



Elaborato

**B**

**COMUNE DI PELAGO**

Sindaco: Renzo Zucchini  
Assessore all'urbanistica: Nicola Povoleri  
Responsabile del servizio urbanistica e edilizia: geom. Alessandro Pratesi  
Responsabile del procedimento: geom. Alessandro Pratesi

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:** arch. Alessandro Melloni

**REDATTORE:** arch. Raimondo Gramigni

**CONSULENTE:** ing. Francesca Platia

**CONSULENZA GEOLOGICA:** GEOECO Progetti:  
prof. geol. Eros Aiello  
dott. geol. Gabriele Grandini

**CONTRIBUTO SOCIO-ECONOMICO:** prof. Giovanni Maltinti

# PIANO STRUTTURALE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**EMISSIONE:** Gennaio 2014

<b>REVISIONE</b>	1:	Marzo 2014
	2:	
	3:	
	4:	

<b>FASI PROCEDURALI</b>	<b>Avvio del procedimento:</b>	Delibera C.C. n. 25 del 24.05.2013
	<b>Adozione:</b>	Delibera C.C. n. 3 del 17.01.2014
	<b>Accoglimento delle osservazioni:</b>	Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014
	<b>Approvazione:</b>	Delibera C.C. n. 7 del 08.04.2014

# **COMUNE DI PELAGO**

*(Provincia di Firenze)*

## **PIANO REGOLATORE GENERALE**

### ***PIANO STRUTTURALE***

**(redatto nel 1999 ai sensi dell'Articolo 24 della Legge Regionale 16 gennaio 1995 n.5)**

*Adeguamento con Variante del PS Vigente ai sensi della  
Legge Regionale 1 del 2005*

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Approvato con Delibera di C.C. n. 7 del 08/04/2014

REDATTORE VARIANTE:

arch. Raimondo Gramigni

CONSULENTE:

ing. Francesca Platia

INDAGINE GEOLOGICHE:

GEOECO progetti s.r.l.

prof. Geol. Eros Aiello

dott. geol. Gabriele Grandini

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

geom. Alessandro Pratesi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE:

arch. Alessandro Melloni

PELAGO, MARZO 2014

IL RESPONSABILE  
SERVIZIO URBANISTICA E EDILIZIA

**Geom. Alessandro Pratesi**



## INDICE

<b>NORME TECNICHE TITOLO I – DESCRIZIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....</b>	<b>5</b>
<i>Art.1 Finalità e contenuto del P.S.....</i>	<i>5</i>
<i>Art.2 Riferimenti legislativi e normativi per la redazione ed attuazione del Piano. ....</i>	<i>5</i>
<i>Art.3 Elaborati del P.S.....</i>	<i>5</i>
<i>Art.4 Modalità di attuazione del P.S.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 5 Definizioni.....</i>	<i>9</i>
<b>TITOLO II - SISTEMI TERRITORIALI.....</b>	<b>10</b>
<i>Art. 6 Individuazione ed articolazione dei sistemi territoriali.....</i>	<i>10</i>
<i>Art. 7 Sistema Territoriale Montano: Statuto dei Luoghi.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 8 Sistema Territoriale Montano: Subsistema Area Montana 1.2.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 9 Sistema Territoriale Montano: Subsistema Area Montana: U.T.O.E.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 10 Sistema Territoriale Montano: Subsistema Riserva forestale di Consuma.....</i>	<i>14</i>
<i>Art. 11 Sistema Territoriale di Collina: Statuto dei Luoghi.....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 12 Sistema Territoriale di Collina: 2.1. Subsistema Area agricola produttiva pedemontana. ....</i>	<i>18</i>
<i>Art. 13 Sistema Territoriale di Collina: Subsistema Collina Pedemontana - UTOE 2.1.1. Area di insediamento di Borselli.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 14 Sistema Territoriale di Collina: 2.2. Subsistema Area agricola produttiva collinare. (Torrente Rufina/Vicano di Pelago).....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 15 Sistema Territoriale di Collina: 2.2 Subsistema Area agricola produttiva collinare: U.T.O.E. Aree di insediamento (Torrente Rufina / Vicano di Pelago). ....</i>	<i>23</i>
<i>Art.16 Sistema Territoriale di Collina 2.3 Subsistema Area Agricola produttiva Collinare (Vicano di Pelago/Vicano di S.Ellero).....</i>	<i>24</i>
<i>Art.17 Sistema Territoriale di Collina 2.3 Subsistema Area Agricola Produttiva Collinare: UTOE - Aree di Insediamento (Vicario di Peiagio/Vicano di S.Ellero).....</i>	<i>25</i>
<i>Art. 18. Sistema Territoriale di Pianura: Statuto dei Luoghi.....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 19. Sistema Territoriale di Pianura. Area Fluviale dell'Arno.....</i>	<i>28</i>
<i>Art. 20. Sistema Territoriale di Pianura: Area fluviale dell'Arno: U.T.O.E. 3.1.2. Aree di insediamento Vicano.....</i>	<i>29</i>
<i>Art. 21. Sistema Territoriale di Pianura Area fluviale del Sieve.....</i>	<i>30</i>
<i>Art. 22. Sistema Territoriale di Pianura: Area fluviale del Sieve: U.T.O.E. - Aree di insediamento</i>	<i>31</i>
<b>TITOLO III - INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>32</b>
<i>Art. 23 Invarianti Strutturali: insediamenti storici.....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 24 Invarianti Strutturali: Aree di protezione paesistica, storico ambientale e zone con segnalazioni archeologiche.....</i>	<i>34</i>
<i>Art. 25 Invarianti Strutturali: Aree boscate.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 25 bis Invarianti Strutturali: Ambiti di reperimento delle aree protette di interesse locale,riserve naturali e parchi.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 25 ter Invarianti Strutturali: Aree sensibili.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 26 Invarianti Strutturali: Viabilità e tracciati storici.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 27 Aree di recupero e restauro ambientale.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 28 Relazione Programmatica di formazione del Piano Strutturale.....</i>	<i>37</i>
<b>TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI.....</b>	<b>37</b>
<i>Art. 29 Fasce di rispetto.....</i>	<i>37</i>
<i>Art. 30 Infrastrutture, servizi e attrezzature.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 31 Integrità fisica del territorio.....</i>	<i>39</i>
<i>Art.32 Prescrizioni, indirizzi e vincoli inerenti i rischi geologico, sismico, idraulico e idrogeologico.....</i>	<i>39</i>
<i>Art. 33 Salvaguardie di carattere generale.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 34 Criteri generali per il Regolamento Urbanistico.....</i>	<i>50</i>
<i>Art. 35 dimensionamento del Piano Strutturale.....</i>	<i>51</i>

<i>ALLEGATI Art.3 comma 1 lettera e.....</i>	<i>60</i>
<i>ELENCO DEI POZZI E SORGENTI.....</i>	<i>61</i>
<i>REPERTORIO DELLE AREE CON SEGNALAZIONI ARCHEOLOGICHE.....</i>	<i>62</i>
<i>SITI DI RILEVANZA AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE.....</i>	<i>63</i>

## **NORME TECNICHE TITOLO I — Descrizione del Piano Strutturale**

### **Art.1 Finalità e contenuto del P.S.**

1. Il Piano Strutturale (P.S.) insieme con il Regolamento Urbanistico (R.U.) e l'eventuale Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) costituisce il Piano Regolatore Generale Comunale. Il PS è stato redatto e approvato con delibera di C.C. n. 14/1999 ai sensi e con le finalità dell'art.24 della ex L.R. n.5 del 16.1.95.
2. Il P.S. contiene le norme generali per la tutela e l'uso del territorio ed individua le invarianti come definite all'art.5 della ex L.R.5/95, precisando inoltre i criteri degli interventi nelle aree insediative ed il loro dimensionamento, compatibilmente con gli obiettivi del Piano.
3. Il P.S. si applica all'intero territorio comunale in coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale.
4. Riguardo al sistema ambientale il P.S. ha definito gli interventi ammessi nel rispetto della ex Delibera C.R.n.296/88, sviluppando prescrizioni e direttive di tutela e valorizzazione.

### **Art.2 Riferimenti legislativi e normativi per la redazione ed attuazione del Piano.**

1. Il P.S., come precisato al precedente art 1, è stato redatto ai sensi della ex L.R. 5/1995, che qui si intende richiamata e modificata ai sensi della normativa vigente per quanto non normato in maniera esplicita e con le modifiche e integrazioni introdotte dalla L.R. 1/05 e dagli strumenti sovraordinati di governo del territorio (PIT e PTCP) vigenti..
2. Il P.S. definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio comunale. integrati con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale, dal PIT della Regione Toscana e dal PTC della Provincia di Firenze..
3. Il P.S. fa propri gli obiettivi e le tutele vigenti

### **Art.3 Elaborati del P.S.**

1. Il P.S. si compone dei seguenti elaborati:

#### **a) Relazione contenente:**

il quadro conoscitivo dettagliato delle risorse previsto dalla ex L.R.5/95 art.24 c.2 letta; gli indirizzi e i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G. previsti dalla ex = L.R.5/95 art.24 c.2 lett.e; gli indirizzi programmatici per la sua attuazione; i criteri base e i modi cui attenersi per la redazione del Regolamento Urbanistico

#### **b) Norme Tecniche contenenti:**

- la individuazione dei sistemi e dei sottosistemi ambientali, insediativi, infrastrutturali, di servizio e funzionali da realizzare per conseguire gli obiettivi;

- i parametri da rispettare nella predisposizione della parte gestionale del P.R.G.;
- le salvaguardie da rispettare sino all'approvazione del R.U.;
- lo Statuto dei Luoghi ;
- I riferimenti normativi alla L.R. 5/95 in base alla quale è stato redatto il PS vanno intesi come modificati e sostituiti dalla vigente L.R. 1/05.

**c) Cartografia relativa alle conoscenze ( ex L.R.5/95 art.24 c.2 lett.a e d) composta da:**

- Carta della struttura composta da n.6tav. in scala 1:10.000;
- Carta della periodizzazione composta da n.6 tav. in scala 1:10.000;
- Carta dei vincoli e delle risorse composta da n. 6 tav. in scala 1:10000;
- Carta dello stato di diritto composta da n. 6 tav. in scala 1:10000;
- Carta delle urbanizzazioni in scala 1:10.000;
- Carta del censimento dei beni culturali e ambientali in scala 1:10.000
- Elenco degli edifici di particolare valore culturale ed ambientale ricadenti in zona agricola.

**c') Elaborati costituenti il quadro conoscitivo relativamente ai rischi territoriali (Regolamento Regionale n. 53/R) composta da:**

G.0	<i>Relazione geologico-tecnica</i>	
G.01	Carta geologica	1:10.000
G.02	Carta geomorfologica	1:10.000
G.03	Carta litologico tecnica	1:10.000
G.04	Carta delle pendenze	1:10.000
G.05	Carta della pericolosità geologica	1:10.000
G.06	Carta della vulnerabilità degli acquiferi	1:10.000
G.07	Carta dei vincoli sovracomunali in materia di rischio idraulico (P.T.C.P. Provincia di Firenze)	1:10.000
G.08	Carta dei vincoli sovracomunali in materia di rischio idraulico (Autorità di Bacino del F. Arno)	1:10.000
G.09	Carta dei vincoli sovracomunali derivanti dal piano di assetto idrogeologico (Autorità di Bacino del F. Arno)	1:10.000
G.10	Carta della pericolosità idraulica	1:10.000 1:5.000 1:2.000
	<b>Borselli - Consuma</b>	
G.11	Carta delle indagini	1:5.000
G.12	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica e sezioni	1:5.000
G.13	Carta delle frequenze	1:5.000
G.14	Carta delle MOPS	1:5.000
G.15	Carta della pericolosità sismica	1:5.000
G.16	Carta della pericolosità geologica	1:5.000
	<b>Pelago - Diacceto</b>	
G.17	Carta delle indagini	1:5.000
G.18	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica e sezioni	1:5.000
G.19	Carta delle frequenze	1:5.000
G.20	Carta delle MOPS	1:5.000
G.21	Carta della pericolosità sismica	1:5.000
G.22	Carta della pericolosità geologica	1:5.000

	<b>S.Francesco - Palaie</b>	
G.23	Carta delle indagini	1:5.000
G.24	Carta geologico tecnica per la microzonazione sismica e sezioni	1:5.000
G.25	Carta delle frequenze	1:5.000
G.26	Carta delle MOPS	1:5.000
G.27	Carta della pericolosità geologica	1:5.000
G.28	Carta della pericolosità sismica	1:5.000
	<b>Carbonile – Massolina – Fontisterni - Paterno</b>	
G.29	Carta delle indagini	1:5.000
G.30	Carta delle frequenze	1:5.000
G.A	Allegato G.A – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi	
G.B	Allegato G.B – Dati di base – Analisi geotecniche di laboratorio	
G.C	Allegato G.C – Dati di base – Prove penetrometriche	
G.D	Allegato G.D – Dati di base – Indagini sismiche	
Indagini sismiche in sito propedeutiche alla realizzazione della cartografia MOPS realizzate dalla Ditta Geoecho s.n.c.		
	Indagine geofisica di sismica passiva, HVSR e rifrazione per la microzonazione sismica	

**d) Cartografia di progetto composta da:**

- Carta di sintesi dei sistemi territoriali e delle infrastrutture sovracomunali, in scala 1:50.000;
  - Carta dello statuto del territorio, composta da n.6 tavole, in scala 1:10.000 (l.r.5/95 art.24 c.2 lett.c);
- e) Fanno inoltre parte integrante del P.S., anche quali elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'art.24 c.2 lett.d ed art.32 della ex LR.5/95, i seguenti elaborati in allegato alle presenti norme, predisposti per il P.T.C.P ed integrati
- Elenco pozzi e sorgenti;
  - Repertorio delle zone con segnalazioni archeologiche;
  - Repertorio dei siti e manufatti di rilevanza ambientale e storico culturale
2. *Non sono parte integrante del P.S., ma ne costituiscono riferimento conoscitivo indispensabile ed ulteriore elemento per la valutazione degli effetti ambientali, le indagini preliminari raccolte nei documenti preparatori per la revisione del P.R. G.*
- Relazione sulle attività svolte dal Prof. M. Ghio e collaboratori in preparazione della elaborazione della Variante Generale al P.R.G. del Comune di Pelago
  - Linee generali di calcolo per la redazione dello strumento urbanistico
  - Analisi del patrimonio edilizio esistente. (Capoluogo - frazioni - principali nuclei abitati)
  - Raccolta di documenti elaborati fino al 1992 per il Comune di Pelago in esecuzione a quanto previsto per la revisione del P.R.G.
  - Raccolta di documenti elaborati per il Comune di Pelago in esecuzione a quanto previsto per la revisione del P.R.G. Proposte di piano per le frazioni di : Pelago, Diacceto, S.Francesco, Paterno, Consuma, Borselli, Carbonile.



- Tavola dell'individuazione della viabilità e degli edifici esistenti al 1820-22. Evidenziazione degli edifici vincolati e delle aree di interesse archeologico; classificazione delle emergenze architettoniche in base al giudizio di valore.
- Tavola delle aree di salvaguardia - (settori complessi urbani, nuclei abitati isolati, grandi ville isolate, complessi monumentali, edifici di rilevante valore) individuazione dei settori urbanisticamente e paesaggisticamente complessi.
- Tavola delle aree di salvaguardia - aree boscate, formazioni arboree d'argine, aree a coltivazioni tradizionali.
- Tavola delle aree di salvaguardia - fasce di rispetto sui lati di strade e ferrovie e sui contorni del sistema idrico superficiale .

#### **Art.4 Modalità di attuazione del P.S.**

1. Il P.R.G. è composto dal Piano Strutturale (P.S.), dal Regolamento Urbanistico (R.U.), dal Regolamento Edilizio (R.E.), eventualmente dal Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.). Sono direttamente percettivi ed operativi il R.U., il R.E., l'eventuale P.I.I.; il P.S. limitatamente alle salvaguardie di cui agli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della ex Legge regionale 5/95.
2. I Piani Attuativi, identificabili anche con "Modelli di Organizzazione Locale" (MOL) da redarre unitamente al R.U. per i Settori Complessi di cui al successivo art.5, sono strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del R.U. e del **P.I.I.**, al fini del coordinamento degli interventi sul territorio, aventi i contenuti e l'efficacia:
  - a) dei piani particolareggiati, di cui allo art. 13 della legge 17 agosto 1942 n.1150;
  - b) dei piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla legge 18 aprile 1962 n.167;
  - c) dei *piani* per gli insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971 n. 865;
  - d) dei piani di lottizzazione (P. di L.), di cui all'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150;
  - e) dei piani di recupero (P. di R.), di cui all'art. 28 della legge 5 agosto 1978 n. 457;
  - f) dei programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993 n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993 n. 493;
  - g) dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale di cui all'art. 4 della L.R. n. 25 del 4 aprile 1997.
3. Il P.S. si esprime attraverso:
  - obiettivi: da perseguire nel governo del territorio comunale;
  - criteri: che il P.S. assume per il raggiungimento degli obiettivi di governo del territorio ed ai quali debbono uniformarsi i successivi atti di pianificazione comunale, cioè R.U. e R.E.;
  - prescrizioni: relative alla sistemazione degli assetti esistenti ed al recupero di situazioni di degrado, atte a garantire la conservazione dei valori paesaggistici ed ambientali;

- salvaguardie: operanti fino all'approvazione del R.U. e degli eventuali Piani Attuativi, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.
- 4. Il P.S. assume dalle indagini geologiche i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R. n. 21/84 e dalla Delibera C.R.T. n. 94/85 e rimanda le verifiche di fattibilità, come previste dalla stessa legge regionale, al R.U. ed alla documentazione allegata a Piani Attuativi ed a concessioni edilizie.
- 5. Preso atto che il P.S è stato approvato con delibera di C.C. n. 14/99, Il riferimento alle norme sopra richiamate è da intendersi adeguato alle successive modifiche e norme che sono state introdotte e attualmente vigenti.

