli assetti paesaggistici locali.

Esse sono costituite dai siti archeologici, dalla viabilità e dagli insediamenti di impianto storico, dai relativi spazi di pertinenza, dai filari alberati con esemplari plurisecolari e, nel centro abitato di Incisa, dall'argine in muratura realizzato sull'Arno quale supporto per la prima strada ferrata nella seconda metà del secolo scorso.

I siti archeologici, individuati sulla Tavola 1.D.1. ("Carta dei vincoli") del Quadro Conoscitivo

di Riferimento, Parte Prima, in attesa di piani o progetti predisposti d'intesa con la competente Soprintendenza, saranno oggetto dell'ordinaria utilizzazione agricola, evitando che gli escavi e le arature dei suoli interessino profondità superiori a 50 centimetri: ove ciò si dovesse verificare, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza.

La viabilità e gli insediamenti di impianto storico, evidenziati dalla Tavola C.2. del P.S. ("Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale"), dovranno conservare i caratteri identificativi storicizzati o, in caso di avvenuta alterazione di questi, tendere al loro ripristino.

In particolare la rete viaria storica dovrà conservare, di norma, le caratteristiche attuali di tracciato, giacitura e sezione, evitando l'introduzione di componenti di corredo estranee quali marciapiedi, cordonati e zanelle. La sede carrabile dei percorsi principali potrà essere asfaltata. Il drenaggio delle acque meteoriche sarà assolto da canalette grigliate trasversali alla carreggiata e da fossette laterali parallele al tracciato. Le eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che generassero rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, potranno essere superate anche attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

Lungo alcuni tratti viari della collina e del fondovalle sono presenti filari alberati con querce plurisecolari e pini (Tavola C.2., "Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale"). Tali filari dovranno essere conservati e completati con gli esemplari mancanti.

In presenza di esigenze di potenziamento della viabilità di fondovalle dovranno essere previste carreggiate separate e distanziate in modo da preservare i filari alberati esistenti.

Il P.S. (Tavola C.2., "Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale") ripartisce gli insediamenti storici in due categorie: "edifici matrice dell'organizzazione storica del territorio" ed "edifici di valore storico-architettonico".

I primi comprendono le grandi fattorie della collina (Castagneto, Bagnani, Entrata, Tracolle, Pratelli, Loppiano), le chiese di S. Niccolò a Olmeto e S. Cerbone, la pieve di S. Vito e le relative chiese suffraganee (S. Quirico a Montelfi, S. Lorenzo a Cappiano, S. Michele a Morniano, S. Stefano a Borri), i primi insediamenti collinari fortificati (Torrione, Torricella) e le antiche fortificazioni a difesa della valle dell'Arno (Castelvecchio, Castello), i luoghi di sosta lungo la strada pedecollinare (Spedaletto, Palazzuolo), il borgo di Incisa, la prima stazione ferroviaria di Incisa, il Convento del Vivaio e i nuclei antichi dei centri abitati minori. Tali edifici dovranno essere conservati, nelle loro caratteristiche tipologiche, architettoniche e decorative, quali fondamentali componenti dell'identità storico-culturale del territorio comunale e quali riferimenti condizionanti dei futuri assetti territoriali e paesaggistici. A tale scopo il R.U. definirà al loro intorno aree di rispetto, da assoggettare a specifica normativa, finalizzate alla permanenza e al recupero di coerenti relazioni funzionali e paesaggistiche tra complesso edilizio e contesto territoriale limitrofo.

Gli edifici di valore storico-architettonico sono quelli che hanno mantenuto, o sono suscettibili di recuperare, i caratteri architettonici e formali storicizzati. Essi costituiscono componente qualificata del paesaggio locale e possono, di norma, essere oggetto di interventi di restauro e/o di ristrutturazione edilizia che non alterino le caratteristiche esterne e l'impianto planivolumetrico esistenti, se non per ricondurli a condizioni più vicine

a quelle originarie. Il R.U. provvederà a specificare la disciplina edilizia per tali edifici sulla base dei loro caratteri storico-architettonici-paesaggistici.

Nelle aree di pertinenza di entrambe le categorie degli edifici suddetti dovranno essere recuperati e restaurati i giardini storici dei quali permangono ancora tracce. L'arredo degli spazi scoperti dovrà prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio principale; l'equipaggiamento vegetazionale dovrà far ricorso a specie autoctone o a specie tipiche del paesaggio storico-culturale locale che saranno specificate dal R.U.

Il vecchio argine in muratura presente nel centro abitato di Incisa rappresenta una testimonianza delle profonde modificazioni introdotte nel capoluogo dal passaggio della prima strada ferrata e costituisce componente di pregio della scenografia urbana.

L'argine, che in luogo del vecchio tracciato ferroviario sorregge oggi una strada urbana secondaria, sarà valorizzato come affaccio sul fiume e attrezzato per la fruizione sociale.

Articolo 27: Disposizioni relative alle aree agricole.

Le aree agricole occupano la parte predominante del territorio aperto e svolgono funzioni essenziali ai fini produttivi, paesaggistici e della difesa del suolo: sono suddivise in "aree agricole di interesse primario" e in "aree a prevalente funzione agricola" (Tavola C.3. del P.S., "Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale").

La Tavola C.1. del P.S. ("Carta dei sistemi territoriali, dei sub sistemi territoriali e delle unità territoriali organiche elementari") individua le aree agricole sottoposte a piani attuativi approvati o in corso di approvazione le cui previsioni vengono fatte salve ai sensi dell'articolo 37 ("Salvaguardie") delle presenti norme.

Le "aree agricole di interesse primario" sono previste dall'articolo 1 della L.R. n°64/95 e dall'articolo 19 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono finalizzate alla valorizzazione delle attività agricolo-produttive.

Al loro interno sono consentite esclusivamente attività inerenti la produzione agricola, la promozione e la vendita diretta dei prodotti agricoli locali, la produzione di beni e di servizi collegati all'agricoltura; sono vietate le attività di trasformazione di prodotti agricoli di tipo industriale.

La realizzazione di nuovi edifici rurali è ammessa nel rispetto delle superfici fondiarie minime definite dalla L.R. n°64/95, articolo 3, comma 2°; il R.U. provvederà a stabilire le dimensioni massime ammissibili per tali edifici, le tipologie, i materiali utilizzabili e le condizioni di inserimento nel contesto paesaggistico; il R.U. potrà inoltre individuare aree, ove per specifiche condizioni inerenti la proprietà fondiaria e le consuetudini d'uso, è ammessa la realizzazione di annessi agricoli eccedenti la capacità produttiva del fondo.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 5 della L.R. n°64/95, ad eccezione di quelli di cui alle lettere b) e c), comma 4, del suddetto articolo; tali edifici potranno essere oggetto degli ampliamenti di cui al comma 3 del suddetto articolo nei casi e nei limiti dimensionali definiti dal R.U.; tali ampliamenti non potranno comunque riguardare gli "edifici matrice dell'organizzazione storica del

territorio” individuati dalla Tavola C.2. del P.S. (“Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale”).

Gli interventi che comportino mutamento delle destinazioni d’uso degli edifici rurali potranno prevedere pertinenze non superiori a 1 ha.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola sono ammessi interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il R.U. potrà individuare situazioni specifiche ove, ai fini della riqualificazione paesaggistica e in presenza di costruzioni prive di valori storico-architettonici, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica fino al riutilizzo della volumetria esistente.

Le attività agrituristiche sono consentite entro il limite massimo dei 30 posti letto/azienda, mentre è vietata l’ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

Le “aree con prevalente funzione agricola” sono previste dall’articolo 1 della L.R. n°64/95 e dall’articolo 18 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sono finalizzate alla valorizzazione e al restauro dei caratteri storico-culturali del paesaggio rurale, di cui le aree agricole sono componente fondamentale.

Al loro interno, ove le norme che disciplinano i sistemi e i sub sistemi territoriali individuati dal P.S. non prevedano ipotesi più restrittive, valgono le seguenti disposizioni.

Vi sono consentite le attività agricole, agrituristiche e sociali compatibili con la tutela del paesaggio storicizzato e funzionali alla sua qualificazione.

La realizzazione di nuovi edifici rurali, di cui all’articolo 3 della L.R. n°64/95, sarà consentita nel rispetto delle superfici fondiari minime definite dal R.U. in funzione all’articolazione dei sistemi territoriali e degli obiettivi programmatici indicati per i sub sistemi territoriali dalle presenti norme; il R.U. provvederà a stabilire le dimensioni e i caratteri tipologici e costruttivi di tali edifici, individuando altresì le aree ove, per la tutela delle risorse naturali e storico-culturali, la loro realizzazione non è consentita.

Le nuove edificazioni, ad eccezione degli annessi agricoli con volumetria inferiore a 100 mc., saranno consentite solo se espressamente previste nell’ambito di piani attuativi che perseguano la valorizzazione delle attività agricole, agrituristiche e sociali nonché la valorizzazione e il restauro dei caratteri storico-culturali del paesaggio rurale.

Sugli edifici esistenti con destinazione d’uso agricola sono consentiti, di norma, gli interventi di cui al 1°, 2°, 3° e 4° comma, lettere a) e c), dell’articolo 5 della Legge n°64/95: il R.U. provvederà ad individuare le aree ove, per la tutela delle risorse territoriali e dei caratteri storicizzati del paesaggio, non sono consentiti i trasferimenti di volumetrie né gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al 2° comma, punto c), e 4° comma, punto a), del suddetto articolo. Gli edifici esistenti con destinazione d’uso agricola potranno essere oggetto degli ampliamenti di cui all’articolo 5, comma 3, della L.R. n°64/95, nei casi e nei limiti dimensionali definiti dal R.U.; tali ampliamenti non potranno comunque riguardare gli “edifici matrice dell’organizzazione storica del territorio” individuati dalla Tavola C.2. del P.S. (“Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale”).

Il R.U. specificherà i criteri sulla base dei quali dovranno essere quantificate e delimitate le pertinenze degli edifici rurali che mutano destinazione d’uso ai sensi dell’articolo 5 ter della L.R. n°64/95.

Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola sono consentiti

interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. Il R.U. potrà individuare situazioni specifiche ove, ai fini della riqualificazione paesaggistica e in presenza di costruzioni prive di valori storico-architettonici, sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica fino al riuso della volumetria esistente.

Il R.U. provvederà altresì a definire i criteri e le modalità per il riutilizzo ai fini non agricoli degli annessi esistenti non più necessari alla conduzione del fondo ovvero per il recupero ai fini non agricoli delle loro volumetrie.

Le attività agrituristiche sono consentite anche oltre il limite massimo dei 30 posti letto/azienda, mentre è vietata l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

Articolo 28: Disposizioni relative agli insediamenti urbani.

La Tavola C.1. del P.S. ("Carta dei sistemi territoriali, dei sub sistemi territoriali e delle unità territoriali organiche elementari") individua le aree urbanizzate ricadenti nel territorio comunale, nonché quelle sottoposte a progetti e piani attuativi approvati o adottati le cui previsioni vengono fatte salve ai sensi dell'articolo 36 delle presenti norme ("Salvaguardie").

La Tavola C.3. del P.S. ("Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale") suddivide gli insediamenti urbani sulla base del carattere storico-morfologico dei tessuti, distinguendo i tessuti storici, i tessuti consolidati, i tessuti recenti e le aree di frangia.

I tessuti storici corrispondono alle zone di salvaguardia e di conservazione degli insediamenti urbani: al loro interno ricadono le aree edificate che presentano caratteri storici, tipologici, spaziali e figurativi tali da configurarle come componenti originarie e identificative dei centri abitati.

Il R.U. provvederà a precisarne i confini, a prevedere eventuali articolazioni interne, a definire la disciplina d'uso e le modalità di conservazione.

I tessuti consolidati corrispondono alle parti dei centri abitati realizzate, solitamente, prima degli anni '60 o che comunque presentano assetti compiuti e riconosciuti nella loro qualità spaziale e nei loro caratteri tipologici e formali.

Il R.U. provvederà a precisarne i confini, a definirne la disciplina d'uso e a individuarne i caratteri di permanenza: in presenza di costruzioni incoerenti con i caratteri del tessuto, potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione, anche urbanistica, finalizzati al recupero di una configurazione tipo-morfologica coerente.

I tessuti recenti e le aree di frangia corrispondono alle parti dei centri abitati realizzate, solitamente, dopo gli anni '60 e alle aree in via di urbanizzazione a seguito di progetti e piani attuativi approvati, o adottati, sulla base del previgente strumento urbanistico.

Il R.U. provvederà a precisarne i confini e a definire gli interventi di trasformazione e di riqualificazione (ambientale, morfologica, tipologica e funzionale) anche sulla base della analisi diagnostica delle aree urbane operata dal Quadro Conoscitivo di Riferimento

(Seconda Parte, Capitolo primo) e della articolazione in settori urbani del centro abitato di Incisa ivi contenuta.