### **Art. 5 Definizioni.**

1. **Sistemi territoriali.** Sono insiemi di aree, che risultano fra loro in relazione, e/o presentano caratteri di sostanziale omogeneità per caratteristiche morfologiche, sia naturali che artificiali (climatiche, orogenetiche, vegetazionali, antropiche, culturali ecc.), costituendo pertanto una unità paesistica e ambientale territoriale.
2. **Statuto dei Luoghi.** E' la carta dei diritti e dei doveri nei confronti del territorio. Riassume i criteri per lo sviluppo in rapporto alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle risorse presenti e non riproducibili. Descrive, per ogni sistema, gli obbiettivi della pianificazione, le risorse da sottoporre a tutela, i rischi da ridurre per garantire la sostenibilità delle trasformazioni, e determina le regole che governano l'uso del territorio.
3. **Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.).** All'interno dei subsistemi territoriali, le unità territoriali organiche elementari, sono costituite da aree che risultano omogenee ai fini della pianificazione, per la destinazione e/o per gli interventi. Al loro interno si applica una disciplina specifica. In R.U. le U.T.O.E contenenti i maggiori aggregati urbani verranno qualificate come Settori Complessi così denominati perché la complessità è determinata dalla compresenza, intreccio e reciproca influenza di fatti e fenomeni di ordine funzionale, urbanistico, storico, ambientale, paesaggistico, sociale. Per ciascuna delle U.T.O.E. di Piano Strutturale, in R.U. qualificata come Settore Complesso, sono redatti unitamente al R.U. Modelli di Organizzazione Locale quali strumenti di governo dei Settori Complessi. I MOL hanno valore di Piano Particolareggiato per le parti edificate da migliorare e conservare, per le aree di completamento nonché per le aree non edificate e non edificabili destinate al miglioramento delle condizioni di vita. I MOL hanno valore di Schema di Impianto per le parti destinate ad ampliamenti e ristrutturazione urbanistica art 5 LR 5/95. I MOL e gli Schemi di Impianto saranno elaborati in RU con riferimento a cinque serie di norme:
  - 1 Norme di zona o norme di area riguardanti le destinazioni d'uso consentite
  - 2 Norme riguardanti i modi di intervenire sui vari tipi di edifici ed opere già esistenti per la salvaguardia in relazione al valore storico artistico e paesaggistico
  - 3 Norme riguardanti il modo di localizzare e progettare gli edifici
  - 4 Norme riguardanti l'aspetto da conferire alle aree e agli edifici

5 Distanze da rispettare tra elementi e sistemi di diverso tipo per ragioni paesaggistiche ed ambientali

4. **Invarianti strutturali.** Sono costituite da risorse territoriali, naturali e/o artificiali, non rinnovabili né riproducibili, i cui valori assoluti determinano la specificità culturale e ambientale del territorio. In quanto tali, non sono suscettibili di essere modificate in sede di R.U. Il P.S. fornisce le prescrizioni ed i criteri per la loro tutela, la loro salvaguardia per le generazioni future e la loro valorizzazione.

## **TITOLO II - Sistemi Territoriali.**

### **Art. 6 Individuazione ed articolazione dei sistemi territoriali.**

1. La situazione geo-morfologica ha condizionato ed in parte determinato l'assetto insediativo storico ed i caratteri ambientali del territorio comunale. In assenza di discontinuità morfologiche tra pianura collina e montagna, si possono per contro individuare due ambiti di valle che partono dalla località Consuma e discendono verso l'ambito di pianura lungo il Sieve e l'Arno. Allontanandosi dalla Consuma i due sistemi di valle si discostano tra loro fino al Sieve e all'Arno e individuano due sistemi di emergenze all'interno delle quali si rilevano graduali passaggi da ambiti quasi pianeggianti (lungo il Sieve e l'Arno) a quasi collinari fino a quasi montani. Il sistema montano è tuttavia individuato nella fascia al di sopra degli 800 mt.
2. Il territorio del Comune è suddiviso in tre principali sistemi territoriali. Individuati con apposita grafia nella cartografia del P.S., sono definiti sulla base dei caratteri morfologici, antropici, idrogeologici, paesaggistici, funzionali. Essi sono:
  - 1) **Sistema territoriale montano**
  - 2) **Sistema territoriale di collina**
  - 3) **Sistema territoriale di pianura.**
3. Il primo sistema è costituito dai contrafforti montuosi, il secondo dalle colline pedemontane e da quelle discendenti al fondovalle, il terzo dalla fascia di fondovalle lungo il fiume Sieve ed il fiume Arno. Questi tre sistemi, all'interno dei quali sono individuabili articolazioni particolari, si distendono in fasce territoriali omogenee parallele ai fiumi, e in spicchi discendenti dalla cima della Consuma naturalmente individuati dai solchi degli alvei, Torrente Rufina Vicano di Pelago e Vicano di S Ellero che scendono dalla montagna. I Sistemi si diversificano nelle colture, nel microclima, nel patrimonio floro-faunistico e nei modelli di antropizzazione, ma ciascuno è di per sé portatore di valori paesaggistici, storici e ambientali.
4. All'interno dei tre sistemi territoriali la cartografia del P.S. individua e perimetra i subsistemi morfologicamente omogenei, le U.T.O.E. all'interno di essi, e le Invarianti Strutturali.
5. In sede di prima applicazione, il R.U. potrà apportare modifiche ai perimetri di cui ai commi precedenti per la maggior definizione di situazioni di fatto, anche conseguenti al passaggio a scala cartografica di maggior dettaglio.

6. Il R.U. potrà variare le quantità insediative prescritte dal P.S. per i singoli sistemi territoriali, fino ad un massimo del 10% per ciascuna destinazione, e fermo restando il dimensionamento complessivo del P.S. stesso.

#### **Art. 7 Sistema Territoriale Montano: Statuto dei Luoghi.**

1. Il sistema territoriale montano si caratterizza soprattutto per la prevalente presenza di foreste e boschi, all'interno delle quali si individuano due subsistemi: Area Montana e Riserva forestale. Dal punto di vista ambientale, il sistema comprende sia aree boscate che di macchia, anche percorse dal fuoco, sistemi di pascolo collinare, aree agricole, aree antropizzate, corsi d'acqua pubblici.
2. Gli **obbiettivi** del Piano Strutturale sono i seguenti:
  - la tutela della risorsa sia naturale che artificiale, ambientale e storica;
  - la valorizzazione della medesima attraverso lo sviluppo di un turismo differenziato e regolamentato;
  - il potenziamento e sviluppo di un'attività agricola e forestale con prevalente funzione di salvaguardia attiva del territorio;
  - la individuazione dell'area boscata di Consuma (Subsistema 1.1) e degli ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi, SIR n. 46 come individuati e descritti dal PTC vigente
  - il completamento del sistema insediativo nelle "aree di frangia" del solo subsistema Area Montana
3. Con riferimento ai parametri urbanistici che verranno fissati dal R.U., fermo restando una densità territoriale non superiore a 0.5mc/mq per consentire la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione delle aree verdi pubbliche e private delle aree per servizi, il dimensionamento complessivo delle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero nel sistema è contenuto con relative destinazioni d'uso nelle tabelle, divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35

#### **Art. 8 Sistema Territoriale Montano: Subsistema Area Montana 1.2.**

1. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione d R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della ex Legge regionale 5/95 e successive modifiche e integrazioni determinate dalla L.R. 1/05.
2. Salvo quanto previsto dalle presenti norme per gli insediamenti a carattere turistico, all'interno del subsistema territoriale e fuori delle UTOE non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale o per adeguamento di servizi tecnologici che nel rispetto del dimensionamento massimo, verranno localizzate e definite dal Regolamento Urbanistico.
3. Sul patrimonio edilizio esistente con eccezione degli edifici individuati dal PS come di interesse ambientale o architettonico di cui all'elenco allegato si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica nel rispetto del disposto della L.R. 25/97 come modificata dalla 1/05;

4. All'interno del subsistema sono vietate le alterazioni dei suoli e delle vegetazioni di cui alle norme vigenti che hanno modificato e sostituito quanto previsto dal comma 8 dell' art. 16 della ex C.R. 296 del 19.7.88 ed ex delibera C.R. 130 del 6.3.90. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. E' comunque vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato.
5. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale devono essere redatti ed attuati le modalità e le limitazioni previste dalla normativa vigente nazionale e regionale nel rispetto della disciplina del PTCP. E' inoltre consentito l'esercizio dell'attività agrituristica con le modalità delle norme vigenti.
6. Nel territorio aperto non sono ammesse le nuove edificazioni con destinazione residenziale; il Regolamento Urbanistico indicherà gli interventi ammissibili nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - non comportino incremento dei volumi esistenti se non per motivi igienici funzionali, per normative di carattere nazionale e/o regionali, per comprovate necessità connesse alle attività produttive, non solo agricole, in essere ;
  - non interessino edifici individuati dal Piano Strutturale come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato;
  - sia preliminarmente approvato un Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ai sensi delle norme vigenti per gli edifici agricoli e le relative aziende agricole;
  - l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità;
  - la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali da definire in RU e da tutelare con fasce di rispetto secondo i criteri di cui all'art 29;
  - la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti, intonaci plastici, serramenti di alluminio, strutture prefabbricate;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le *qtrSít* è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati prevalentemente con materiali permeabili;
  - nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producano notevoli movimenti puntuali;
  - nel sistema sono ammessi tutti gli interventi previsti dal Regolamento Regionale 5/R di attuazione della L.R. 1/05 ove non assoggettati al rispetto di normative diverse.
7. Le opere avanti descritte nonché le opere connesse all'eventuale attività agrituristica e a quella turistica sono comunque subordinate alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da

trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identificano i terreni costituenti il fondo di pertinenza e si obbligano per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia e manutenzione delle aree boscate, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'Impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

8. Con le condizioni sopra descritte, sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, è ammessa la ristrutturazione urbanistica degli esercizi turistici; tale ristrutturazione urbanistica potrà comportare anche un ampliamento volumetrico, funzionale all'adeguamento dei servizi e degli spazi comuni, con i parametri e le modalità tipologiche prescritte dal R.U. Gli incrementi volumetrici non dovranno comunque nel loro complesso superare il dimensionamento previsto per l'intero sistema territoriale ad eccezione di quelli contenuti nel 20% della SUL. Nei casi di riconversione residenziale di strutture ricettive sarà ammessa la ristrutturazione urbanistica, anche con aumento della superficie utile, ma senza ampliamento volumetrico.
9. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto dei soli esercizi turistici, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori: il R.U. disciplinerà le modalità attuative.
10. Per le aree boscate valgono le prescrizioni più restrittive dell'art. 10.

### **Art. 9 Sistema Territoriale Montano: Subsistema Area Montana: U.T.O.E**

#### **(Unità Territoriale Omogenea Elementare) Aree di insediamento**

1. Il R.U. prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 1/ e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.
2. Il R.U., all'interno delle aree di insediamento del P.S. ed all'esterno dei tessuti storici, individuerà le parti di territorio edificate in modo compatto e coerente, e dotate di adeguata infrastrutturazione. In tali parti, prevalentemente sature, il R.U. individuerà attraverso la redazione del MOL di cui all'art 11, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla riduzione degli impatti visivi, con valore di piano particolareggiato:
  - lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
  - aree di ristrutturazione urbanistica, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi. Le nuove

edificazioni saranno comunque ammesse all'interno di progetti di riqualificazione ambientale concordi con i contenuti e gli indirizzi del MOL.

3. Sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, è ammessa la ristrutturazione urbanistica degli esercizi turistici con le modalità ed i limiti previsti all'art. 8.
4. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto a esercizi turistici e residenze private, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori; il R.U. disciplinerà le modalità attuative consentendo per le residenze private solo strutture di servizio di contenute dimensioni.
5. Valgono le seguenti salvaguardie:
  - fino all'approvazione del R.U. sono ammessi interventi nelle aree di insediamento non eccedenti quelli definiti come Ristrutturazione Edilizia di cui alla legge regionale 1/05 senza aumento della SUL e delle unità immobiliari presenti;
  - non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree libere, neppure a carattere precario;
  - non è ammessa l'eliminazione di superfici a verde, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private;
  - sono sempre ammessi gli interventi previsti dal Regolamento 5/R per attività agricole anche di carattere amatoriale.
6. Per le aree di insediamento, il P-S. fornisce il carico insediativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo il MOL di cui all'art 11 esteso all'intera area di insediamento e con valore di Schema di Impianto, da redarre unitamente al R.U.i quest'ultimo potrà variare il dimensionamento delle singole aree di insediamento, fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il sistema territoriale. Il carico insediativo è da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamento edilizio.
7. Con riferimento alla numerazione riportata negli elaborati grafici del PS si individuano le aree di insediamento il cui dimensionamento complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35

#### **Art. 10 Sistema Territoriale Montano: Subsistema Riserva forestale di Consuma**

1. Nella foresta prevale il bosco di conifere, accompagnato da fustaie di faggio. L'alto valore paesaggistico si accompagna ad un elevato grado di compatibilità con funzioni ricreative e di studio. Gli aspetti produttivi sono limitati alle necessarie operazioni colturali, conseguenti ad un ambiente forestale costruito interamente dall'uomo. Il PTCP individua questa zona come ambito per il reperimento delle aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi con il SIR 46 " Vallombrosa e Bosco dell'Abate";
2. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia.

3. Non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di enti pubblici o per adeguamento di servizi tecnologici e/o attività produttive in essere compatibili con i valori ambientali e paesaggistici dei luoghi; è ammessa la realizzazione di piccoli volumi di servizio, finalizzati alla eventuale fruizione regolamentata della Riserva forestale, quali servizi igienici, depositi attrezzi, chioschi ecc., purché costruiti con materiali naturali e rivestiti di legno,,
4. Sul patrimonio edilizio esistente interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia sono ammessi se finalizzati alla riduzione di impatti visivi e ambientali e comunque senza incrementi di volumi e di altezze.
5. E' prescritta la salvaguardia degli assetti edilizi, urbanistici e vegetazionali, nella loro generale caratterizzazione formale e tipologica. Sono vietate pertanto a titolo di esemplificazione le trasformazioni morfologiche, ambientali e vegetazionali, ivi comprese le cave di prestito, le attività estrattive, i movimenti di terra, le modificazioni degli assetti colturali e vegetazionali paesaggisticamente e storicamente significativi, l'impianto di discariche, gli ammassi di materiali e rottami. Non sono ammessi movimenti di terra non superficiali senza specifica autorizzazione comunale.
6. Previa analisi della direzione dei venti, è ammessa la realizzazione di cesse parafuoco che siano di efficace percorribilità e manutenzione e tali da evitare il dilavamento e l'erosione del suolo per lo scorrimento delle acque meteoriche. E' sempre ammessa la realizzazione di cesse verdi e di piccoli invasi acquiferi, sia di superficie che completamente interrati, la ripulitura del sottobosco e l'asportazione della necromassa in eccesso alle necessità di formazione naturale dell'humus. E' ammesso il diradamento del bosco previo parere del Corpo Forestale dello Stato. E' vietata l'apertura di piste per interventi di manutenzione, diradamento o dei boschi.
7. Sono vietate opere di copertura, intubazione, interrimento degli alvei dei corsi d'acqua, salvo che si tratti di opere finalizzate alla regimazione dei medesimi, le quali dovranno comunque scaturire da studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino fluviale o torrentizio.  
Le opere idrauliche di difesa, presa e sbarramento devono essere costruite con tecniche e materiali tradizionali. E' vietata la rimozione della vegetazione riparia, se non per ordinaria manutenzione delle sponde.
8. E' da favorire una fruizione regolata, non solo per lo studio, ma anche per un turismo specifico, da regolamentare opportunamente. A tal fine è prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi esistenti; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché esterni a pertinenze esclusive di abitazioni private, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità.
9. E' vietata la localizzazione di nuove infrastrutture a rete o puntuali, se non nei limiti e con le modalità previste dalla normative vigente.
10. E' ammessa la costruzione di torrette di avvistamento incendi e ai fini di rilevamento della fauna;



11. Sono ammesse gli interventi previsti dal Regolamento regionale 5/R del 2007 subordinatamente alla verifica e alla valutazione degli impatti ambientali e paesaggistici che gli interventi possono determinare; il RUC detterà regole e norme a tale proposito;
12. Il RUC dovrà assumere come riferimento quanto previsto dalla normativa vigente e dalla disciplina del PTCP in merito al SIR 46 ( Vallombrosa e Bosco dell'Abate ) e agli ambiti per il reperimento delle aree naturali protette di interesse locale, riserve naturali e parchi.