Negli insediamenti urbani, accanto alle utilizzazioni abitative prevalenti, sono consentite le utilizzazioni compatibili con l'abitare che saranno specificate dagli strumenti gestionali del P.R.G.

Il P.S. ricomprende nelle U.T.O.E. i centri e i nuclei abitati ove sono previsti interventi di riqualificazione, di ricucitura e di potenziamento del sistema insediativo.

Tali interventi sono resi possibili nei terreni che non presentino situazioni di alto rischio geologico-idraulico, che non ricadano nelle aree finalizzate alla ricostruzione della struttura ambientale e paesaggistica di raccordo con il territorio aperto ("varchi" e "aree di connessione") e a condizione che sussistano condizioni di sostenibilità rispetto all'uso delle risorse (approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, rifiuti, ecc.). L'Elaborato C.3. del P.S. ("Statuto del territorio: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale") individua, all'interno delle singole U.T.O.E., aree prive di campitura ove il R.U. dovrà prevedere e disciplinare gli interventi di riqualificazione, di ricucitura e di potenziamento del sistema insediativo; tali interventi potranno comportare la realizzazione di servizi pubblici finalizzati a incrementare la dotazione esistente di standards urbanistici (secondo le quantità minime previste nelle Parti Seconda e Quinta delle presenti norme), la realizzazione di opere di pubblico interesse e di attrezzature ricreative, nonché nuove edificazioni a carattere residenziale o per usi compatibili con la residenza (secondo le quantità massime previste nelle Parti Seconda e Quinta delle presenti norme)

All'interno dei tessuti urbani da riqualificare ai fini morfologici e funzionali, il P.S. individua le nuove centralità urbane, che dovranno essere definite e sviluppate dagli strumenti gestionali del P.R.G. attraverso disposizioni inerenti la localizzazione di funzioni pregiate, la creazione e la qualificazione di spazi pubblici, la riconfigurazione dei tessuti urbani, la accessibilità e la fruibilità pedonale.

Nel centro abitato di Incisa è prevista la realizzazione di nuove centralità nelle aree urbane dismesse da recuperare (ex Cementificio Sacci, già sottoposto a Piano di Recupero e da sottoporre a bonifica dei terreni, ed ex Italcementi, da sottoporre a Piano di Recupero).

Nel centro abitato di Incisa, nelle aree prossime all'Arno a cavallo della SS n°69, viene prevista una zona per attrezzature e servizi di livello provinciale; in tale zona, che troverà un assetto definitivo a seguito del rifacimento dell'argine fluviale, verranno mantenute le attrezzature sportive e troveranno sede spazi aperti attrezzati di raccordo tra la città e l'Arno, collegati agli spazi attrezzati di lungo fiume.

Il P.S., attraverso le disposizioni inerenti le U.T.O.E., provvede già alla individuazione delle superfici necessarie per soddisfare gli standards di cui al D.I. n°1444/68; gli strumenti gestionali del P.R.G. provvederanno a incrementare tali superfici, gerarchizzando e distribuendo i servizi all'interno dei tessuti urbani e assicurando le dotazioni minime indispensabili ai centri abitati minori.

Nell'ambito degli spazi pubblici, il verde urbano dovrà essere finalizzato non solo a soddisfare esigenze di carattere ricreativo-funzionale ed estetico-formale, bensì anche

esigenze di riqualificazione ambientale ed ecologica degli insediamenti: a tale proposito dovrà essere concepito come un “sistema”, articolato nelle forme di utilizzazione e sufficientemente continuo nella sua configurazione fisica, integrato con le aree che definiscono la struttura ambientale e paesaggistica di raccordo con il territorio aperto (“varchi” e “aree di connessione”).

Il R.U. dovrà provvedere a individuare un sistema di percorsi pedonali-ciclabili interni ai sistemi urbani, quali collegamenti preferenziali tra i servizi pubblici, i pubblici esercizi, le centralità urbane, il sistema del verde, la viabilità storica minore.

Articolo 29: Disposizioni relative agli insediamenti artigianali/industriali.

In considerazione dell'importanza attribuita dal P.S. alla riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio comunale, i completamenti delle aree industriali-artigianali potranno interessare i terreni pedecollinari e pianeggianti che non presentino situazioni di rischio geologico-idraulico, che non ricadano nelle aree finalizzate alla ricostruzione della struttura ambientale e paesaggistica di raccordo con il territorio aperto (“varchi” e “aree di connessione”), che già siano serviti dalla viabilità principale e a condizione che sussistano condizioni di sostenibilità rispetto all'uso delle risorse (approvvigionamento idrico, smaltimento reflui, rifiuti, emissioni in atmosfera, ecc.).

Gli strumenti gestionali del P.R.G. dovranno dettare disposizioni atte a contenere l'impatto visuale dei nuovi insediamenti, disciplinando le altezze e i rapporti visuali con le linee di crinale (ove esistenti), le tipologie degli edifici e la morfologia insediativa, le dotazioni di vegetazione arborea all'interno e all'intorno (anche in aumento rispetto ai minimi previsti dal D.I. n°1444/68)

Gli spazi scoperti di pertinenza delle nuove costruzioni dovranno garantire la permeabilità dei suoli, ovvero, in presenza di terreni vulnerabili all'inquinamento, prevedere sistemi di raccolta, ritenuta e trattamento delle acque meteoriche dilavanti.

Articolo 30: Disposizioni relative alle infrastrutture per la mobilità.

Le infrastrutture per la mobilità dovranno garantire non solo l'efficienza degli spostamenti, ma anche la sicurezza dei siti attraversati, il contenimento degli inquinamenti prodotti entro le soglie di legge, il rispetto dei caratteri storico-culturali e degli assetti paesaggistici dei luoghi interessati.

Ferrovie

Lungo i tracciati ferroviari il P.S. individua fasce di rispetto ove sono consentiti interventi di manutenzione, riqualificazione e ristrutturazione delle attrezzature tecnologiche connesse al servizio (v. Tavola 1.D.1. del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte prima, “Carta dei vincoli”), nonché, nei tratti appositamente individuati dalla Tavola C.3. del P.S. (“Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale”), interventi per il potenziamento delle linee.

Lungo alcune linee il P.S. individua altresì aree di recupero ambientale, utilizzabili per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici generati dai tracciati e dal traffico ferroviario (v. Tavola C.3. sopra citata).