### **Art. 11 Sistema Territoriale di Collina: Statuto dei Luoghi.**

1. La diversa conformazione orografica e morfologica del territorio, la diversa situazione climatica dovuta all'altitudine, la diversa antropizzazione consentono di suddividere il Sistema territoriale Collinare in tre Subsistemi originatisi da due fasce omogenee estendentisi dal limite del Sistema Montano, alla quota di 800 m.t., e da detta quota al limite del Sistema di Pianura. Le fasce omogenee sono caratterizzate da:
  - *un'area prevalentemente agricola (ai sensi della LR 1/05)* produttiva pedemontana che comprende le pendici montane, in gran parte occupata da boschi e caratterizzata dalla presenza di terrazzamenti a seminativo e prato pascolo. In essa la funzione produttiva dell'agricoltura è senz'altro secondaria rispetto a quella, fondamentale, di presidio ambientale e di mantenimento della stabilità dei versanti;
  - *un'area prevalentemente agricola* produttiva collinare costituita dalla sottostante ed estesa fascia collinare, caratterizzata da terreni più dolci e meno scoscesi, che hanno consentito modernizzazioni più estese degli impianti agricoli, anche per la presenza di aziende di grandi dimensioni. Le colture della vite e dell'olivo sono predominanti e segnano inconfondibilmente i tratti del paesaggio. All'interno sono delimitate *aree agricole di interesse primario* in relazione all'accertata qualità dei suoli, all'entità degli investimenti operati e per le quali il mantenimento e lo sviluppo dell'agricoltura ha interesse sovracomunale ai fini della tutela del paesaggio.

Il primo Subsistema (2.1) comprende l'intera fascia pedemontana il secondo Subsistema (2.2) è individuato dallo spicchio racchiuso tra Torrente Rufina e Vicano di Pelago, il terzo Subsistema (2.3) è relativo allo spicchio compreso tra Vicano di Pelago e Vicano di S. Ellero.

2. I due Subsistemi 2.2 e 2.3 sono caratterizzati da una notevole presenza antropica e da paesaggi fortemente antropizzati da usi plurisecolari. Il sistema insediativo storico del Comune di Pelago si snoda lungo la strada statale 70 che dalla confluenza Arno-Sieve sale alla località Consuma e da là scende verso il Casentino. I principali centri sono sorti e sono tuttora lungo questa strada. Ad eccezione della frazione di Consuma, peraltro divisa amministrativamente tra i tre comuni di Pelago Montemignaio e Rufina, la gran parte della struttura insediativa di Pelago si ritrova nel sistema territoriale collinare e nel sistema territoriale di pianura limitatamente agli insediamenti di S. Francesco, Carbonile e S. Ellero. Il capoluogo di Pelago è spostato su un dosso emergente tra i due sistemi collinari, luogo di passaggio nell'Alto Medio Evo della strada (Cassia Vetula) che proveniva da

sud e andava verso Firenze. Se dunque il sistema montano è caratterizzato dall'altissimo valore naturalistico, è il sistema collinare che conserva la quasi totalità del patrimonio storico e culturale.

3. Gli obbiettivi del P.S. sono i seguenti:

- la tutela della risorsa naturale e artificiale, ambientale e storica;
- lo sviluppo di un'attività agricola che sia anche finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio, nonché alla conservazione del paesaggio da incentivare attraverso l'integrazione delle risorse agrarie tradizionali con quelle derivanti dal turismo in zona agricola;
- completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di "frangia" dei tessuti consolidati. Si intendono come aree di frangia quelle collocate a margine dei centri maggiormente urbanizzati con funzioni agricole non prevalenti. La frammentazione del disegno agrario vi si accompagna ad una maggiore presenza di seminativi, mentre la prossimità ai centri abitati ha indotto fenomeni di polverizzazione e despecializzazione produttiva, che rendono altamente improbabile un recupero economicamente accettabile dell'attività agricola. Dal punto di vista morfologico, alla perdita dell'identità del disegno agrario non vi ha fatto seguito il formarsi di un tessuto edilizio omogeneo e compatto. L'edificazione diffusa, appare spesso incoerente, con spazi aperti fra un edificio e l'altro. Per la mancanza di identità morfologica e per la presenza delle fondamentali opere di urbanizzazione a rete, le aree di frangia appaiono suscettibili di nuova edificazione, da prevedere nel quadro dei Modelli di Organizzazione Locale da definire in R.U. Il M.O.L. fornisce l'assetto degli insediamenti e la loro organizzazione, a partire da quella degli spazi pubblici, e le connessioni morfologiche e funzionali con i tessuti edilizi coerenti già esistenti. Il M.O.L., con valore di Piano Particolareggiato per le aree di completamento e di Schema di Impianto per le aree di espansione, è finalizzato alla riqualificazione dei sistemi insediativi e degli assetti territoriali esistenti ed alla prevenzione e recupero del degrado ambientale. I nuovi insediamenti e gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi devono garantire la presenza delle infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio; in particolare l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi di esondazione o di frana, lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia e la mobilità;
- per i complessi produttivi esistenti il R.U. definirà i lotti di completamento, ed i relativi parametri, nonché gli ambiti per i quali siano necessari piani preventivi di riqualificazione territoriale e di limitazione dei rischi industriali, nonché eventuali studi di compatibilità ambientale. Gli interventi dovranno prevedere, ai sensi della legislazione vigente, la difesa da emissioni inquinanti: acustiche, aeree, liquide e solide. A tale scopo il R.U. prevederà anche adeguate aree di rispetto;
- dotazione di servizi.

4. Con riferimento ai parametri urbanistici che verranno fissati dal R.U. - comunque con densità territoriale media di 0,7mc/mq - per consentire la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione delle aree verdi pubbliche e private delle aree per servizi, il cui dimensionamento

complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35:

**Art. 12 Sistema Territoriale di Collina: 2.1. Subsistema Area agricola produttiva pedemontana.**

1. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia.
2. Salvo quanto previsto dalle presenti norme per gli insediamenti a carattere turistico, all'interno del subsistema territoriale ed all' esterno delle UTOE individuate in PS non sono ammesse nuove edificazioni, se non per comprovate esigenze di carattere pubblico o sociale o per adeguamento di servizi tecnologici.
3. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati dal P.S. come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto della L.R. 1/05 e successive modifiche.
4. All'interno del subsistema sono vietate le alterazioni dei suoli e delle vegetazioni ai sensi della normativa vigente. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. E' comunque vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato.
5. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui alla L.R. 1/05 e successive modificazioni sono redatti con le modalità e le limitazioni delle norme vigenti. E' inoltre consentito l'esercizio dell'attività agrituristica nell'ambito di volumi esistenti..
6. Nel territorio aperto non sono ammesse nuove costruzioni destinate alla residenza salvo quelle previste dai PMAA. Gli interventi diversi dallo svolgimento delle attività agricole ai sensi della L.R. 1/05 e regolamento R/5, sono ammessi alle seguenti condizioni:
  - non comportino incremento dei volumi esistenti ad eccezione di quelli necessari alle attività agricole presenti;
  - non interessino edifici individuati dal Piano Strutturale come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato;.
  - l'ubicazione non richieda la realizzazione di nuova viabilità salvo quella necessaria per iderogabili esigenze delle aziende agricole in essere;
  - la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali da definire in RU e da tutelare con fasce di rispetto secondo i criteri di cui all'art 29;
  - la costruzione sia uniformata alla tipologia prevalente della zona e sia realizzata con materiali tradizionali e/o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti, intonaci plastici, serramenti di alluminio, strutture prefabbricate;

- la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate; non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati prevalentemente con materiali permeabili;
  - nelle aree in cui lo scorrimento idrico sotterraneo defluisce in zone di emungimento di pozzi per uso idropotabile, siano limitate le escavazioni che producano notevoli movimenti puntuali.
7. E' ammessa, sulla base di richieste motivate da un programma che risulti ambientalmente sostenibile, la ristrutturazione urbanistica degli esercizi turistici; tale ristrutturazione urbanistica potrà comportare anche un ampliamento volumetrico, funzionale all'adeguamento dei servizi e degli spazi comuni, con i parametri e le modalità tipologiche prescritte dal R.U. Gli incrementi volumetrici non dovranno comunque nel loro complesso superare il dimensionamento previsto per l'intero sistema territoriale. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto a attività agrituristiche ed esercizi turistici, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori: il R.U. disciplinerà le modalità attuative.
8. Nell'area sono ammessi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che verranno precisati dal RUC e quelli previsti dal regolamento 5/R di attuazione della L.R. 1/05 anche per attività agricole amatoriali.
9. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:
- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti, intonaci plastici, manti di copertura non in laterizio o non in rame, serramenti in alluminio e strutture prefabbricate;
  - gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti; essi dovranno essere preferibilmente realizzati almeno parzialmente interrati, sfruttando i pendii, i terrazzamenti, i dislivelli, le scarpate ecc.;
  - la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali da definire in RU e da tutelare con fasce di rispetto secondo i criteri di cui all'art 29;
  - la sistemazione nelle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
10. Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività turistica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trasciversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di

pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

11. Non sono ammesse nuove strade private se non per comprovate esigenze di accessibilità a strutture esistenti.
12. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.
13. Nell'area di protezione paesistica di Ferrano valgono le norme di cui all'art. 24.

### **Art. 13 Sistema Territoriale di Collina: Subsistema Collina Pedemontana - UTOE 2.1.1. Area di insediamento di Borselli**

1. Il R.U. prevederà la disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 1/05 e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.
2. Il R.U., all'interno dell'area di insediamento del P.S. ed all'esterno dei tessuti consolidati, individuerà le parti di territorio edificate in modo compatto e coerente, e dotate di adeguata infrastrutturazione. In tali parti, prevalentemente sature, il R.U. individuerà attraverso la redazione di MOL, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla riduzione degli impatti visivi, con valore di piano particolareggiato:
  - lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
  - aree di ristrutturazione urbanistica, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi.
3. Fino all'approvazione del R.U. nell'area di insediamento del P.S. non sono ammesse nuove edificazioni neppure a carattere precario, né interventi di ristrutturazione edilizia con aumento della SUL e delle unità immobiliari presenti; non è consentita l'eliminazione delle superfici a verde.
  - Per l'area di insediamento, il P.S. fornisce il carico insediativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo il MOL di cui all'art 11 esteso all'intera

area di insediamento e con valore di Schema di Impianto, da redarre unitamente al R.U.; quest'ultimo potrà variare il dimensionamento delle singole aree di insediamento, fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il sistema territoriale. Il carico insediativo è da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamente edilizio. Si prevede il seguente incremento del carico insediativo complessivo di nuovo impianto e di recupero come indicato, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35.

**Art. 14 Sistema Territoriale di Collina: 2.2. Subsistema Area agricola produttiva collinare.  
(Torrente Rufina/Vicano di Pelago)**

1. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico in zona agricola: interventi che eccedano quelli agrituristici saranno ammessi dal R.U. previo piani urbanistici preventivi, dei quali il R.U. stesso fornirà i criteri ed i limiti dimensionali e tipologici.
2. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi delle norme vigenti in materia.
3. Si applicano le disposizioni della L.R. 1/05 e successive modificazioni. Il R.U. disciplinerà la costruzione di annessi agricoli eccedenti i minimi di cui all'art. 3 della L.R.64/95 e successive modificazioni, nonché le dimensioni minime dei medesimi in assenza dell'attribuzione di valore di piano attuativo al programma di miglioramento agricolo ambientale.
4. All'interno delle aree individuate nel PS come aree *agricole di interesse primario* il RU prevederà apposita disciplina finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente agrario riconosciuto come elemento caratterizzante il paesaggio. Il R.U potrà modificare i perimetri di dette aree in base a ulteriori analisi individuando altresì all'interno zone omogenee da sottoporre a particolari prescrizioni e raccomandazioni. Il R.U. potrà modificare la destinazione urbanistica solo per interventi di interesse pubblico e adeguamento di standard.
5. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati dal P.S. come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 1/05 e successive modificazioni.
6. E' ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di supporto a attività agrituristiche, quali piscine, maneggi, campi da tennis e relativi accessori: il R.U. disciplinerà le modalità attuative.
7. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:
  - le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti,

- intonaci plastici, manti di copertura non in laterizio o non in rame, serramenti in alluminio e strutture prefabbricate;
- gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
  - la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali da definire in RU e da tutelare con fasce di rispetto secondo i criteri di cui all'art 29;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali <sup>5</sup> prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
8. Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività agrituristica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.
  9. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze a cui non sia possibile soddisfare con strade esistenti, a condizione comunque che non siano asfaltate né realizzate, per quanto possibile, con opere in cemento armato. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed essere disposte ai margini dei fondi agricoli in modo da costituire confini visivi.
  10. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.
  11. Nelle aree di protezione paesistica di Nipozzano, Altomena, Tosina, Ferrano, Camperti e Pelago Capoluogo, valgono le norme di cui all'art. 24 oltre al rispetto della disciplina del PTCP.
  12. L'attività estrattiva esistente e la discarica di inerti sono ammesse nei limiti e con modalità e tempi previsti nei piani di coltivazione approvati.
  13. Le aree individuate in PS per l'attività di cui al punto 12 sono sottoposte alla disciplina dell'art. 28.

**Art. 15 Sistema Territoriale di Collina: 2.2 Subsistema Area agricola produttiva collinare:  
U.T.O.E. Aree di insediamento (Torrente Rufina / Vicano di Pelago).**

1. Il R.U. prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 1/05, e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.
2. Il R.U., all'interno delle aree di insediamento del P.S. ed all'esterno dei tessuti storici, individuerà le parti di territorio edificate in modo compatto e coerente, e dotate di adeguata infrastrutturazione. In tali parti, prevalentemente sature, il R.U. individuerà attraverso la redazione del MOL, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla riduzione degli impatti visivi, con valore di piano particolareggiato:
  - lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
  - aree di ristrutturazione urbanistica, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi.
3. Ai fini della salvaguardia, fino all'approvazione del R.U. nelle aree di insediamento del P.S. non sono ammesse nuove edificazioni neppure a carattere precario, né interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della SUL e delle unità immobiliari presenti, non è consentita l'eliminazione delle superfici a verde.
4. Per le aree di insediamento, il P.S. fornisce il carico insediativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo il MOL di cui all'art 11 esteso all'intera area di insediamento e con valore di Schema di Impianto, da redigere unitamente al R.U.; quest'ultimo potrà variare il dimensionamento delle singole aree di insediamento, fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il sistema territoriale. Il carico insediativo, da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamento edilizio, viene diviso nelle seguenti destinazioni:
  - residenziale;
  - produttiva, da intendersi come produzione di beni in forma sia artigianale che industriale; all'interno degli insediamenti produttivi si ammetteranno anche una residenza di servizio e custodia non superiore a mq. 110 di superficie lorda, gli uffici di servizio all'attività principale e le attrezzature tecnologiche di servizio;
  - terziaria, da intendersi come produzione di servizi e come commercio. Sarà ammessa la realizzazione di attività produttive al posto di quelle terziarie, in tal caso il carico insediativo massimo sarà da intendersi come superficie coperta e non come superficie lorda.
5. Con riferimento alla numerazione riportata negli elaborati grafici del P.S. il dimensionamento complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35



Per l' area ODA "Opera Diocesana di Assistenza" individuata in RUC vigente come attrezzature collettive e servizi. Per essa è possibile ogni intervento di ampliamento e nuova costruzione in funzione delle esigenze dell'attrezzatura quale potenziamento degli standards di cui al DM 1444/68; il RUC potrà consentire cambi di destinazioni d'uso di parti o complessi non più necessari all'attività svolta.

**Art.16 Sistema Territoriale di Collina 2.3 Subsistema Area Agricola produttiva Collinare  
(Vicano di Pelago/Vicano di S.Ellero)**

1. Lo sviluppo agricolo produttivo può integrarsi con quello turistico in zona agricola: interventi che eccedano quelli agrituristici saranno ammessi dal R.U. previo piani urbanistici preventivi, dei quali il R.U. stesso fornirà i criteri ed i limiti dimensionali e tipologici.
2. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia ai sensi delle norme vigenti in materia.
3. Si applicano le disposizioni della L.R. 1/05 e del regolamento 5/R e successive modificazioni, il R.U. disciplinerà la costruzione di annessi agricoli secondo i criteri del suddetto regolamento, nonché le dimensioni minime dei medesimi in assenza dell'attribuzione di valore di piano attuativo al programma di miglioramento agricolo ambientale.
4. Limitatamente alle aree individuate nella carta dei vincoli di PS come "Aree Protette" all'interno del subsistema sono vietate le alterazioni dei suoli e delle vegetazioni salvo disposizioni diverse stabilite da norme regionali o nazionali vigenti in materia . I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio. E' comunque vietata l'asfaltatura delle strade esistenti e l'impiego, per quanto possibile, nella loro manutenzione di opere in cemento armato.
5. All'interno delle aree individuate nel PS come aree agricole di interesse primario il RU prevederà apposita disciplina finalizzata alla salvaguardia dell'ambiente agrario riconosciuto come elemento caratterizzante il paesaggio secondo quanto definito al punto 4 dell'art 14.
6. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati dal P.S. come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 1/05 e del regolamento 5/R e successive modificazioni.
7. I Programmi di Miglioramento agricolo Ambientale sono redatti con le modalità e le limitazioni delle norme regionali vigenti in materia. E' inoltre consentito l'esercizio dell'attività agrituristica
8. Gli interventi di nuova costruzione, ivi compresa quella di annessi agricoli, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare inoltre le seguenti condizioni:

- le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti, intonaci plastici, manti di copertura non in laterizio o non in rame, serramenti in alluminio e strutture prefabbricate;
  - gli annessi dovranno preferibilmente essere accorpati a volumi già esistenti;
  - la sagoma della costruzione non modifichi la linea dei crinali principali da definire in RU e da tutelare secondo i criteri di cui all'art 29;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
9. Gli interventi precedentemente descritti, nonché quelli accessori a supporto di attività agrituristica, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla manutenzione dei terrazzamenti, alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, alle opere necessarie per aumentare l'acquifero sotterraneo e diminuire la velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche al fine di contenere la predisposizione all'erosione, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, ad evitare lavorazioni del terreno pregiudizievoli per la stabilità, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.
10. Nuove strade private potranno essere realizzate solo per dimostrate esigenze a cui non sia possibile soddisfare con strade esistenti, a condizione comunque che non siano asfaltate né realizzate, per quanto possibile, con opere in cemento armato. Esse dovranno avere pendenza adeguata alla morfologia del terreno, senza sbancamenti o rilevati, ed ess disposte al margini del fondi agricoli in modo da costituire confini visivi.
11. I versanti interessati da utilizzo a gradoni terrazzati devono mantenere la loro caratteristica morfologica, con ripristino delle strutture drenanti che possono avere incidenza per la stabilità complessiva del pendio.

**Art.17 Sistema Territoriale di Collina 2.3 Subsystema Area Agricola Produttiva Collinare:  
UTOE - Aree di Insediamento (Vicario di Peiagio/Vicano di S.Ellero)**

1. Il R.U. prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio ai sensi della L.R. 1/05. Per l'UTOE 2.2.1. Capoluogo relativamente al Centro Storico il R.U. riceverà il piano particolareggiato approvato dal Comune di Pelago ed eventuali sue modifiche e/o integrazioni.

2. Il R.U., all'interno delle aree di insediamento del P.S. ed all'esterno dei tessuti storici, individuerà le parti di territorio edificate in modo compatto e coerente, e dotate di adeguata infrastrutturazione. In tali parti, prevalentemente sature, il R.U. potrà individuare attraverso la redazione di MOL con valore di piano particolareggiato:
  - lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
  - aree di ristrutturazione urbanistica, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi.
3. Ai fini della salvaguardia, fino all'approvazione del R.U. nelle aree di insediamento del P.S. non sono ammesse nuove edificazioni neppure a carattere precario, né interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della SUL e delle unità immobiliari presenti, non è consentita l'eliminazione delle superfici a verde.
4. Per l'area di insediamento, il P.S. fornisce il carico insediativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo il MOL di cui all'art 11 esteso all'intera area di insediamento e con valore di Schema di Impianto, da redarre unitamente al R.U.; quest'ultimo potrà variare il dimensionamento delle singole aree di insediamento, fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il sistema territoriale. Il carico insediativo, da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamento edilizio, viene diviso nelle seguenti destinazioni:
  - residenziale;
  - produttiva, da intendersi come produzione di beni in forma sia artigianale che industriale; all'interno degli insediamenti produttivi si ammetteranno anche una residenza di servizio e custodia non superiore a mq. 110 di superficie lorda, gli uffici di servizio all'attività principale e le attrezzature tecnologiche di servizio;
  - terziaria, da intendersi come produzione di servizi e come commercio. Sarà ammessa la realizzazione di attività produttive al posto di quelle terziarie, in tal caso il carico insediativo massimo sarà da intendersi come superficie coperta e non come superficie lorda.
5. Per l'ambito territoriale di Carbonile, ferme restando le disposizioni di cui all'art 28, il PS delimita un'area a recupero ambientale sottoposta già a Piano Particolareggiato delle opere di bonifica approvato dal Comune di Pelago ricomprendente la quasi totalità dell'U.T.O.E. 2.3.1.

Il RU, nei limiti imposti dal Piano Particolareggiato di Bonifica, individuerà esclusivamente interventi di recupero urbanistico vietando ogni edificazione nelle aree libere da destinare ad uso pubblico.
6. Con riferimento alla numerazione riportata negli elaborati grafici del P.S. il dimensionamento complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35

## **Art. 18. Sistema Territoriale di Pianura: Statuto dei Luoghi.**

1. Il sistema di pianura è costituito da una fascia del territorio comunale disposta lungo le sponde del Sieve e dell'Arno con uno sviluppo complessivo di circa 8 Km. Il sistema costituisce porzione del più vasto ambito di competenza dei Comuni di Pontassieve e Rignano talché la parte fronteggiante il Comune di Rignano è per la quasi totalità ambito fluviale dell'Arno mentre la parte fronteggiante il Comune di Pontassieve è totalmente occupata dall'ambito fluviale del Sieve e dagli insediamenti. Il sistema è quindi diviso in due rami estendenti, il primo, dal confine nord - Fosso Macinale al rilevato ferroviario della linea Pontassieve - Borgo S.Lorenzo, il secondo, da tale rilevato al confine sud del Comune. Entrambi giacciono a quota inferiore ai 100 metri s.l.m. e il loro punto di incontro, sulla confluenza del Sieve e dell'Arno, è il più occidentale di tutto il territorio comunale. Ricadono nel sistema di pianura: il centro abitato di S.Francesco, e i piccoli complessi industriali e artigianali di Stentatoio nel ramo del Sieve; l'insediamento produttivo di Vicano e parte del nucleo di S.Ellero nel ramo del fiume Arno. In accordo con le previsioni del P.T.C, è da valorizzare e tutelare la fascia di territorio di pertinenza del Sieve e dell'Arno, nel rispetto delle condizioni di sicurezza idrauliche.
2. Gli **obbiettivi** del Piano Strutturale sono i seguenti:
  - la tutela della risorsa naturale, ambientale e storica;
  - la valorizzazione delle risorse fluviali dell'Arno attraverso la partecipazione alla realizzazione intercomunale di un *Parco dell'Arno* d'intesa con i Comuni di Reggello e Rignano
  - La valorizzazione delle risorse fluviali del Sieve attraverso la realizzazione di progetti di riqualificazione del lungo fiume d'intesa con il Comune di Pontassieve.
  - la tutela dell'attività agricola finalizzata alla salvaguardia attiva del territorio,
  - il miglioramento dei sistemi di accessibilità delle fasce racchiuse nei corridoi infrastrutturali esistenti e di progetto individuati tra ferrovia, strade statali e fiumi.
  - il miglioramento dei sistemi di collegamento ferroviario con l'individuazione nell'UTOE di S.Francesco di area idonea alla realizzazione di polo scambiatore con parcheggio per 300 autoveicoli da istituire, d'intesa con le FS, nel progetto di linea metropolitana di superficie. In relazione al bacino di utenza l'intervento sarà localizzato, in RU, in prossimità del presidio sanitario in estensione dell'area per Attrezzature e Servizi di interesse Provinciale individuata in PTC.
  - completamenti del sistema insediativo, all'interno delle aree di "frangia" dei tessuti consolidati, con i criteri e strumenti individuati all'articolo 11;
  - per i complessi produttivi esistenti il RU definirà lotti di completamento e relativi parametri;
  - riduzione del rischio idraulico derivante dalle piene del fiume;
  - dotazione di servizi.
  - Il RUC potrà prevedere un'area nella frazione di San Francesco a monte di via della Fortuna, con destinazione residenziale e commerciale, dove poter trasferire volumetrie, previa loro demolizione, non compatibili con gli assetti insediativi urbani o del territorio aperto tramite bando di evidenza pubblica che verrà emanato dal Comune di Pelago secondo le indicazioni e

dimensionamenti previsti nel RUC e che meglio saranno definite nel bando che stabilirà regole e indicazioni per l'attuazione dell'intervento..

3. Il R.U. definirà gli ambiti per i quali siano necessari piani preventivi di riqualificazione territoriale e di limitazione dei rischi industriali, nonché eventuali studi di compatibilità ambientale. Gli interventi dovranno prevedere, ai sensi della legislazione vigente, la difesa da emissioni inquinanti: acustiche, aeree, liquide e solide. A tale scopo il R.U. prevederà anche adeguate aree di rispetto.
4. Con riferimento ai parametri urbanistici che verranno fissati dal R.U. - comunque con densità territoriale media di 0,7mc/mq - per consentire la realizzazione e l'adeguamento delle opere di urbanizzazione delle aree verdi pubbliche e private delle aree per servizi, il dimensionamento complessivo delle previsioni edilizie di nuovo impianto nel sistema è il seguente:
  - destinazione residenziale: nuove costruzioni non superiori a mc.25.000
  - destinazione terziaria: nuove costruzioni non superiori a mq.1.000 di s.u.l.

#### **Art. 19. Sistema Territoriale di Pianura. Area Fluviale dell'Arno**

1. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia.
2. Si applicano le disposizioni della L.R. 1/05 e del regolamento 5/R e successive modificazioni. Il R.U. disciplinerà la costruzione di annessi agricoli secondo quanto stabilito dal regolamento sopra richiamato.
3. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati dal P.S. come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 1/05 e successive modificazioni.
4. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni più restrittive posti dalla disciplina vigente, dalle presenti norme e dall'Autorità di Bacino, interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:
  - sia preventivamente approvato uno studio geologico idraulico di fattibilità ai sensi della delle presenti norme e della normativa vigente in materia
  - le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate *con* materiali tradizionali o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti, intonaci plastici, manti di copertura non in laterizio o non in rame, serramenti in alluminio e strutture prefabbricate;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
5. Gli interventi descritti al comma precedente, sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i

proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla pulizia delle sponde di tutti i corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, all'impiego di colture tradizionali ed ambientalmente compatibili, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

6. Il R.U. individuerà le aree da sottoporre a specifico Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che, in coerenza con quanto previsto dal P.T.C, e in rapporto alle previsioni degli strumenti urbanistici del Comune di Reggello e Rignano, sarà finalizzato alla realizzazione di un *Parco Fluviale dell'Arno*, con valenza territoriale. Il R.U. individuerà altresì le aree di pertinenza dei corsi fluviali minori da sottoporre a tutela e valorizzazione attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa privata. Fermi restando i vincoli e le prescrizioni posti dalle presenti norme, dalla normativa vigente e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, i Piani Particolareggiati disciplineranno le attività ammesse, gli interventi sul patrimonio esistente la realizzazione di interventi accessori, quali maneggi, piste di trekking, aree attrezzate e modesti campi da gioco per l'organizzazione di attività ricreative e definirà le modalità per una fruizione turistico ricreativa regolamentata di dette aree.
7. Per l'area di S. Ellero il RU prevederà interventi di qualificazione attraverso la realizzazione di attrezzature di supporto alla definizione del polo di scambio gomma rotaia localizzate nell'area di pertinenza della stazione da definire in RU di intesa con le FS. Ed in relazione al progetto di linea metropolitana di superficie.

**Art. 20. Sistema Territoriale di Pianura: Area fluviale dell'Arno: U.T.O.E. 3.1.2. Aree di insediamento *Vicano*.**

1. Il R.U. prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio ai sensi della L.R. 1/05 e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.
2. Il R.U. recepirà il P.d.R. in atto sulla ex "Ceramica del Vicano" nonché la lottizzazione industriale convenzionata vigente e in fase di attuazione.
3. In R.U., per l'area di insediamento del P.S. verrà redatto apposito Modello di Organizzazione Locale finalizzato al recupero urbanistico con valore di piano particolareggiato. In esso verranno definiti i caratteri essenziali da conferire al disegno urbanistico e di arredo dell'insieme delle singole parti e dei dintorni allo scopo di armonizzare l'esistente e quanto convenzionato sotto il profilo della compatibilità delle diverse funzioni urbane esistenti, dell'aspetto paesaggistico e dell' ambiente.
4. Ai fini della salvaguardia ai sensi delle norme vigenti, fino all'approvazione del R.U. nelle aree di insediamento del P.S., con esclusione dell'area sottoposta a piano di recupero e della lottizzazione di cui al precedente punto 2, non sono ammesse *nuove* edificazioni neppure a carattere precario, né interventi di ristrutturazione edilizia con incremento della SUL e delle unità immobiliari, e non è

consentita l'eliminazione delle superfici a verde né sono ammesse varianti ai progetti in essere sulle aree di cui al punto 2.

5. Il RU potrà prevedere all'interno delle aree edificate con destinazione produttiva il frazionamento degli edifici produttivi in unità, mantenendo la destinazione produttiva e senza aumento delle unità abitative collegate.
6. Il RU attraverso il MOL individuerà altresì le aree da destinare a integrazione delle urbanizzazioni esistenti per la riqualificazione dell'area e il miglioramento dell'inserimento ambientale

#### **Art. 21. Sistema Territoriale di Pianura Area fluviale del Sieve.**

1. Si individua la seguente disciplina come indirizzo programmatico per la redazione del R.U.; le limitazioni degli interventi in essa contenute costituiscono salvaguardia.
2. Si applicano le disposizioni della L.R. 1/05 e del regolamento 5/R. Il R.U. disciplinerà la costruzione di annessi agricoli secondo quanto stabilito dal regolamento sopra richiamato.
3. Sul patrimonio edilizio esistente, con l'eccezione degli edifici individuati dal P.S. come di interesse ambientale o architettonico, di cui all'elenco allegato, si ammettono interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, nel rispetto del disposto della L.R. 1/05 e successive modificazioni.
4. Nelle aree instabili marginali alle aree di insediamento e ad esse contigue il RU potrà prevedere destinazioni a parco urbano fermo restando le disposizioni, i vincoli e le limitazioni di cui all' art.32.
5. Fermi restando eventuali vincoli e prescrizioni più restrittive posti dalle presenti norme e da quelle regionali e nazionali vigenti nonché dall'Autorità di Bacino, interventi di nuova costruzione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica, dovranno comunque rispettare le seguenti condizioni:
  - sia preventivamente approvato uno studio geologico idraulico di fattibilità ai sensi delle presenti norme, da quelle regionali e nazionali vigenti
  - le costruzioni siano uniformate alle tipologie prevalenti della zona e siano realizzate con materiali tradizionali o tipici, con l'esclusione comunque di coperture piane, terrazze o balconi aggettanti, intonaci plastici, manti di copertura non in laterizio o non in rame, serramenti in alluminio e strutture prefabbricate;
  - la sistemazione delle aree di pertinenza delle costruzioni sia adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree autoctone o naturalizzate.
6. Gli interventi descritti al comma precedente sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascriversi nei registri immobiliari, con il quale i proprietari identifichino i terreni costituenti il fondo agricolo di pertinenza e si obblighino per sé ed aventi causa all'esecuzione delle necessarie opere di coltura e manutenzione ambientale del fondo, con particolare riguardo alla pulizia delle sponde dei corsi d'acqua, al recupero produttivo delle aree agricole abbandonate, al rinverdimento delle superfici di terreno denudato, all'impiego di colture

tradizionali ed ambientalmente compatibili, alla manutenzione di strade vicinali o percorsi pedonali e/o equestri esistenti, per la parte ricadente nel fondo stesso, e al loro mantenimento all'uso pubblico.

7. Il R.U. individuerà altresì le aree di pertinenza dei corsi fluviali minori da sottoporre a tutela e valorizzazione attraverso Piani particolareggiati di iniziativa privata. Fermi restando i vincoli e le prescrizioni posti dalle presenti norme, da quelle vigenti in materia e dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno, i Piani particolareggiati disciplineranno le attività ammesse e disciplineranno altresì la realizzazione di interventi accessori, quali piste di trekking, aree attrezzate per l'organizzazione di attività ricreative e definiranno le modalità per una fruizione turistico ricreativa regolamentata del territorio.