In presenza di potenziamento, ampliamento o modifica dei tracciati esistenti, dovranno essere contestualmente definite e attuate le opere di mitigazione degli impatti generati, anche attraverso una diversa configurazione delle aree di recupero ambientale individuate. Il R.U. potrà, a questo proposito, precisare il perimetro di tali aree e definire i criteri per la realizzazione delle opere di mitigazione.

Autostrada del Sole.

Lungo l'autostrada il P.S. individua fasce di rispetto ove sono consentiti interventi di manutenzione, riqualificazione, ristrutturazione e potenziamento dei tracciati esistenti (v. Tavola 1.D.1. del Quadro Conoscitivo di Riferimento, Parte prima, "Carta dei vincoli").

Il P.S. individua altresì aree di recupero ambientale, utilizzabili per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti ambientali e paesaggistici generati dal tracciato e dal traffico veicolare (v. Tavola C.3. "Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale").

In presenza di potenziamento, ampliamento o modifica dei tracciati esistenti, dovranno essere contestualmente definite e attuate opere di mitigazione degli impatti generati, attraverso la realizzazione di barriere verdi, il rimodellamento dei terreni, nonché, se necessario, attraverso una diversa configurazione delle aree di recupero ambientale individuate.

Il R.U. potrà, a questo proposito, precisare il perimetro di tali aree e definire i criteri per la realizzazione delle opere di mitigazione.

Direttrici primarie.

Sono "direttrici primarie" le strade che canalizzano i maggiori flussi di collegamento tra insediamenti interurbani; esse sono costituite da un'unica carreggiata, con almeno una corsia per senso di marcia oltre alla banchina.

Le immissioni sono consentite soltanto da altre strade carrabili, comprese quelle extraurbane locali e vicinali, purché le immissioni da queste ultime, nei tratti esterni ai centri abitati, distino almeno 300 ml. l'una dall'altra.

Nel territorio comunale di Incisa sono direttrici primarie la SS n°69, la Strada Provinciale Aretina (nel tratto tra le Valli e Burchio), la strada che collega Burchio alla SS n°69 attraverso Pian dell'Isola e il ponte sull'Arno, la Strada Provinciale della Panca c/o Poggio alla Croce (v. Tavola C.3. "Statuto dei luoghi: strumenti di gestione delle risorse e ambiti territoriali che costituiscono invariante strutturale").

Viabilità di interesse locale.

La "viabilità di interesse locale" è il sistema viario che garantisce la capillare distribuzione dei flussi di traffico negli insediamenti urbani e nel territorio aperto.

E' costituita da un'unica carreggiata, con una o due corsie eventualmente affiancate da piste ciclabili e, nelle aree urbanizzate, da marciapiedi.

Il R.U. potrà distinguere e disciplinare con apposite disposizioni le strade urbane di scorrimento e le strade urbane di quartiere.

Titolo terzo:

“Disposizioni relative alla valorizzazione dei caratteri identificativi e prestazionali dei sistemi territoriali e delle relative invarianti strutturali.

Articolo 31: Sistema territoriale dell’alta collina a prevalente carattere forestale.

Il “Sistema territoriale dell’alta collina a prevalente carattere forestale” costituisce il principale apparato stabilizzante del territorio comunale³, caratterizzato da scarsa antropizzazione e dalla presenza di vaste aree allo stato seminaturale; come tale esso garantisce essenziali prestazioni di qualità paesaggistica e ambientale.

Queste prestazioni sono legate alla combinazione dei seguenti fattori:

- a) presenza diffusa del bosco con le molteplici funzioni che esso svolge ai fini ambientali;
- b) presenza di risorse idriche sotterranee;
- c) nascita in loco dei principali corsi d’acqua e dei relativi corridoi ecologici trasversali;
- d) presenza di un limitato sistema insediativo di impianto storico, sparso, intorno alla Fattoria di Castagneto e, concentrato, nel centro abitato di Poggio alla Croce, cui si appoggiano i coltivi e le residue attività agricole.
- e) chiusura e riferimento visuale della vallata dell’Arno da ovest;

La valorizzazione di tali prestazioni, che richiede il mantenimento di una scarsa antropizzazione, ma anche la garanzia di un presidio territoriale e di una promozione economico-produttiva, è direttamente dipendente dalle seguenti condizioni:

- 1) Prevalenza delle aree boscate, che dovranno essere conservate ed estese nelle aree a stabilità precaria senza tuttavia eliminare, ai fini della molteplicità ecologica, l’alternanza con le superfici libere.
- 2) Salvaguardia di tutto il reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d’acqua ai fini ecologici, della regimazione idraulica e della qualità delle acque.
- 3) Salvaguardia delle riserve idriche sotterranee di Castagneto e dei pozzi e sorgenti per uso idropotabile.
- 4) Scarsa antropizzazione del sistema e mantenimento di una rete viaria a maglie larghe con sezioni trasversali ridotte.
- 5) Valorizzazione dei caratteri storico-culturali della viabilità, degli insediamenti e delle relative aree di pertinenza.

³ “L’apparato stabilizzante è formato da elementi di alta metastabilità, a cui spettano generalmente le funzioni regolatrici e protettive dominanti rispetto agli altri ecosistemi”, Ingegneri, 1993.

6) Conservazione degli assetti agricoli come componente fondamentale della qualità paesaggistica nelle aree non boscate.

7) Promozione di attività turistico-ricreative, compatibili con i punti precedenti, ai fini di un diffuso presidio territoriale, della fruizione sociale, dell'integrazione alle attività economiche e della valorizzazione complessiva del sistema.

8) Salvaguardia del profilo visuale della dorsale e dei crinali secondari, evitando l'introduzione di infrastrutture aeree o di altre opere a evidente impatto visivo.

Per garantire le condizioni suddette sono necessarie azioni coordinate di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali in funzione della conservazione della natura, della qualità ambientale e dello sviluppo di attività economiche compatibili (agricoltura, agriturismo, turismo all'aria aperta, escursionismo).

A tale scopo, nelle aree del "Sub sistema del Versante boscato occidentale", viene prevista l'istituzione di un'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) ai sensi della L.R. n°49/1995, suscettibile di ampliamento nei comuni limitrofi ove il P.T.C. individua "Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale".

Sarà compito del R.U., sulla base degli obiettivi programmatici e delle invarianti strutturali del sistema territoriale, specificare i contenuti di indirizzo dell'A.N.P.I.L., nonché i relativi strumenti gestionali.

Tra questi ultimi dovrà comunque essere prevista la redazione di un apposito "Piano quadro di sviluppo forestale", finalizzato a ordinare e migliorare la struttura forestale in funzione di utilizzazioni durevoli ai fini ambientali, produttivi e ricreativi; in particolare, il "Piano quadro" dovrà indicare gli indirizzi di intervento che dovranno essere ripresi dai "Piani di assestamento forestale" di livello aziendale.

Per garantire la tutela e la qualità delle acque del sottosuolo ai fini idropotabili vengono previste "Aree per la protezione delle riserve idriche sotterranee" intorno alla Fattoria di Castagneto.

Per garantire la permanenza degli assetti agricoli nelle aree non boscate, quali componente essenziale della qualità paesaggistica e della molteplicità ecologica, vengono individuate "Aree a prevalente funzione agricola", di cui all'articolo 18 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze, finalizzate prioritariamente alla valorizzazione e al recupero dei caratteri storico-culturali del paesaggio.

Per garantire la tutela paesaggistica delle fasce di crinale esterne all'A.N.P.I.L., che stabiliscono caratteri di continuità tra la dorsale occidentale e il fondovalle dell'Arno e che costituiscono elementi morfologici emergenti della struttura territoriale, vengono previste "Aree di protezione paesistica e storico-ambientale" di cui all'articolo 12 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Gli ambiti territoriali ricadenti nell'A.N.P.I.L., nelle "Aree per la protezione delle riserve idriche sotterranee" e nelle "Aree di protezione paesistica e storico-ambientale" costituiscono invariante strutturale del sistema territoriale.

Costituiscono altresì invariante strutturale del sistema le tipologie di risorse essenziali per garantire le prestazioni e le condizioni sopra richiamate. Esse sono:

- 1) Le aree boscate.
- 2) Il reticolo idrografico superficiale.
- 3) I principali pozzi e sorgenti per usi idropotabili esistenti intorno alla fattoria di Castagneto e lungo il Fosso delle Pescine.
- 4) La rete viaria storica.
- 5) Gli edifici matrice dell'organizzazione storica del territorio.
- 6) Gli edifici di valore storico-architettonico.

Articolo 32: Sistema territoriale della media collina a prevalente carattere agricolo e ad alta qualità paesaggistica.

Il “Sistema territoriale della media collina a prevalente carattere agricolo produttivo” contiene i tratti più pregiati del paesaggio comunale e le aree agricole più importanti ai fini produttivi.

Il pregio paesaggistico è legato alla combinazione tra i caratteri fisico-morfologici del territorio, con una alternanza di crinali e valli secondarie che si stempera in corrispondenza dei ripiani di Loppiano, e le impronte antropiche storicizzate, con le sistemazioni agrarie alternate a fasce boscate e con gli insediamenti storici di crinale serviti da una viabilità a maglie larghe e sezioni ridotte.

L'importanza ai fini produttivi è legata alla fertilità dei suoli e, nei settori nord e sud-orientali, alla mancanza di attività antagoniste rispetto agli usi agricoli.

La permanenza di queste prestazioni qualitative è direttamente dipendente dalle seguenti condizioni:

- 1) Conservazione e valorizzazione delle attività agricolo-produttive nei settori nord e sud-orientali, evitando l'introduzione di attività competitive con l'agricoltura.
- 2) Mantenimento degli assetti agricoli, quali componente fondamentale della qualità paesaggistica, nel settore centrale e in quelli nord e sud-occidentali, con possibile introduzione di altre attività che concorrano alla conservazione e al recupero dei caratteri storico-culturali del paesaggio e alla promozione produttiva, turistica e sociale.
- 3) Salvaguardia delle fasce di crinale, evitando l'introduzione di opere che ne compromettano il profilo visuale.
- 4) Salvaguardia della alternanza tra fasce boscate e coltivi, con reintroduzione di siepi,

filari alberati e macchie di campo quali componenti minori dell'apparato connettivo del paesaggio e opere finalizzate alla difesa del suolo.

5) Salvaguardia di tutto il reticolo idrografico superficiale e dei terreni di diretta pertinenza dei corsi d'acqua ai fini ecologici, della regimazione idraulica e della qualità delle acque.

6) Tutela degli insediamenti storici e del loro ruolo nel paesaggio.

7) Conservazione di una rete viaria a maglie larghe, con sezioni trasversali ridotte e con caratteristiche costruttive tradizionali.

8) Mantenimento di varchi inedificati e sistemati a verde lungo i fossi esistenti che attraversano le aree urbanizzate, quali elementi di continuità ambientale tra il sistema collinare e l'Arno.

9) Definizione di zone di connessione tra i centri abitati e il territorio aperto.

Per perseguire gli obiettivi di valorizzazione produttiva e paesaggistica, le aree ad uso agricolo vengono suddivise in "Aree agricole di interesse primario" e in "Aree a prevalente funzione agricola", di cui agli articoli 18 e 19 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze; le prime sono finalizzate esclusivamente alle attività agricole e alla produzione di beni e servizi collegati con tali attività; le seconde sono finalizzate prioritariamente alla valorizzazione e al recupero dei caratteri storico-culturali del paesaggio.

Per garantire la tutela paesaggistica omogenea delle fasce di crinale, che stabiliscono caratteri di continuità tra la dorsale occidentale e il fondovalle dell'Arno e che costituiscono elementi morfologici emergenti della struttura territoriale, vengono previste "Aree di protezione paesistica e storico-ambientale" di cui all'articolo 12 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Per assicurare il controllo qualitativo delle trasformazioni territoriali nel sub sistema dei "Ripiani di mezza costa", il sub sistema viene inserito tra le "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio", di cui all'articolo 11 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Per garantire continuità ecologico-ambientale tra ambiti urbani e territorio aperto vengono previsti "Varchi" e "Aree di connessione", all'interno e all'intorno delle aree urbanizzate.

Per favorire la mitigazione degli impatti generati dalle grandi infrastrutture di trasporto vengono individuate "Aree di recupero ambientale", di cui all'articolo 21 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Gli ambiti territoriali ricadenti nelle "Aree di protezione paesistica e storico ambientale", nelle "Aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio", nei "Varchi", nelle "Aree di connessione" e nelle "Aree di recupero ambientale" costituiscono invariante strutturale del

sistema territoriale.