#### **Art. 22. Sistema Territoriale di Pianura: Area fluviale del Sieve: U.T.O.E. - Aree di insediamento**

1. Il R.U. prevederà la Disciplina del patrimonio edilizio esistente ai sensi della L.R. 1/05, e le eventuali aree da sottoporre a progetti di riqualificazione finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale.
2. Il R.U., all'interno delle aree di insediamento del P.S. ed all'esterno dei tessuti storici, individuerà le parti di territorio edificate in modo compatto e coerente, e dotate di adeguata infrastrutturazione. In tali parti, prevalentemente sature, il R.U. individuerà attraverso la redazione di MOL con valore di piano particolareggiato:
  - lotti di completamento edilizio, dei quali definirà tipologie, allineamenti e numero dei piani, in aree libere non suscettibili di utilizzazione pubblica conveniente e che non costituiscano pertinenze scoperte di edifici esistenti;
  - aree di ristrutturazione urbanistica, delle quali definirà gli assetti urbanistici di massima, ivi compreso il sistema delle aree pubbliche e gli eventuali incrementi volumetrici ammessi.
3. Ai fini della salvaguardia, fino all'approvazione del R.U. nelle aree di insediamento del P.S. non sono ammesse nuove edificazioni, neppure a carattere precario né interventi di ristrutturazione con incremento della SUL e delle unità immobiliari, non è consentita l'eliminazione delle superfici a verde.
4. Per ciascuna delle aree di insediamento elencate ai punti seguenti, il P.S. fornisce il carico insediativo indicativo degli interventi di completamento urbano, che verranno realizzati nelle aree di frangia secondo i M.O.L di cui all'art 11, estesi all'Intera area di insediamento e con valore di Schema di Impianto, da redigere unitamente al R.U.; quest'ultimo potrà variare il dimensionamento delle singole" aree di insediamento, fino ad un massimo del 20% per ciascuna destinazione, fermo restando il dimensionamento complessivo previsto dal P.S. per il sistema territoriale. Il carico insediativo, da considerarsi come incremento di quello esistente ed in aggiunta agli eventuali lotti di completamento edilizio, viene diviso nelle seguenti destinazioni:
  - residenziale;



- produttiva, da intendersi come produzione di beni in forma sia artigianale che industriale; all'interno degli insediamenti produttivi si ammetteranno anche, gli uffici di servizio all'attività principale e le attrezzature tecnologiche di servizio;
  - terziaria, da intendersi come produzione di servizi e come commercio. Sarà ammessa la realizzazione di attività produttive al posto di quelle terziarie, in tal caso il carico insediativo massimo sarà da intendersi come superficie coperta e non come superficie lorda.
5. Con riferimento alla numerazione riportata negli elaborati grafici del P.S. il dimensionamento complessivo relativo alle previsioni edilizie di nuovo impianto e di recupero è contenuto, con relative destinazioni d'uso, nelle tabelle divise per sistema, sub sistema e UTOE nel successivo art. 35. Nell'area di Stentatoio ai fini del rafforzamento dell'insediamento produttivo esistente il RUC potrà consentire ampliamenti una tantum per esigenze funzionali delle attività presenti senza che questo porti alla realizzazione di nuove unità produttive.

### **TITOLO III - Invarianti Strutturali.**

#### **Art. 23 Invarianti Strutturali: insediamenti storici.**

1. Per gli insediamenti esistenti, l'Amministrazione Comunale provvederà alla predisposizione di una Disciplina specifica con i contenuti della L.R. 1/05 dei regolamenti di attuazione e della disciplina del PTCP, **che formerà oggetto del RU e del R.E., la quale individuerà** fra l'altro:
  - la definizione dei criteri di intervento;
  - per ogni lotto edificato gli interventi compatibili con l'organismo edilizio e la destinazione delle pertinenze scoperte;
  - le modalità di intervento per gli spazi pubblici;
  - le prescrizioni edilizie per la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e per l'uso dei materiali;
  - un piano dei colori e dell'arredo urbano.
2. Per i nuclei di valore definiti come "Complessi Monumentali" composti da ville e/o casali prevalentemente di valore storico - ambientale distanti dal capoluogo e dalle frazioni, attorniate da aree agricole e boscate individuate in PS al di fuori delle UTOE e delle aree di protezione paesistica, gli interventi finalizzati all'attribuzione di nuove funzioni al nucleo, saranno ammessi previo redazione da parte dei privati di apposito MOL con valore di piano attuativo esteso ad un'area circostante racchiusa in un raggio non inferiore a 200 mt. con le modalità che verranno stabilite in RU e ferme restando le limitazioni imposte dalle categorie di intervento ammissibili su ciascun

edificio. Fino all'approvazione del MOL da parte dell'Amministrazione Comunale valgono le disposizioni delle norme regionali vigenti per le zone agricole.

3. Ai fini della salvaguardia, fino all'approvazione della Disciplina di cui al comma precedente, valgono le seguenti disposizioni:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei centri storici non possono eccedere quelli definiti come **Ristrutturazione Edilizia lettera d) art 79 L.R. 1/05 con esclusione dei punti 1), 2) e 3) della stessa lettera e senza incremento delle unità immobiliari;**
- **non sono ammesse nuove edificazioni** nelle aree libere, neppure a carattere precario;
- non è ammessa la sostituzione di **pavimentazioni lastricate** con asfaltature; è prescritto il restauro dei lastricati pubblici in pietra;
- non è ammessa l'eliminazione di superfici **a verde**, come giardini, orti, cortili non pavimentati, aiuole, alberature, sia pubbliche che private;
- **la sistemazione delle aree di pertinenza** delle costruzioni dovrà essere adeguatamente specificata con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti l'indicazione delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'impiego di essenze vegetali e arboree autoctone o naturalizzate. Dovranno comunque essere evitate impermeabilizzazioni estese dei suoli.

4. Ai fini della salvaguardia della morfologia e dei prospetti, nonché della riqualificazione di edifici sui quali si sia intervenuti con metodi impropri, gli interventi edilizi sono soggetti alle seguenti prescrizioni, le quali devono essere estese per quanto possibile, riqualificandole, anche alle parti dell'unità immobiliare non interessate direttamente dall'intervento stesso:

**Facciate:** la finitura delle facciate deve essere eseguita con intonaco a malta di calce, senza realizzazione di nuovi aggetti; non è ammesso l'uso di intonaci plastici; le facciate devono essere interamente intonacate senza evidenziazione di paramenti murari a vista, se non per motivate eccezioni dovute a situazioni preesistenti; la tinteggiatura deve essere estesa in modo omogeneo all'intera facciata di un medesimo corpo di fabbrica ed eseguita nei colori tradizionali: sono escluse tinteggiature di diverso colore nell'ambito di un medesimo prospetto; sono peraltro ammesse variazioni di tonalità previa richiesta di autorizzazione al Sindaco con allegato grafico dimostrativo. Non sono ammesse gronde aggettanti in cemento armato. Le riquadrature delle aperture esterne non dovranno sporgere dal filo fabbricato.

**Coperture:** all'interno del **Sistema montano** il manto di copertura deve essere a falde inclinate ed eseguito con materiali tradizionali (laterizio, lastre di pietra ecc.); è ammesso l'uso di manti di copertura in lastre di rame, il restauro di coperture piane preesistenti e la realizzazione di modesti abbaini purché questi non alterino in modo significativo la morfologia della falda e non ne superino comunque il 25% della lunghezza; non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi, terrazze e terrazze a tasca. I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati in muratura. All'interno del **Sistema di Collina** il manto di copertura deve essere a falde inclinate con pendenza

non superiore al 30% ed eseguito in laterizio, con coppi e tegole della tradizione toscana; nella frazione di Raggioli potranno essere usate anche lastre di pietra. E' ammesso il restauro di coperture piane preesistenti e la realizzazione di modesti abbaini purché questi non alterino in modo significativo la morfologia della falda e non ne superino comunque il 25% della lunghezza; non è ammessa la realizzazione ex novo di balconi, terrazze e terrazze a tasca. I camini e gli esalatori dei servizi igienici dovranno essere realizzati in muratura.

Il RUC, in casi eccezionali e solo ai fini della riqualificazione architettonica/edilizia, potrà consentire l'allineamento delle gronde tramite progetto unitario d'insieme e a condizione che non si creino nuove unità immobiliari

**Arredi:** devono essere mantenuti arredi e insegne esistenti che abbiano assunto valore storico o ambientale; nuove insegne sono ammesse previo parere della Commissione Edilizia, tali comunque da non alterare la morfologia e la visibilità della facciata; non saranno ammesse insegne a bandiera. E' vietata l'installazione sulle coperture di antenne paraboliche; il Regolamento Urbanistico incentiverà l'uso di antenne condominiali. Le reti tecnologiche (elettriche, telefoniche, acquedotto, ecc.) dovranno essere, nei limiti consentiti dalle normative vigenti, internate o incassate nella muratura.

**Serramenti:** all'interno del **Sistema montano** i serramenti sulle facciate devono essere in legno del tipo tradizionale o ferro; non è ammesso l'uso di serramenti in alluminio. All'interno del **Sistema di Collina** i serramenti sulle facciate devono essere in legno del tipo tradizionale o ferro; non è ammesso l'uso di serramenti in alluminio se non come protezione di vetrine di negozi; non è ammesso, se non nella frazione di Raggioli, l'uso di imposte a pannello pieno.

5. Con le modalità ed i limiti previsti all'art. 8, è ammessa la ristrutturazione urbanistica degli esercizi turistici.

#### **Art. 24 Invarianti Strutturali: Aree di protezione paesistica, storico ambientale e zone con segnalazioni archeologiche.**

1. Sono delimitate, all'interno dei sistemi territoriali, le aree da sottoporre a particolare tutela, come protezione di siti e manufatti di rilevanza ambientale, storico culturale e le zone con segnalazioni archeologiche che non costituiscono vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 archeologica. Le aree di protezione archeologica coincidono con quelle individuate nel P.T.C.P.
2. All'interno di esse valgono le seguenti salvaguardie, ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95.
3. Il Piano Strutturale individua le zone per le quali nel tempo si sono avute segnalazioni di carattere archeologiche e per le quali il RUC dovrà indicare regole di tutela e controllo nonché i criteri e le regole a cui si dovranno attenere gli eventuali interventi che dovessero rendersi necessari o richiesti in dette aree .

4. E' prescritto il mantenimento degli assetti architettonici, vegetazionali, idrici e morfologici, salvo che per il dimostrato recupero di situazioni di degrado e/o inquinamento ambientale.
5. E' prescritta la conservazione mediante interventi di restauro e risanamento conservativo dei complessi e degli immobili di interesse storico artistico paesaggistico individuati in allegato al PS, delle aree di pertinenza. E' prescritta altresì la conservazione degli elementi minori costitutivi del paesaggio quali muri, filari di alberi, recinzioni, siepi, vegetazione di confine, tabernacoli ecc.
6. Salvo che per dimostrate superfetazioni di epoca recente, sugli immobili non individuati nell'elenco di cui al punto **5**, non sono ammessi interventi di ristrutturazione senza incremento della SUL e delle unità immobiliari presenti.
7. Non sono ammessi ampliamenti, nè nuova edificazione, installazione di manufatti, neppure ai sensi della legge regionale 1/05 e del regolamento di attuazione 5/R, volumi tecnici o tecnologici, nuove opere infrastrutturali, recinzioni in muratura o rete metallica, se non per la dimostrata salvaguardia del sito.
8. Non sono ammesse impermeabilizzazioni estese dei suoli: piazzali, strade, percorsi anche pedonali dovranno essere pavimentati con materiali non impermeabili. Non è ammessa altresì la costruzione di piscine o campi da tennis.
9. L'Amministrazione Comunale regolamerterà la eventuale fruizione pubblica. A questo fine sono consentite costruzioni di servizio a carattere precario previa convenzione o atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari che preveda modalità e tempi per la rimessa in pristino dei luoghi ed idonee garanzie finanziarie.
10. E' prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi esistenti, da riservare al solo uso pedonale e/o equestre; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, purché non all'interno di pertinenze esclusive di abitazioni, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità.

#### **Art. 25 Invarianti Strutturali: Aree boscate.**

1. Le aree boscate delimitate con fotointerpretazione dia rilievo aereo del 1994 non interessano le perimetrazioni delle U.T.O.E fatta salva la 1.2.2. Consuma nella quale la fascia boscata trasversale è comunque sottoposta alle disposizioni del successivo punto 2.
2. Per le aree boscate valgono le prescrizioni e le salvaguardie ai sensi delle norme regionali e nazionali vigenti in materia di tutela e delle aree boscate
3. La perimetrazione delle aree boscate è puramente indicativa; la sua effettiva consistenza dovrà derivare, anche ove non riportata nelle tavole, da rilievi e accertamenti diretti con foto aeree e a terra stabilendone la loro presenza in rapporto alla normativa vigente.

**Art. 25 bis Invarianti Strutturali: Ambiti di reperimento delle aree protette di interesse locale,riserve naturali e parchi**

1. Il Piano Strutturale, in adeguamento del PTCP vigente e con le motivazioni contenute all'art. 10 dello stesso piano sopra richiamato, individua due ambiti di reperimento di cui al presente articolo e cioè:
  - Area Montana;
  - area di fondovalle del fiume Arno.
2. Gli ambiti di cui sopra sono da destinarsi all'ampliamento delle aree protette provinciali descritte nelle monografie e nell'atlante delle invarianti del PTCP;
3. Il RUC, in conformità del presente Piano Strutturale e del P.T.C.P. , potrà meglio definire gli ambiti e definire, in attesa della istituzione di parchi o aree naturali protette di interesse locale, gli interventi compatibili e congruenti con le caratteristiche e valori dei luoghi;
4. Per il SIR 46 "Vallombrosa e Bosco dell'Abate e per l'ANPIL esistenti il RUC dovrà assumere quanto previsto dalla normativa vigente e da quanto stabilito dai regolamenti di gestione delle zone, ove esistenti o introdurre norme di salvaguardia, consentendo comunque il recupero del patrimonio edilizio esistente se compatibile con i caratteri del luogo.

**Art. 25 ter Invarianti Strutturali: Aree sensibili.**

1. Il Piano Strutturale, in adeguamento del PTCP vigente e con le motivazioni contenute all'art. 3 dello stesso piano sopra richiamato, individua un'area sensibile in località Stentatoio;
2. Per tale area il P.S. non consente alterazioni che non siano conformi al par. 1.6.5 del Titolo I ed alle prescrizioni e direttive di cui al par. 2.1.7 del Titolo II dello Statuto del Territorio del PTCP.

**Art. 26 Invarianti Strutturali: Viabilità e tracciati storici.**

1. E' prescritta la manutenzione con materiali tradizionali dei percorsi storici, da riservare al solo uso pedonale e/o equestre; è vietato l'impedimento dell'uso pubblico dei medesimi, se non su ordinanza del Sindaco per ragioni di pubblica incolumità. Non sarà di norma ammessa la costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, privilegiando comunque l'adeguamento della viabilità esistente, e comunque solo se necessaria all'attività agricole e agrituristica, di vigilanza e di sicurezza. Sarà fatto divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralici e con tubodotti in superficie.

**Art. 27 Aree di recupero e restauro ambientale.**

1. Sono segnalati, all'interno dei sistemi territoriali, quegli ambiti da sottoporre ad interventi di recupero ambientale, bonifica o consolidamento, perché interessati da fenomeni di inquinamento, dissesto idrogeologico, o da cave e discariche dismesse o da dismettere.
2. Gli interventi di consolidamento geologico verranno attuati con progetto di iniziativa pubblica, e potranno essere convenzionati con privati.

3. Gli interventi di recupero ambientale verranno attuati previo Piano di Recupero e/o progetto unitario privilegiando, nel caso di cave dismesse, metodologie di ripristino morfologico che evitino per quanto possibile ulteriore consistente prelievo di materiale. Tali piani e/o potranno prevedere destinazioni diverse dalle precedenti, adeguate a rendere possibile il ripristino ambientale; essi dovranno interessare sia le aree che gli eventuali manufatti esistenti e le opere accessorie, quali piazzali, viabilità, ecc.
4. All'interno di questi ambiti valgono le seguenti salvaguardie ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95: in assenza di progetti approvati di consolidamento o di piani approvati di recupero ambientale, sono ammessi per gli eventuali edifici o manufatti esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e per le aree tutti quegli interventi che contribuiscano ad evitare ulteriori dissesto o degrado.
5. Per gli interventi edilizi relativi alle Zone di Bonifica è prescritta la predisposizione di un preventivo progetto di bonifica da approvarsi ed attuarsi con le modalità di legge. Per la zona di bonifica di Carbonile è prescritto il rispetto delle previsioni e normative del piano particolareggiato approvato.
6. E' consentito il recupero dei luoghi di escavazione dismessi del solo sistema collinare, anche per lo stoccaggio di inerti sterili e di rifiuti solidi urbani, previo studio idrogeologico e di compatibilità ambientale e previa stipula di una convenzione che preveda i tempi di durata dello stoccaggio, le modalità e i tempi per il ripristino definitivo dello stato dei luoghi.
7. L'attività estrattiva esistente è ammessa nei limiti, modalità e tempi previsti dai piani di coltivazione approvati.