Costituiscono altresì invariante strutturale del sistema le tipologie di risorse essenziali per garantire le prestazioni e le condizioni sopra richiamate. Esse sono:

- 1) Le fasce boscate e i filari alberati di impianto plurisecolare.
- 2) Il reticolo idrografico superficiale.
- 3) I principali pozzi e sorgenti per usi idropotabili.
- 4) La viabilità storica.
- 5) Gli edifici matrice dell'organizzazione storica del territorio.
- 6) Gli edifici di valore storico-architettonico.

Articolo 33: Sistema territoriale del fiume Arno.

Il “Sistema territoriale del fiume Arno” comprende le aree e gli insediamenti che hanno avuto storicamente stretta relazione con il fiume e che hanno visto quest'ultimo come principale elemento generatore, ordinatore e condizionante dell'organizzazione territoriale e degli assetti paesaggistici.

Gli insediamenti storici (Castelvecchio, Castello, borgo, Vivaio, Barberino), oltre ad essere ubicati in posizioni sicure rispetto alle esondazioni dell'Arno, hanno evitato di compromettere il sistema dei corsi d'acqua secondari provenienti dalla collina, occupando generalmente aree collocate sulle ultime propaggini dei crinali.

Lo sviluppo urbano dei tempi recenti ha perso i rapporti con l'Arno, ha ignorato i condizionamenti idraulici del fiume e dei corsi d'acqua secondari e ha smarrito le relazioni monte-valle che avevano caratterizzato il rapporto tra il Castello e il borgo, privilegiando una direttrice di espansione nord-sud che ha tagliato le relazioni ambientali e funzionali est-ovest.

Il recupero di queste relazioni e di prestazioni connesse alla sicurezza idraulica, all'efficienza ambientale del sistema e alla qualità degli insediamenti è direttamente dipendente dalle seguenti condizioni:

- 1) Contenimento del rischio idraulico connesso all'Arno e ai suoi affluenti attraverso la salvaguardia delle aree di diretta pertinenza dei corsi d'acqua ai fini ecologici, della regimazione idraulica, della qualità delle acque e della fruizione sociale.
- 2) Recupero e potenziamento delle relazioni ambientali e funzionali monte-valle attraverso:
 - 2.1.) Mantenimento di spazi inedificati e sistemati a verde lungo i torrenti che attraversano le zone urbanizzate.

- 2.2.) Definizione di aree non urbanizzate, o scarsamente urbanizzate, tra ambito urbano e territorio aperto.
 - 2.3.) Riorganizzazione della viabilità e della sosta lungo le direttrici est-ovest.
 - 2.4) Riorganizzazione e completamento del tessuto urbano sui versanti occidentali.
- 3) Tutela degli insediamenti storici e della loro riconoscibilità formale e funzionale nel contesto urbano e territoriale.

In recepimento delle disposizioni del Piano di Bacino del fiume Arno e per concorrere alla messa in sicurezza del fiume e dei terreni limitrofi vengono individuate "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico", di cui all'articolo 3 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze, e, al loro interno, in località Pian dell'Isola, "Aree di espansione o casse di laminazione".

Per perseguire gli obiettivi integrati di abbattimento del rischio idraulico, di tutela e di potenziamento delle prestazioni ecologico-ambientali, di valorizzazione ai fini ricreativi e sociali, nelle aree rivierasche dell'Arno non occupate da urbanizzazioni viene prevista l'istituzione di un'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (A.N.P.I.L.) ai sensi della L.R. n°49/1995.

L'A.N.P.I.L. è suscettibile di integrazione con aree extracomunali di lungo fiume e necessita a tale proposito di una progettazione e di una disciplina concordata a livello sovracomunale.

Sarà compito del R.U., sulla base degli obiettivi programmatici del sistema territoriale, specificare i contenuti di indirizzo dell'A.N.P.I.L., nonché i relativi strumenti gestionali.

Per garantire il recupero di aree degradate, in conseguenza di usi impropri, di situazioni di abbandono e di rilevanti modificazioni morfologiche introdotte da attività dismesse o dalla realizzazione di grandi infrastrutture, vengono individuate "Aree di recupero ambientale", di cui all'articolo 21 delle N.T.A. del P.T.C. della Provincia di Firenze.

Sarà compito del R.U., sulla base delle invarianti strutturali del sistema territoriale e degli obiettivi programmatici dei sub sistemi e delle U.T.O.E., prevedere le modalità di recupero (singoli interventi o piani attuativi), gli obiettivi di riqualificazione e i criteri progettuali degli interventi.

Per garantire continuità ecologico-ambientale e relazioni trasversali tra ambito urbano e territorio aperto vengono previsti "Varchi" e "Aree di connessione", all'interno e all'intorno delle aree urbanizzate.

Gli ambiti territoriali ricadenti nelle "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico", nell'A.N.P.I.L., nelle "Aree di recupero ambientale", nei "Varchi" e nelle "Aree di connessione" costituiscono invarianti strutturali del sistema territoriale.

Costituiscono altresì invariante strutturale del sistema le tipologie di risorse essenziali per

garantire le prestazioni e le condizioni sopra richiamate. Esse sono:

- 1) L'Arno e i corsi d'acqua minori.
- 2) La viabilità storica monte-valle.
- 3) Gli edifici matrice dell'organizzazione storica del territorio.
- 4) Gli edifici di valore storico-architettonico.
- 5) L'argine ottocentesco in muratura, a monte e a valle del ponte sull'Arno, già sede della prima linea ferroviaria parallela al fiume.

PARTE QUARTA

“ Disposizioni finali ”

Articolo 34: Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e dei programmi di settore di competenza comunale.

I piani e i programmi di settore di competenza comunale che hanno effetti sulle risorse territoriali dovranno essere coerenti con le disposizioni contenute nello Statuto del Territorio.

In particolare le opere di captazione e di approvvigionamento idrico ai fini potabili dovranno privilegiare l'utilizzazione delle riserve presenti nel territorio comunale rispetto alla utilizzazione e alla potabilizzazione delle acque dell'Arno.

Dovrà inoltre essere predisposto un programma per la realizzazione di discariche di inerti a servizio dei centri abitati e di piazzole per la raccolta differenziata dei rifiuti in appositi spazi protetti, schermati ed esterni alle sedi viarie.

Il settore nord-orientale del territorio comunale dovrà essere dotato di impianti di depurazione delle acque reflue capaci di servire i centri abitati di Burchio e Palazzolo, mentre la zona industriale di Pian dell'Isola dovrà smaltire i propri reflui attraverso un impianto interno.