#### **Art. 28 Relazione Programmatica di formazione del Piano Strutturale.**

1. I contenuti del Capo VI - Obbiettivi - paragrafo III della relazione programmatica al PS allegata alla delibera n. 556 del 22.10.96 e integrata con la relazione programmatica relativa all'avvio del procedimento, ai sensi dell'art. 15 della L.R. 1/05, per la "Variante di Assestamento al Regolamento Urbanistico con adeguamento del P.S di cui alla delibera n. 25 di C.C del 24/05/2013 che costituiscono quadro di riferimento per la redazione del RU e per le procedure di attuazione.

#### **TITOLO IV - Disposizioni finali.**

##### **Art. 29 Fasce di rispetto.**

1. In applicazione dei criteri e metodi esposti in paragrafo VI.3 (capitolo VI - Obbiettivi) della Relazione Programmatica al Piano Strutturale, al fine di salvaguardare gli elementi e sistemi costituenti invariati strutturali, il RU apporrà sul loro intorno fasce di rispetto secondo le indicazioni ed ampiezze riportate allo stesso paragrafo.
2. Il RU apporrà altresì fasce di rispetto o di margine all'intorno dei centri abitati e dei nuclei di valore storico ambientale al fine di salvaguardare l'assetto del paesaggio.

3. Le fasce di rispetto saranno soggette ad apposita normativa definita in RU.

### **Art. 30 Infrastrutture, servizi e attrezzature.**

1. Come salvaguardia, non è ammessa l'edificazione, la costruzione di manufatti o comunque l'introduzione di colture o attività che determinino aumento di indennità espropriative nelle aree interessate da previsioni di sedi stradali, e/o comunque infrastrutturali.
2. Il R.U. individuerà: le aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, all'interno dei Sottosistemi, U.T.O.E. e Invarianti Strutturali del P.S., dimostrando il rispetto delle dotazioni minime prescritte dal D.M. 1444/68.
3. Tali servizi dovranno essere realizzati prioritariamente dall'Amministrazione Comunale, e programmati attraverso gli atti del bilancio pluriennale del Comune, o comunque da soggetti pubblici. I servizi potranno essere realizzati e gestiti anche da soggetti privati, purché l'area non sia stata acquisita dal Comune attraverso esproprio forzoso, previo progetto e programma di utilizzazione approvati dalla Giunta Comunale. I servizi potranno comunque essere gestiti da privati, anche se realizzati dall'ente pubblico. Nel caso di attuazione e/o gestione privata, sarà preliminarmente stipulata una convenzione con l'Amministrazione Comunale che definisca modalità, tempi e reciproche obbligazioni per l'attuazione e la gestione del servizio.
4. Purché non siano alterate le dotazioni complessive, le destinazioni delle singole aree potranno essere modificate dall'Amministrazione Comunale. Le eventuali modifiche apportate dovranno essere adeguatamente motivate, in relazione alle effettive disponibilità finanziarie pubbliche e alle conseguenti possibilità di esproprio delle aree, nonché alle eventuali proposte avanzate da soggetti privati per la realizzazione e gestione dei servizi previsti.
5. Per le aree e gli immobili destinati a servizi il R.U. potrà fornire requisiti morfologici e architettonici, ma non porrà parametri dimensionali: gli interventi verranno dimensionati sulla base delle necessità dimostrate, previo parere della commissione urbanistica. Qualora si incrementino i volumi esistenti, il progetto verrà approvato dal Consiglio Comunale.
6. Sarà sempre consentita la destinazione per servizi di interesse comune di aree e/o edifici e/o porzioni dei medesimi all'interno di zone diversamente destinate dal R.U.
7. Il R.U. potrà localizzare fino a tre aree per la realizzazione di campeggi, con un massimo di una per ciascun sistema territoriale, delle quali definirà la specifica disciplina. All'interno del sistema montano i manufatti di servizio del campeggio saranno costruiti con materiali naturali e rivestiti di legno.
8. Il R.U. individuerà le aree destinate ad impianti di distribuzione carburante, lungo la rete stradale, nonché la relativa disciplina.
9. Il R.U. delimiterà i vincoli di rispetto stradale e ferroviario, nel rispetto della legislazione vigente e di quanto indicato all'art. 29.
10. Il R.U. disciplinerà l'uso delle fasce di rispetto e delle aree di salvaguardia definite in P.S. attorno agli elementi e sistemi quali frane faglie sistema idrico, boschi, limiti dei centri edificati e loro

ampliamenti, strade storiche, edifici isolati, ville isolate e loro giardini secondo i criteri di cui al Capo VI della Relazione Programmatica al PS.

### **Art. 31 Integrità fisica del territorio**

1. La tutela dell'integrità fisica del territorio è definita dal Piano strutturale in relazione ai caratteri geologici, sismici, idraulici e idrogeologici. Tali caratteri sono parte costitutiva della conformazione profonda del territorio.
2. Gli obiettivi prestazionali del Piano strutturale in merito alla tutela dell'integrità fisica del territorio sono:
  - a. contenimento di nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree ad elevata pericolosità geologica, sismica e idraulica, con limitazione a quelli di rilevante interesse pubblico, comunque sottoposti alla disciplina regionale e nazionale vigente;
  - b. messa in sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti in aree soggette a rischio geologico, sismico e idraulico.
3. Le disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche prevalgono, in caso di contrasto, su quelle relative alle trasformazioni e utilizzazioni ammissibili sul territorio. Esse hanno valore prescrittivo per gli atti di governo del territorio e per ogni azione di trasformazione del territorio.
4. Il Piano Strutturale individua, attraverso le indagini geologico - idrauliche, i gradi di pericolosità secondo quanto prescritto dal Regolamento Regionale n. 53/R approvato con D.P.G.R. del 25 ottobre 2011, dal Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze e dagli articolati normativi della Autorità di Bacino del Fiume Arno relativi ai propri "Piano stralcio Riduzione Rischio Idraulico", "Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)", rinviando la predisposizione delle indagini di fattibilità al Regolamento Urbanistico e agli altri atti di governo del territorio.

### **Art.32 Prescrizioni, indirizzi e vincoli inerenti i rischi geologico, sismico, idraulico e idrogeologico.**

1. Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche e sismiche

#### 1.1. Pericolosità geologica molto elevata.

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica molto elevata (G.4) di cui alle tavole G.05 G.16, G.22 e G.28 per le quali risulti una classe di fattibilità limitata (F4), sono subordinate, già in fase di redazione del R.U., a specifiche indagini geognostiche e agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:



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

#### 1.2. Pericolosità geologica elevata.

La pianificazione di trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica elevata (G.3) di cui alle tavole G.05, G.16, G.22 e G.28 e per le quali risulti una classe di fattibilità condizionata (F3), dovrà prevedere a livello di RU per i successivi atti di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, prescrizioni inerenti approfondimenti di indagine necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. gli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture dovranno essere subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, dovranno essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti,

- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni,
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. dovranno essere preventivamente certificati:
- l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento;
  - gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato;
  - la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
- 1.3. Relativamente alle aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) ed elevata (P.F.3) per processi geomorfologici di versante e da frana (riportate per semplicità di consultazione sulle tavole G.05 G.16, G.22 e G.28 ), individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel "Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Stralcio Rischio Idrogeologico" (Approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005) , trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte agli artt. 10 e 11 delle relative "Norme di Attuazione del P.A.I. ".
2. Disposizioni relative alle caratteristiche sismiche
- 2.1. Pericolosità sismica molto elevata.

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica molto elevata (S.4) di cui alle tavole G.15, G.21, e G.27 per le quali risulti una classe di fattibilità limitata (F4), sono subordinate, già in fase di redazione del R.U., a specifiche indagini geognostiche e geofisiche ed agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Nello specifico , per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) in sede di predisposizione del Regolamento Urbanistico si dovrà valutare quanto segue:

- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Viene consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi

pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;

- per i comuni in zona 2, nel caso di terreni suscettibili di liquefazione dinamica, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Gli approfondimenti previsti, qualora si intenda utilizzare procedure di verifica semplificate, comprendono in genere indagini convenzionali in sito (sondaggi, SPT, CPT) e analisi di laboratorio (curve granulometriche, limiti di Atterberg, ecc.). Nel caso di opere di particolare importanza, si consiglia fortemente l'utilizzo di prove di laboratorio per la caratterizzazione dinamica in prossimità della rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione e altre eventuali prove non standard) finalizzate all'effettuazione di analisi dinamiche.

## 2.2. Pericolosità sismica elevata.

La pianificazione di trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica elevata (S.3) di cui alle tavole G.15, G.21, e G.27 e per le quali risulti una classe di fattibilità condizionata (F3), dovrà prevedere a livello di RU per i successivi atti di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, prescrizioni inerenti approfondimenti di indagine necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse saranno comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere prescritte indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere prescritte adeguate indagini geognostiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c. per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, dovranno essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, dovrà essere prescritta una campagna di indagini

geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

- e. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere prescritta una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
3. Disposizioni relative alle tutela delle risorse idriche sotterranee (idrogeologiche)
    - 3.1. La tutela delle risorse idriche sotterranee in accordo con i contenuti del P.T.C.P. è realizzata nel P.S attraverso la individuazione di classi di vulnerabilità e di prescrizioni differenziate in relazione al livello di rischio nelle aree vulnerabili all'inquinamento individuate nella tavola G.06 per cui valgono i seguenti vincoli e limitazioni d'uso (carta della vulnerabilità degli acquiferi)
    - 3.2. Nelle aree a **"vulnerabilità elevata"** (E di tavola G.06 – Carta della vulnerabilità degli acquiferi) è vietato l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti: discariche di R.S.S.; stoccaggio di sostanze inquinanti- depuratori; depositi di carburanti; pozzi neri a dispersione; spandimenti di liquami, etc. Le fognature devono essere alloggiare in manufatti impermeabili. In relazione a nuove previsioni e insediamenti è vietato l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti ed anche l'autorizzazione al pascolamento intensivo e all'allevamento dovranno costituire oggetto di specifica regolamentazione e controllo avendo cura che per i primi, i quantitativi usati siano solo quelli strettamente necessari e che per i secondi, la pratica e la permanenza non siano eccessivi. Per quanto concerne le destinazioni esistenti, controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità dell'uso attuale dei presidi sanitari con la qualità d'acqua del sottosuolo.

Deroghe a queste possono essere fatte solo in seguito a:

      - a. Si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare comunque la previsione all'interno della zona *E* (Carta del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee).
      - b. Vengano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche che accertino situazioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde: a tal fine dovranno essere misurate le permeabilità dei livelli posti al di sopra dell'acquifero, calcolando sperimentalmente il "tempo di arrivo" di un generico inquinamento idrogeologico.

- 3.3 Per le zone a "**vulnerabilità alta**" (A) si precisa che per le aree costituite da depositi alluvionali terrazzati e detriti di falda valgono le stesse prescrizioni fatte per la classe E. Il minor grado di vulnerabilità è in relazione alla limitata importanza delle falde idriche in esse contenute e quindi al minor danno di un eventuale inquinamento; inoltre queste falde non sono in genere alimentate da acque fluviali per cui non sono esposte al trasferimento di eventuali inquinamenti.
- 3.4 Nelle zone definite a "**vulnerabilità media**" (M) le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione e del rischio di inquinamento.
- 3.5 Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità.

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella tavola G.06 si definisce quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "**zona di tutela assoluta**" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

- b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "**zona di rispetto**" (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all' art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella "Carta idrogeologica (tavola G.06).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di

utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

#### 4. Disposizioni relative al contesto idraulico

##### 4.1 Aree "sensibili" classificate dal P.T.C.P. della Provincia di Firenze

Per gli interventi edilizi, urbanistici, di utilizzo del suolo e per i progetti di mantenimento delle condizioni fisiche ed ambientali e di regimazione idraulica delle aree sensibili, individuate nella tavola G.07 di P.S valgono le seguenti prescrizioni:

La disciplina e gli interventi in tali zone devono essere comunque finalizzati:

- al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
- alla valorizzazione ed all'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
- sono comunque ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volume e sono fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 delle Norme di Piano del PTCP..

##### 4.2. Aree interessate da disposizioni della pianificazione della Autorità di Bacino del F. Arno

4.2.1. Relativamente alle aree soggette alla "Norma n. 6 – Carta guida delle aree allagate" di cui al D.P.C.M. n. 226/1999, perimetrata nella tavola G.08, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma.

4.2.2. Salvaguardia dei suoli e del reticolo idrografico minore – Norma 13 del D.P.C.M. n. 226/1999.

Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua.

Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.

4.2.3 Salvaguardie derivanti dal Piano Assetto Idrogeologico (PAI) del Bacino del F. Arno.

Relativamente alle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4), elevata (P.I.3), media (P.I.2) e moderata (P.I.1) individuate nel "Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Stralcio Rischio Idrogeologico" (Approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005) e perimetrata nelle tavole G.26 (Geo Eco Progetti) e T.08.1 e T.08.2 (Physis), trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte agli artt. 6, 7 e 8 delle relative "Norme di Attuazione ed Allegati dello stesso P.A.I."

4.3 Reticolo idraulico e ambito di assoluta protezione del corso d'acqua.

Il reticolo idraulico, così come cartografato negli Atti di programmazione del Piano di Assetto Idrogeologico del bacino dell'Arno (PAI) e comprendente anche i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati nel PIT, è soggetto alle misure di tutela dei suddetti Piani e, relativamente ai corsi d'acqua individuati dal Quadro conoscitivo del PIT (Allegato A), alle misure di salvaguardia per una fascia di m 10 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

I corsi d'acqua individuati nel PIT sono:

- FIUME ARNO	FI707
- FOSSO CANFICO DI	FI974
- FOSSO LAGACCILOLO	FI1324
- FOSSO MACINAIE DELLE	FI1369
- TORRENTE MOSCIA	FI2717
- FOSSO RICCAIANO	FI1618
- TORRENTE RUFINA	FI2812
- TORRENTE SIEVE	FI750
- TORRENTE VICANO DI PELAGO	FI2944
- TORRENTE VICANO DI SANT'ELLERO E FOSSO DEL BIFOLCO	FI2945

Nell'ambito di assoluta protezione dei citati corsi d'acqua non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle

golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

Tale prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Sono, inoltre, fatte salve da tale prescrizione le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

non siano diversamente localizzabili;

non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;

non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;

non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

I corsi d'acqua pubblici del territorio comunale, a prescindere dalla loro inclusione o meno negli elenchi del PIT 2007, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.

#### 4.4 Classi di pericolosità idraulica molto elevata, elevata, media e bassa (Reg. Reg.53/R)

Le trasformazioni fisiche e funzionali, subordinate a titoli abilitativi, che interessino aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), elevata (I.3), media (I.2) e bassa (I.1), individuate nella tavola G.10 saranno disciplinate dal Regolamento urbanistico, previa effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti criteri generali:

#### Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b) è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;



- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
- sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- l) sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

### Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b), d), e f), g), h), i) ed m) del paragrafo precedente (relativo alle aree I.4). Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a) all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella lettera g) del paragrafo 7.3.1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- e) per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

### Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media e bassa (I.2 e I.1)

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### **Art. 33 Salvaguardie di carattere generale.**

- 3.5.1.1.1 Le salvaguardie individuate negli articoli precedenti 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, si applicano fino all'approvazione del R.U., ai sensi degli articoli 24 comma 2 lettera g) e 33 della legge regionale 5/95
- 3.5.1.1.2 Fino all'approvazione del R.U. restano in vigore i vincoli, le prescrizioni e le salvaguardie di cui alla D.C.R. 296/88, relativa al Sistema Regionale delle Aree Protette.
- 3.5.1.1.3 Fino all'approvazione del R.U. vigono le salvaguardie di cui agli artt. 2.3.4. della Del.CR 230/94.

### **Art. 34 Criteri generali per il Regolamento Urbanistico**

I problemi posti dalle "inter-relazioni e reciproche influenze" rilevate nella Relazione Generale, nonché l'esigenza di "periodizzare" gli interventi siano essi quelli che saranno chiaramente previsti in Regolamento Urbanistico o quelli che con il Piano Strutturale sono resi possibili, obbligano a stabilire alcuni "criteri-base" cui attenersi nella redazione del Regolamento Urbanistico.

I criteri-base, e i modi di attenervisi, formano una "trama" di scelte fondamentali; un "ordito" di coerenze, su cui sono costruiti i documenti del P. Strutturale (Tavole, Norme, Procedure) e sono da elaborare i documenti del Regolamento Urbanistico.

Trama concepita in modo da consentire al Comune di gestire nel tempo i vari strumenti di pianificazione, e anche di modificarli e correggerli in futuro se e quando alcune situazioni ed esigenze cambieranno, senza mai rischiare di far perdere al territorio comunale le qualità sostanziali di cui è dotato, anzi continuando a migliorarle attraverso gli eventi.

1. Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono da considerare i Criteri Base e i Modi individuati nell'Appendice alla Relazione Generale al Piano Strutturale.
2. Il Regolamento Urbanistico sarà elaborato: attenendosi ai criteri-base enunciati nel seguito; attenendosi a determinate modalità di applicazione dei criteri-base; attenendosi ai modi in cui, nel redigere il Regolamento Urbanistico, sarà rispettato ciascun insieme di criteri-base.

### **Art. 35 dimensionamento del Piano Strutturale**

1. Nelle tabelle che seguono sono riportati i dimensionamenti del P.S. Vigente e di quello variato a seguito della variante di assestamento del RUC con adeguamento del P.S.
2. I valori riportati nelle tabelle di variante sono divisi per Sistemi, Sotto Sistemi, UTOE e Territorio Aperto con relative destinazioni d'uso.  
Essi rappresentano i valori massimi da rispettare per gli interventi di nuova edificazione e di recupero con le regole stabilite nelle presenti norme e che meglio saranno definite dal Regolamento Urbanistico
2. Non costituiscono incremento delle SUL e/o dei volumi, ai fini del dimensionamento consentito dal PS e del successivo RUC, le residenze rurali con i locali di pertinenza inclusi all'interno del corpo di fabbrica e connessi all'uso residenziale delle famiglie contadine e non più utilizzati a fini agricoli secondo le procedure previste dalla normativa vigente.
3. Rientrano nel dimensionamento del PS il recupero con cambio di destinazione d'uso degli annessi rurali funzionali alle attività della azienda agricola, nonché ogni cambio di destinazione d'uso di edifici e/o complessi destinati a funzioni diverse da quelle per cui viene richiesto il recupero con cambio di destinazione d'uso.

**TAB 1 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VIGENTE COME RISULTA DALLA DELIBERA DI AVVIO PROCEDIMENTO N. 25 APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE DEL 24/05/2013**

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO		S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Produttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)		
		TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO
SISTEMA MONTANO		2 885,00	2 885,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
SISTEMA DI COLLINA		11 416,88	6 276,25	5 140,63	8 000,00	8 000,00	-	2 200,00	1 700,00	500,00	2 600,00	2 600,00	-
SISTEMA DI PIANURA		6 375,25	3 281,25	3 094,00	10 000,00	10 000,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-
<b>TOTALE COMUNALE</b>		<b>20 677,13</b>	<b>12 442,50</b>	<b>8 234,63</b>	<b>18 000,00</b>	<b>18 000,00</b>	<b>-</b>	<b>4 150,00</b>	<b>2 700,00</b>	<b>1 450,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>-</b>
<b>SISTEMA MONTANO</b>													
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA MONTANA	U.T.O.E. - CONSUMA	1 820,00	1 820,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	1 065,00	1 065,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TOTALE SUBSISTEMA	2 885,00	2 885,00	-	-	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-
<b>TOTALE SISTEMA MONTANO</b>		<b>2 885,00</b>	<b>2 885,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 000,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>-</b>
<b>SISTEMA DI COLLINA</b>													
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	950,00	950,00	-	-	-	-	-	-	-	2 600,00	2 600,00	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	7 368,13	2 602,50	4 765,63	3 000,00	3 000,00	-	500,00	-	500,00	-	-	-
	U.T.O.E. - DIACCETO	1 612,50	1 237,50	375,00	2 000,00	2 000,00	-	200,00	200,00	-	-	-	-
	U.T.O.E. - PALAIE	491,25	491,25	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-
	TOTALE SUBSISTEMA	9 471,88	4 331,25	5 140,63	5 000,00	5 000,00	-	1 200,00	700,00	500,00	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - PATERNO	370,00	370,00	-	3 000,00	3 000,00	-	500,00	500,00	-	-	-	-
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	625,00	625,00	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-
	TOTALE SUBSISTEMA	995,00	995,00	-	3 000,00	3 000,00	-	1 000,00	1 000,00	-	-	-	-
<b>TOTALE SISTEMA DI COLLINA</b>		<b>11 416,88</b>	<b>6 276,25</b>	<b>5 140,63</b>	<b>8 000,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>-</b>	<b>2 200,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>500,00</b>	<b>2 600,00</b>	<b>2 600,00</b>	<b>-</b>
<b>SISTEMA DI PIANURA</b>													
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO	4 812,75	1 718,75	3 094,00	-	-	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-
	U.T.O.E. - VICANO	625,00	625,00	-	10 000,00	10 000,00	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - STENTATOIO	937,50	937,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE SISTEMA DI PIANURA</b>		<b>6 375,25</b>	<b>3 281,25</b>	<b>3 094,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>10 000,00</b>	<b>-</b>	<b>1 950,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>950,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**TAB 2 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE VARIATO**

SINTESI DIMENSIONAMENTO TERRITORIO COMUNALE DI PELAGO	S.U.L. Residenziale (mq)			S.C. Produttiva (mq)			S.U.L. Commerciale e direzionale (mq)			S.U.L. Turistica (mq)			
	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	TOTALE	NUOVA EDIFICAZIONE	RECUPERO	N.POSTI LETTO MAX.
SISTEMA MONTANO	6 260,00	1 360,00	4 900,00	-	-	-	-	-	-	9 000,00	2 000,00	7 000,00	260
SISTEMA DI COLLINA	27 717,50	8 842,50	18 875,00	4 600,00	4 600,00	-	2 400,00	1 700,00	700,00	6 100,00	2 600,00	3 500,00	190
SISTEMA DI PIANURA	9 340,00	2 240,00	7 100,00	13 400,00	13 400,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-	-
<b>TOTALE COMUNALE</b>	<b>43 317,50</b>	<b>12 442,50</b>	<b>30 875,00</b>	<b>18 000,00</b>	<b>18 000,00</b>	<b>-</b>	<b>4 350,00</b>	<b>2 700,00</b>	<b>1 650,00</b>	<b>15 100,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>10 500,00</b>	<b>450</b>

1 - SISTEMA MONTANO														
SUB SISTEMA - RISERVA FORESTALE (1.2)		1 000,00	-	1 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
SUB SISTEMA - AREA MONTANA (1.2)	U.T.O.E. - CONSUMA	1 960,00	1 360,00	600,00	-	-	-	-	-	2 000,00	2 000,00	-	60	
	U.T.O.E. - RAGGIOLI	800,00	-	800,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	2 500,00	-	2 500,00	-	-	-	-	-	7 000,00	-	7 000,00	200	
	TOTALE SUBSISTEMA	5 260,00	1 360,00	3 900,00	-	-	-	-	-	9 000,00	2 000,00	7 000,00	260	
<b>TOTALE SISTEMA MONTANO</b>		<b>6 260,00</b>	<b>1 360,00</b>	<b>4 900,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>9 000,00</b>	<b>2 000,00</b>	<b>7 000,00</b>	<b>260</b>	

2 - SISTEMA DI COLLINA														
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA PEDEMONANA (2.1)	U.T.O.E. - BORSELLI	1 250,00	1 250,00	-	-	-	-	-	-	2 600,00	2 600,00	-	80	
	TERRITOTIO APERTO	1 000,00	-	1 000,00	-	-	200,00	200,00	-	1 000,00	-	1 000,00	30	
	TOTALE SUBSISTEMA	2 250,00	1 250,00	1 000,00	-	-	200,00	200,00	-	3 600,00	2 600,00	1 000,00	110	
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.2)	U.T.O.E. - PELAGO	7 867,50	2 367,50	5 500,00	3 000,00	3 000,00	-	500,00	-	500,00	-	-	-	
	U.T.O.E. - DIACCETO	2 175,00	1 800,00	375,00	1 600,00	1 600,00	-	200,00	200,00	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PALAIE	3 000,00	2 000,00	1 000,00	-	-	-	500,00	300,00	200,00	-	-	-	
	TERRITOTIO APERTO	3 000,00	-	3 000,00	-	-	-	-	-	-	2 500,00	-	2 500,00	80
<b>TOTALE SUBSISTEMA</b>		<b>16 042,50</b>	<b>6 167,50</b>	<b>9 875,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>-</b>	<b>1 200,00</b>	<b>500,00</b>	<b>700,00</b>	<b>2 500,00</b>	<b>-</b>	<b>2 500,00</b>	<b>80</b>
SUB SISTEMA - AREA AGRICOLA COLLINARE (2.3)	U.T.O.E. - CARBONILE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - PATERNO	800,00	800,00	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-	
	U.T.O.E. - FONTISTERNI	625,00	625,00	-	-	-	-	500,00	500,00	-	-	-	-	
	TERRITORIO APERTO	8 000,00	-	8 000,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTALE SUBSISTEMA</b>		<b>9 425,00</b>	<b>1 425,00</b>	<b>8 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 000,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	
<b>TOTALE SISTEMA DI COLLINA</b>		<b>27 717,50</b>	<b>8 842,50</b>	<b>18 875,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>4 600,00</b>	<b>-</b>	<b>2 400,00</b>	<b>1 700,00</b>	<b>700,00</b>	<b>6 100,00</b>	<b>2 600,00</b>	<b>3 500,00</b>	<b>190</b>

3 - SISTEMA DI PIANURA													
SUB SISTEMA - AREA FLUVIALE (3.1)	U.T.O.E. - SAN FRANCESCO ①	8 550,00	1 450,00	7 100,00	2 400,00	2 400,00	-	1 950,00	1 000,00	950,00	-	-	-
	U.T.O.E. - VICANO ②	-	-	-	11 000,00	11 000,00	-	-	-	-	-	-	-
	U.T.O.E. - STENTATIO	790,00	790,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	TERRITORIO APERTO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE SISTEMA DI PIANURA</b>		<b>9 340,00</b>	<b>2 240,00</b>	<b>7 100,00</b>	<b>13 400,00</b>	<b>13 400,00</b>	<b>-</b>	<b>1 950,00</b>	<b>1 000,00</b>	<b>950,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

① Nell'UTOE di San Francesco mq 4.000,00 di SUL di recupero residenziale sono destinate al trasferimento di volumetrie dall'intero territorio comunale.

② Nell'UTOE di Vicano mq 8.000,00 previste per il produttivo possono essere destinate ad attività commerciali.

*NOTA: Nel seguito di questo Capitolo, per rendere chiara l'esposizione e facile la consultazione ad ogni insieme di criteri-base, e alle modalità di applicazione di quell'insieme di criteri, sono dedicate due pagine, una a fronte dell'altra; l'esposizione procede quindi per coppie di pagine;*

- *in ogni coppia di pagine: la pagina di sinistra contiene uno degli insiemi di criteri-base; la pagina di destra contiene le modalità di applicazione di quell'insieme, modalità cui si attiene il Piano Strutturale, sia - a Piano Strutturale approvato - nel redigere i successivi strumenti urbanistici e loro eventuali varianti.*

## 1° INSIEME DI CRITERI BASE

- I- Salvaguardare da alterazioni gli elementi e sistemi elencati nella pagina a fronte sotto la lettera A'; impedire su tali elementi e sistemi nuove edificazioni, nuove infrastrutture nuovi impianti; favorire risanamenti e consolidamenti ove utile; estendere la protezione al di là dei loro limiti, apponendo fasce di rispetto almeno dell'ampiezza indicata nella pagina a fronte sotto la lettera B'
- II- Proteggere da alterazioni dequalificanti gli elementi e sistemi elencati nella pagina e fronte sotto la lettera A"; estendere la protezione apponendo sul loro intorno fasce di rispetto dell'ampiezza minima indicata nella pagina a fronte sotto la lettera B".

<b>MODI</b>		
<b>A'-ELEMENTI E SISTEMI</b>	<b>B'- FASCE DI RISPETTO ESISTENTI, DA PROTEGGERE. AL DI LA' DEI LIMITI CONSOLIDABILI, RISANABILI, DEGLI ELEMENTI E SISTEMI</b>	
a' – frane quiescenti e in atto	non meno di	m. 20
b'- faglie e frane "	" " "	"
c' – l'intero sistema idrico superficiale		
- rami alti, minori; ruscelli;	" " "	" 10
- rami intermedi " "	" " "	" 20
- tratti verso foce "	" " "	" 40
- tratti protetti da leggi	secondo legge	
e' – suoli permeabili su falde vulnerabili	" " "	" 40
f' – boschi, foreste, pascoli	" " "	" 40
g' – vegetazione ripariale	" " "	" 40
h' – crinali principali, cacumi, emergenze morfologiche rilevanti per il passaggio di grande insieme	non meno di	m 100
i' – strade storiche "	" " "	" 60
l – edifici isolati, ruderi, ville isolate e loro giardini e parchi, di interesse storico, o artistico, o paesaggistico "	" " "	" 60
m' – nuclei isolati, composti da alcuni degli elementi m'	" " "	" 200
<b>A"- ELEMENTI E SISTEMI I CUI IMMEDIATI DINTORNI SONO DA PROTEGGERE E DEGLI ELEMENTI E SISTEMI A". QUALIFICARE NEGLI ASPETTI PAESISTICI E AMBIENTALI</b>	<b>FASCE DI RISPETTO AL DI LA' DEI LIMITI</b>	
a" - centri abitati, nuclei industr. e artig. sia edificati che edificabili e/o ampliabili, secondo P.Strutt.	non meno di	m. 200
b"- infrastrutture ferroviarie esistenti, o previste	" " "	" 60
c"- infrastr. stradali prive" di interesse storico, esistenti, o previste in P.Strutt.	" " "	" 60
nazionali	" " "	" 80
provinciali	" " "	" 60
comunali	" " "	" 40
consortili	" " "	" 20
d"- linee elettriche non interrate:		
alta tensione	" " "	" 60
media tensione	" " "	" 40
e"- vasche per irrigazioni vasche per la pesca sportiva	" " "	" 100
f' - lagunaggi	" " "	" 100
g" - depuratori	" " "	" 100
h" - discariche	" " "	" 100

i" - inceneritori	" " "	" 200
l" - cave coltivate	" " "	" 160
m" - cave abbandonate	" " "	" 60

## 2° INSIEME DI CRITERI-BASE:

ordine insediativo, differenziazione nelle destinazioni d'uso delle varie parti di ogni insediamento.

- I. Impedire il disordine territoriale, urbanistico, architettonico, di arredo negli insediamenti futuri e nei rapporti tra insediamenti futuri e attuali.
- II. Impedire il disordine urbanistico, architettonico, di arredo tra insediamenti e aree agricole circostanti, tra edificazioni e infrastrutture.
- III. Eliminare per il possibile i casi in cui il disordine di cui sopra è già presente.
- IV. Favorire invece per il possibile l'integrazione tra destinazioni e funzioni tra loro compatibili, evitando separazioni nette tra tipi diversi di edilizia: per il libero mercato, convenzionata, sovvenzionata, per uffici, per artigiani, per attività commerciali, per attrezzature di interesse sociale.

(Se si escludono in Pelago i settori più vicini all'Arno e al Sieve, e ci si riferisce alle zone interne (bassa, media, alta collina) quindi alla grande maggioranza del territorio comunale, il disordine attuale è molto contenuto; riguarda punti limitati, opere singole, tratti di strada alquanto trafficata attraversanti alcuni degli insediamenti. Nelle zone Interne, sia i centri abitati, di moderata dimensione, sia i nuclei abitati, ancor più piccoli, sono circondati da aree agricole a bassissima densità o, alle quote più alte s.l.m., da boschi e foreste. Pertanto, già oggi è sufficientemente netta la distinzione tra centri e nuclei da un lato, aree coltivate o boschi e foreste dall'altro).

### **MODI - Per assicurare anche in futuro ordine agli insediamenti:**

- A. Le espansioni previste in P.Strutturale:
  - 1 sono ubicate accanto -e a completamento- di alcuni dei centri e nuclei abitati esistenti (ovviamente evitando le aree inedificabili di cui al precedente punto 1°);
  - 2 avranno densità territoriali moderate, comprese tra 0,5 e 0,7 metri cubi/ metro quadrato al fine di destinare, al loro interno, parti non esigue a giardini pubblici e privati, prevalentemente da alberare con specie autoctone o naturalizzate;
  - 3 saranno da realizzare in grande maggioranza con edifici di due o tre piani e con forme, con materiali e colori tradizionali in zona.
- B. Le aree agricole, o boscate, o forestate, poste sull'intorno immediato sia dei centri e nuclei esistenti, sia delle espansioni che ne completeranno alcuni, rientrando nelle fasce di rispetto di cui al 1° CRIT.BASE, saranno sottoposte a particolari limitazioni e norme, affinché la "distinzione sufficientemente netta" cui si è accennato sia ancor meglio assicurata, diventi nettissima per il



futuro, sia posta in evidenza con impianti a verde vivo lungo i confini tra insediamenti esistenti o previsti e fasce di rispetto.

- C. Ogni centro abitato - con relative espansioni, se previste - e ogni nucleo edificato, se da riutilizzare sarà oggetto di apposito MODELLO DI ORGANIZZAZIONE LOCALE (M.O.L.), strumento intermedio tra Regolamento Urbanistico e successivi planovolumetrici particolareggiati, progetti di massima, progetti esecutivi; in ogni M.O.L. saranno delineati - senza precisarli nei particolari - i caratteri essenziali da conferire al disegno urbanistico, architettonico e di arredo dell'insieme di ogni centro e nucleo abitato, delle sue singole parti, dei suoi dintorni immediati.
- D. A mezzo degli stessi-M.O.L. e di QUADRI DELLE QUANTITÀ', DELLE QUALITÀ', DELLE DESTINAZIONI ad essi uniti, saranno favorite luogo per luogo quelle "integrazioni tra destinazioni e funzioni" cui si fa riferimento nel 2° CRIT.BASE.
- E. Le compensazioni degli impatti dovuti a nuove edificazioni o a ristrutturazioni e recuperi, consisteranno non solo, ma essenzialmente, in impianti a verde vivo da realizzare sia entro gli abitati esistenti e previsti e sul loro limite esterno, sia nelle fasce di rispetto su definite (vedi 1°CRIT.-BASE).