A Poggio alla Croce, in luogo dell'attuale scarico nel Fosso del Crino, dovrà essere realizzato un sistema di depurazione.

Il capoluogo è servito da un depuratore ubicato in prossimità dell'Arno, a nord dell'abitato; l'impianto, che ha una capacità di ca 4.500 abitanti equivalenti ed è calcolato per una portata media annua di 328.500 mc., allo stato attuale è utilizzato per meno della metà della portata e serve la parte nord-orientale del centro abitato e il Centro Internazionale di Loppiano. La capacità residua si mostra pertanto sufficiente a servire anche il settore centro-meridionale del capoluogo e parte dei futuri insediamenti previsti dal P.S.

A fronte di una eventuale saturazione della capacità di smaltimento dell'impianto, il Centro Internazionale di Loppiano dovrà comunque dotarsi di un proprio impianto autonomo e gli insediamenti non ancora realizzati nel capoluogo saranno attuabili solo a seguito del potenziamento del depuratore esistente o della costruzione di un nuovo depuratore.

Il Piano Urbano della Mobilità, già predisposto dalla Amm./ne Comunale, in ottemperanza agli indirizzi del P.T.C. dovrà essere coordinato con i comuni limitrofi. Dovrà inoltre predisporre provvedimenti capaci di contenere, entro le soglie di massima tollerabilità, gli inquinamenti acustici ed atmosferici, provvedere alla gerarchizzazione della rete stradale, facilitare la connessione e lo scambio con il servizio ferroviario.

Nel centro abitato di Incisa, e in particolare nel tessuto consolidato di Via XX Settembre e Via Petrarca, dovrà essere perseguito l'obiettivo di limitare il traffico di attraversamento e di

favorire l'istituzione di sensi unici, con recupero di spazi per le percorrenze pedonali e per la creazione di luoghi di relazione sociale.

L'attraversamento dei centri abitati minori dovrà essere controllato, ai fini della sicurezza, anche con ricorso ad appositi dissuasori di velocità da apporre sulla sede viaria.

Gli spazi per la sosta veicolare dovranno essere individuati preferibilmente in sedi proprie, senza occupare la carreggiata stradale: tali spazi dovranno essere equipaggiati con alberature caducifoglie ed essere collegati direttamente al sistema dei marciapiedi e dei percorsi pedonali.

Accanto ai parcheggi per auto dovranno essere previsti spazi per la sosta di biciclette, soprattutto là, come nel vecchio borgo di Incisa, ove sono da scoraggiare gli spostamenti veicolari.

Il Piano della distribuzione e della localizzazione delle funzioni dovrà perseguire l'obiettivo di sostenere la creazione di nuove centralità urbane nei centri abitati minori e nel capoluogo; a tale scopo favorirà l'insediamento di funzioni plurime, con terziario, residenza e servizi, nei luoghi urbani appositamente individuati dal P.S e che costituiranno oggetto di specifica disciplina da parte del R.U..

Articolo 35: Elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni territoriali.

Il P.S. detta prioritariamente disposizioni volte a garantire la conservazione e il recupero degli elementi e delle prestazioni qualitative del territorio comunale.

Le nuove trasformazioni previste sono finalizzate, nel territorio aperto, alla valorizzazione economico-produttiva e sociale dei sistemi territoriali (campeggio nel Sub sistema territoriale del versante boscato occidentale, Centro Internazionale di Loppiano nel Sub sistema territoriale dei ripiani di mezza costa) e, nelle aree urbanizzate, al recupero di aree dismesse (ex Italcementi nel capoluogo), al completamento morfologico e all'arricchimento funzionale dei tessuti (tutti i centri abitati), al potenziamento delle attività artigianali e industriali (Burchio).

Il P.S. definisce la localizzazione e l'entità di tali trasformazioni a seguito dell'individuazione delle invarianti strutturali e le finalizza o le rende compatibili con l'obiettivo di migliorare le prestazioni qualitative dei sistemi territoriali.

A tale scopo detta specifiche disposizioni per garantire l'integrità fisica del territorio e la tutela e la valorizzazione delle risorse naturali e storico-culturali; individua specifici strumenti di gestione combinata delle risorse; definisce, all'interno delle U.T.O.E., una struttura ambientale e paesaggistica ("varchi", "aree di connessione"), legata alle strutture del territorio aperto, capace di ripristinare la continuità del sistema ambientale e di contenere gli insediamenti.

In particolare il P.S. prevede che tutte le nuove trasformazioni territoriali comportanti un aumento del carico di utenze, stabili (residenze, attività produttive) o temporanee (strutture ricettive, pubblici esercizi, ecc.), siano attuabili solo a condizione che non investano aree

ricadenti in classi ad elevata pericolosità geologico-idraulica e che esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture per l'approvvigionamento idrico potabile, per la depurazione delle acque reflue, per lo smaltimento dei rifiuti solidi, per la mobilità.

A tale proposito vengono individuate e tutelate le riserve idriche sotterranee, sufficienti a soddisfare i fabbisogni attuali e di nuova previsione, e viene assunto l'obiettivo di ridurre progressivamente la dipendenza idropotabile dal Comune di Figline Valdarno nell'ambito della programmazione dell'A.T.O.; viene prescritta la realizzazione di nuovi impianti di depurazione per i centri abitati minori, per le strutture ricettive e per le zone industriali; viene disposto l'approntamento di un programma comunale per la realizzazione di discariche per inerti e di appositi spazi per la raccolta differenziata dei rifiuti; viene prevista la realizzazione dei tratti viari suscettibili di servire i nuovi insediamenti.

All'esaurimento della discarica di Terranova Bracciolini, cui il Comune di Incisa conferisce i rifiuti solidi urbani, in mancanza di discariche in grado di soddisfare i nuovi fabbisogni previsti dal P.R.G., non potranno essere rilasciate ulteriori concessioni edificatorie suscettibili di incrementare il carico di utenze.

Gli strumenti gestionali del P.R.G. dovranno recepire le disposizioni sopra richiamate; in particolare dovranno definire il potenziamento delle reti pubbliche di adduzione idrica ai fini potabili, ubicare i nuovi impianti di depurazione e quantificarne la capacità, individuare le discariche di inerti, prevedendone le modalità di gestione e disciplinandole ai fini paesaggistici e ambientali.

Articolo 36: Salvaguardie.

Sino all'approvazione del R.U., al fine di evitare la realizzazione di interventi in contrasto con il P.S., valgono le salvaguardie generali sotto elencate.

Nelle aree classificate ad alta pericolosità, per instabilità dei terreni o per presenza di rischio idraulico, sono fatti salvi gli interventi finalizzati alla riduzione del pericolo.

Sono altresì fatti salvi gli interventi previsti da progetti con concessioni rilasciate e con piani attuativi approvati o adottati. Questi ultimi rimarranno in vigore per il periodo di validità del piano attuativo, decorso il quale gli interventi eventualmente non realizzati potranno essere confermati se coerenti con gli obiettivi e le disposizioni del nuovo P.R.G.

Nelle aree che costituiscono il territorio aperto, e che ricadono all'esterno delle U.T.O.E. così come definite dal presente P.S., si applicano le disposizioni di cui alla L.R. n°64/95 con le seguenti limitazioni:

- sul patrimonio edilizio esistente, con destinazione agricola o non agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, se e in quanto compatibili con le categorie di intervento definite dalla classificazione di cui alla L.R. n°10/79.
- i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui all'articolo 4 della legge sopra citata, non potranno comportare la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo.
- nelle aree con riserve idriche sotterranee perimetrate dal P.S. e in quelle con distanza

inferiore a 200 metri rispetto alle sorgenti e ai pozzi individuati dalla Tavola C.2. del P.S. (“Statuto dei luoghi: tipologie di risorse che costituiscono invariante strutturale”) non potranno essere apportate modifiche alla morfologia dei terreni, con l’eccezione di quelle eventualmente necessarie per potenziare le opere di captazione delle acque.

Nelle aree comprese all’interno delle U.T.O.E., così come definite dal presente P.S., non sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica se non ricadenti nei tessuti recenti e nelle aree di frangia.

Le aree individuate dal previgente strumento urbanistico per la dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, di cui al D.I. n°1444/’68, potranno essere attuate; per esse è vietato il cambio di destinazione in favore di altri usi. Costituisce eccezione l’area ex Italcementi, nel centro abitato di Incisa, per la quale è in corso di redazione un Piano di Recupero volto a realizzare un polo multifunzionale che dovrà costituire una delle nuove centralità urbane del capoluogo in coerenza con le disposizioni di cui all’articolo 28 delle presenti norme.

PARTE QUINTA

“ Tabelle sinottiche dei sistemi territoriali ”

Tabella n°1. “Nuovi carichi insediativi”

Località	P.R.G. previgente (progetti e piani attuativi approvati o adottati)			Piano Strutturale		
	residenza mc.	terziario mc.	ind./artig.to mq.	residenza mc.	terziario mc.	ind./artig.to mq.
Sistema territoriale dell'alta collina a prevalente carattere forestale						
Sub sistema “Versante boscato occidentale”	-	-	-	-	3.000 (1)	-
UTOE di Poggio alla Croce	-	-	-	3.000	900	-
Sistema territoriale della media collina a prevalente carattere agricolo e ad alta qualità paesaggistica						
UTOE de Le Valli	-	-	-	(2)	(2)	(2)
UTOE di Palazzolo	32.210	-	-	2.000	1.000	-
UTOE di Burchio	13.700	-	18.650 (3)	4.400	1.600	15.000
Sub sistema “Ripiani di mezza costa”	-	19.210 (4)	-	-	-	-
Sistema territoriale del fiume Arno						
UTOE di Pian dell'Isola	-	-	18.872 (5)	-	-	400
Sub sistema “Insedimenti di fondovalle”	69.140	21.993 (6)	-	50.000	20.000	3.000
Totale comunale	115.050	41.203	37.522	59.400	26.500	18.400
Carico insediativo (100 mc./ab)	1.150 ab.			594 ab.		
Tot. 1.744 ab.						

(1) strutture di servizio per campeggi

(2) ristrutturazione urbanistica volumi esistenti ad uso artigianale

(3) di cui 18.000 mq. ricadenti in un P.P. in via di approvazione

(4) di cui 12.110 mc. per attrezzature scolastiche, 6.100 per strutture ricettive, 1.000 mc. per completamento college

(5) di cui 7.207 ricadenti in un progetto in via di approvazione

(6) di cui 11.175 mc. di attrezzature pubbliche e impianti sportivi

Tabella n°2. “Carico insediativo totale nel territorio comunale”

Abitanti esistenti al 31.12.1996:	n° 5.484
Abitanti insediabili a seguito di progetti e piani attuativi approvati:	n° 1.150
Abitanti insediabili sulla base delle previsioni del P.S.:	n° 594
<hr/>	<hr/>
Carico insediativo totale (abitanti):	n° 7.228

Tabella n°3. “Dotazione di aree per standards urbanistici”

Località	Dotazioni esistenti (mq.)				Dotazioni minime previste (mq.)			
	Istruzione	verde	parcheeggi	attrezzature	istruzione	verde	parcheggi	attrezzature

Sistema territoriale dell’alta collina a prevalente carattere forestale

Sub sistema “Versante boscato occidentale”	-	-	-	1.750	-	-	-	1.750
UTOE di Poggio alla Croce	-	1.640	690	800	-	2.500	1.000	1.200

Sistema territoriale della media collina a prevalente carattere agricolo e ad alta qualità paesaggistica

UTOE de Le Valli	-	-	-	-	-	-	100	-
UTOE di Palazzolo	-	5.640	1.675	2.270	-	7.000	2.000	3.000
UTOE di Burchio	-	3.230	1.380	1.080	-	3.500	1.500	2.000
Sub sistema “Collina interna delle valli e dei crinali secondari”	-	-	-	1.200	-	-	-	1.200
Sub sistema “Ripiani di mezza costa”	3.500	-	-	3.500	3.500	45.000	3.000	3.500

Sistema territoriale del fiume Arno

Sub sistema “Insediamenti di fodovalle”	10.750	54.010	15.594	20.944	28.950	58.000	18.000	25.945
Totale comunale	14.250	64.520	19.339	31.544	32.450	116.000	25.600	38.595

Tabella n°4. “Verifica della dotazione di aree per standards urbanistici”

Carico insediativo totale: n°7.228 abitanti

	Dotazioni minime D.I. 1444/68 mq./ab. superficie (mq.)		Dotazioni minime previste dal P.S. superficie(mq.) mq./ab.	
istruzione	4,50	32.526	32.450	4,49
verde	9,00	65.052	116.000	16,05
parcheeggi	2,50	18.070	25.600	3,54
attrezzature	2,00	14.456	38.595	5,34
Totale	18,00	130.104	212.645	29,42