**3° INSIEME DI CRITERI-BASE - Risanamenti, recuperi, nuove espansioni da prevedere - in, e sull'intorno di - centri abitati esistenti, per soddisfare esigenze accertate nel 1996.**

- I Soddisfare innanzi tutto e per il possibile le esigenze eminentemente locali prevedibili in un decennio, con restauri e recuperi dell'edilizia esistente, inoltre (ma attenendosi ai CRIT.-BASE 1° e 2°) anche con nuovi insediamenti. (Vedi capitolo VI.2 e tav. 1:25.000 allegata).
- II Assicurare al contempo le compensazioni agli impatti dovuti a nuovi insediamenti, nei modi indicati al punto 6".

**MODI:**

I risanamenti e i recuperi da prevedere saranno oggetto di Tavole, norme, procedure in tutto simili a quelle che saranno elaborate nei MODI A, B, C, D, E, stabiliti - vedi pag. precedente - per soddisfare il 2° INSIEME DI CRITERI

Altrettanto vale per le espansioni di insediamenti esistenti, da prevedere per soddisfare esigenze accertate, (vedi ancora i MODI A, B, C-, D, E di pag. precedente)

Pertanto, sia i piani e progetti per i risanamenti e recuperi qui considerati, sia quelli per le qui considerate espansioni, saranno da eseguire in base ai MODELLI DI ORGANIZZAZIONE LOCALE, (M.O.L.) e ai relativi QUADRI delle QUANTITÀ', delle

QUALITA' delle DESTINAZIONI, (Q.Q.Q.D), che accompagneranno il Regolamento Urbanistico.

**4° SERIE DI CRIT.BASE: governo delle trasformazioni in aree agricole. Per le aree agricole, ai fini indicati in CRIT.BASE 1" e 2":**

- I.** Saranno parte del redigendo Regolamento Urbanistico alcune norme, definenti forme specifiche di elaborazione e presentazione, da parte degli interessati, di progetti e piani da far approvare al Comune e di convenzioni da stipulare con il Comune (vedi seguente voce B) riguardanti:
- colture da ammodernare o sostituire e relative forme di conduzione che gli interessati intendono adottare;
  - aziende da riorganizzare; edifici, attrezzature, servizi, impianti da riattare.
- II.** I piani, i progetti, le convenzioni che gli interessati saranno tenuti a presentare al Comune per approvazioni e/o autorizzazioni, insieme a descrizione dei miglioramenti ottenibili in termini di quantità, qualità, conservazione, commerciabilità dei prodotti, dovranno dare anche certezza al Comune di miglioramenti, rispetto alle situazioni esistenti, nei seguenti campi:
- risparmio di energia, di acque, di suoli,
  - riduzione e/o annullamento degli inquinamenti di acque, suoli, atmosfera,
  - *qualificazione del paesaggio percepibile dai punti esterni alle aziende, sia vicini che lontani dalle stesse.*

**MODI:**

Norme di Regolamento Urbanistico indicheranno agli interessati come predisporre, redigere; presentare piani di riorganizzazione colturale e/o aziendale; i metodi cui attenersi saranno simili a quelli a cui il Comune si atterrà per i centri abitati e loro espansioni, con le variazioni qui di seguito indicate in breve.

- A. I piani dovranno esser preceduti o accompagnati da rilievi di ordine topografico, geologico, pedologico, idrico, idrogeologico firmati da specialisti, esperti nelle diverse discipline; inoltre, da certificazioni di agronomi riguardanti i prevedibili consumi di energia, acque, suoli, e i prevedibili impatti su acque, suoli, atmosfera dovuti alle tecniche colturali che gli interessati intendono adottare.
- B. I piani riguardanti l'insieme dell'azienda o delle aziende da riordinare e/o delle colture da rinnovare o sostituire, dovranno esser redatti nella forma tipica dei piani urbanistici particolareggiati, completi di indicazione dei percorsi e degli impianti esistenti e previsti, e di sezioni in due direzioni almeno, normali o pressoché normali tra loro, includendo nelle rappresentazioni almeno 30 metri dei terreni circostanti l'azienda o le aziende.
- C. Piani e progetti riguardanti opere ed edifici esistenti, da conservare, da recuperare,, da ristrutturare, o nuovi da edificare saranno redatti nella forma tipica dei piani e progetti di ingegneria e architettura, con indicazione dei materiali e dei colori che si vogliono utilizzare.

- D. Le recinzioni, se ritenute indispensabili dagli interessati, saranno obbligatoriamente in verde vivo, ovvero in verde vivo più-reti poste verso l'interno dell'azienda, non visibili dall'esterno; siepi che, con o senza reti, che dovranno essere ubicate a distanze minime predeterminate, diverse a seconda dei casi:
1. dai bordi di strade storiche, strade consortili, strade comunali;
  2. dai bordi di altre strade;
  3. dai bordi ruscelli e corsi d'acqua non protetti da fasce di rispetto stabilite per legge (recinzioni altrimenti da ubicare al di fuori delle fasce di rispetto stabilite per legge sui lati di corsi d'acqua)
  4. dai limiti esterni di boschi e foreste; da opere, edifici, nuclei, aree di interesse storico, artistico, archeologico.
- E. Con specificazioni riguardanti i "distacchi minimi" già definiti (vedi PRIMA SERIE DI CRITERI-BASE) saranno infine imposti distacchi minimi da rispettare, sempre superiori a quelli indicati in voce D per le recinzioni, - tra nuovi edifici, (secondo la loro altezza dal suolo) e ciò che segue :
1. bordi di strade,
  2. argini di corsi d'acqua,
  3. limiti esterni di zone edificate o destinate all'edificazione,
  4. opere, nuclei aree di interesse storico, artistico, archeologico,
  5. linee di delimitazione di boschi e foreste.

**5° INSIEME DI CRITERI-BASE: elemnti e complessi isolati, di valore storico, artistico, per aree con segnalazioni archeologiche**

Saranno precisate in Norme di Regolamento Urbanistico, le forme di esecuzione, e di presentazione al Comune, di rilievi e di progetti per risanamenti, recuperi, riusi compatibili sia con i caratteri originali di tali elementi e complessi, sia con il paesaggio circostante.

**6° INSIEME DI CRITERI-BASE:**

Dei nuclei di valore esistenti nel Comune, lontani da centri abitati e circondati da terreni coltivati e boscati, favorire il risanamento e il riuso a fini vari, utili a diversificare le attività economiche nel territorio Comunale, purché risanamenti e recuperi siano uniti a sostanziali interventi di qualificazione paesistica e ambientale dei nuclei e, a raggio sufficientemente vasto, dei loro dintorni.

### **MODI per il 6° INS. Di CRITERI-BASE.**

- A. Oltre ai risanamenti e recuperi ammessi per riusi di elementi e complessi di interesse storico ivi presenti (da eseguire con particolare attenzione alla compatibilità citata) consentire "riorganizzazioni di insieme" (riguardanti cioè tutto il nucleo, ivi comprendendo elementi privi di valore, strade, impianti, ecc.) anche con moderate aggiunte di volumi se e solo se indispensabili a migliorare le condizioni di svolgimento di attività e funzioni già svolte, o di nuove attività e funzioni: turistiche, agroturistiche, produttive, artigianali, commerciali, culturali, sanitarie, ecc..
- B. Stabilire al contempo che ogni proposta al Comune di "riorganizzazione di insieme" di un nucleo di valore sia da presentare unitamente a proposte di qualificazione o riqualificazione sia ambientale che paesistica dei dintorni, fino a distanza non inferiore ai metri 100 dagli edifici più esterni del nucleo, dintorni in cui consentire che siano previste attrezzature per attività all'aperto, sportive di gioco, purché non occupanti più di un decimo della superficie di terreno appartenente ai proprietari del nucleo o, se consorziati, di sue parti.
- C. Stabilire inoltre:
- che ogni proposta del tipo suddetto sia preceduta da, o unita a, presentazione al Comune:
  - di rilievi e analisi, riguardanti il nucleo e i suoi elementi, di ordine storico, architettonico, urbanistico, paesaggistici;
  - di rilievi topografici, geologici, pedologici, idrici, idrogeologici, naturalistici, riguardanti sia i terreni occupati dal nucleo che i dintorni di cui sopra;
  - di un progetto di M.O.L. , unito a QUADRO DELLE QUANTITÀ', QUALITA' e DESTINAZIONI, riguardante sia il nucleo che i dintorni di cui sopra, M.O.L. e QUADRO che il Comune possa approvare, adottare, e utilizzare per gli stessi scopi dei M.O.L. e dei QUADRI riguardanti centri abitati. (Vedi 2° INSIEME DI CRITERI-BASE).
- D. Stabilire infine, per ciò che riguarda le qualità ambientali, che i proponenti siano tenuti a presentare certificazioni di recuperi energetici e di minimizzazione e compensazione di consumi e di impatti, uguali a quelle che saranno richieste a coltivatori (vedi 4° INS. di CRITERI BASE) in caso di riorganizzazioni o sostituzioni di colture agricole e/o in caso di riorganizzazioni di aziende agricole.

**ALLEGATI Art.3 comma 1 lettera e**

Elenco dei pozzi

Repertorio delle aree e manufatti archeologici

Elenco dei siti di rilevanza ambientale e storico culturale

## ELENCO DEI POZZI E SORGENTI

N°	LOCALITÀ	C	SEZ.	NOTE
32,1	S.Francesco		276020	Pozzo
32,2	Palaie Vecchie		276020	Pozzo
32,3	Morandicci di Sopra		276020	Pozzo
32,4	Cafaggio		276020	Pozzo
32,5	Paterno		276030	Pozzo
32,6	Certina		276030	Sorgente
32,7	S. Maria		276030	Sorgente
32,8	Borselli		276030	Pozzo
32,9	Campocerreto		276030	Pozzo
32,10			276030	Sorgente
32,11			276030	Sorgente
32,12			276030	Sorgente
32,13	Campocerreto		276030	Pozzo
32,14	Camporsi		276030	Sorgente
32,15	Le Lame		276030	Sorgente
32,16	Trefonti		276030	Pozzo
32,17	Trefonti '		276030	Pozzo
32,18	Lagacciolo :		276030	Sorgente
32,19	Passo della Consima		276040	Sorgente
32,20	Badia Vecchia		276060	Pozzo
32,21	Vicano, Sant'Ellero		276060	Sorgente
32,22	Ristonchi		276030	Pozzo
32,23	La Torre		276020	Pozzo

## REPERTORIO DELLE AREE CON SEGNALAZIONI ARCHEOLOGICHE

N°	LOCALITÀ <sup>1</sup>	B	c	SEZ.	NOTE
32,1	Bibbiano	N.V.		276020	Rinvenimenti Romani
32,2	Diacceto	N.V.		276020	Rinvenimenti Romani
				276030	
32,3	Risalpiano	N.V.		276030	Rinvenimenti Romani
32,4	Casteivecchio	N.V.		276020	Rinvenimenti di età diverse
32,5	Monsecco	N.V.		276020	Ritrovamenti tombali
32,6	Travignoli	N.V.		276020	Ritrovamento Etrusco
32,7	Nipozzano	N.V.		276020	Ritrovamenti Romani
32,8	Pelago	N.V.		276020	Ritrovamenti Romani
				276030	
32,9	La Pieve	N.V.		276020	Ritrovamenti Romani
				276030	
32,10	Paterno	N.V.		276030	Ritrovamento epoca etrusca

## SITI DI RILEVANZA AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE

N°	LOCALITÀ"	B	C	SEZ.	NOTE	RIF.
32,1	S.Francesco, piazza Verdi 1	V.		276020	Chiesa di S.Francesco e canonica	43/A2
32,2	Nipozzano, Lavacchio	N.V.		276020	Casa colonica	74/B2
32,3	Nipozzano	V.		276020	Chiesa di S.Nicolo <sup>1</sup>	75/B2
32,4	Nipozzano	V.		276020	Villa-fattoria	76/B2
32,5	Nipozzano	V.		276020	Villa Frescobaldi, già Albizi e Barbigli	77/B2
32,6	Bibbiano	V.		276020	Chiesa di S.Martino	7/B1
32,7	S. Lucia	V.		276020	Oratorio di S.Lucia	71 /B3
32,8	Melosa			276070	Villa	98/C3
32,9	Altomena	N.V.		276020	Villa fattoria di Altomena	72/B3
32,10	Altomena	N.V.		276020	Chiesa di S.Niccolò	73/B3
32,11	Fontisterni, P. Masseto	N.V.		276060	Casa colonica	74/B3
32,12	Fontisterni	N.V.		276060	Chiesa di S.Lorenzo	75/B3
32,13	Strada comunale di Fontisterni, 1	N.V.		276060	Gasa Colonica, podere il Fossato	75/B3
32,14	Paterno	N.V.		276030	Villa di Paterno	89/C3
32,15	Paterno, P. Casenuove	N.V.		276030	Casa colonica	29/C3
32,16	Paterno	N.V.		276030	Castel Sofia, o "il Peraccio"	31/C3
32,17	Ristonchi	N.V.		276030	Villa il Cernitolo	141/C2
32,18	Campiglioni	N.V.		276030	Villa Story	4/D3
32,19	Ferrano	N.V.		276030	Chiesa dei SS.Pietro e Maria	150/C2
32,20	Poggio al Commessario	N.V.		276030	Villa	42/C1
32,21	Capoluogo	N.V.		276030	Oratorio SS.Crocifisso, o della Compagnia	151/C2
32,22	Capoluogo P.zza Ghiberti	V.		276030	Palazzo Ripi-Gerini	152/C2
32,23	Capoluogo Municipio	V		276030	Castello di Pelago e annessi	153/C2
32,24	Capoluogo	N.V.		276030	Chiesa di S.Clemente	154/C2
32,25	Diacceto	V.		276030	Villa Ciofi Iacometti, ora Tozzi	155/C2
32,26	Diacceto	N.V.		276030	Chiesa di S.Lorenzo	456/C2
32,27	Grassina	V.		276030	Villa di Grassina e annessi	157/C2
32,28	Magnale, strada vicinale	V		276030	Chiesa dei SS.Niccolò e Maria	90/C3
32,29	Magnale	N.V.		276030	Castello di Magnale	91/C3
32,30	Tosina, via di Pomino	V.		276030	Chiesa ed ex convento di S.Margherita	39/D1
32,31	Fontisterni	V.		276060	Torrè di Fontisterni	77/B3
32,32	Travignoli	N.V.		276020	Fattoria di Travignoli	78/B2
32,33	Lagacciolo	N.V.		276030	Villa di Lagacciolo	13/D2
32,34	Ristonchi	N.V.		276030	Chiesa di S.Egidio «e	158/C2
32,35	Ferrano	N.V.		276030	Castello di Ferrano	159/C2
32,36	Pagiano	N.V.		276070	Chiesa di S.Martino	92/C3
32,37	Nipozzano	V.		276020	Castello di Nipozzano - giardino	76/B2
32,38	Altomena	N.V.		276020	Villa di Altomena - giardino	75/B3
32,39	Poggio al Commessario	N.V.		276030	Villa - giardino	42/C1
32,40	Capoluogo	N.V.		276030	Villa di Grassina - giardino	157/C2
32,41	Diacceto	N.V.		276030	Villa Ciofi-Iaconetti - giardino	155/C2
32,42	Paterno	N.V.		276030	Castel Sofia, o il Peraccio - giardino	31/C3
32,43	Lagacciolo	N.V.		276030	Villa di Lagacciolo - giardino	13/D2
32,44	Campiglioni	N.V.		276030	Villa il Cernitolo - giardino	141/C2
32,45	Campiglioni	N.V.		276030	Villa Story, sede del Centro Teresiano - giardin	4/D3
32,46	Paterno	N.V.		276030	Villa di Paterno - giardino	89/C3
32,47	Melosa	N.V.		276070	Villa di Melosa - giardino	98/C3
32,48	Capoluogo	N.V.		276030	Palazzo Stupan	160/C2
32,49	Capoluogo	N.V.		276030	Torre del Ghiberti	161/C2
32,50	Ristonchi	N.V.		276030	Castello di Ristonchi	162/C2
32,51	Pomino	V.		276030	Ex convento di S.Margherita	40/D1
32,52	Carbonile	N.V.		276020	Casa colonica	19/B3
32,53	Casalta	N.V.		276020	Cappella	38/B3
32,54	Il Monte	N.V.		276020	Villa Papini	43/B3
32,55	Le Puglie	N.V.		276030	Casa colonica	10/C3
32,56	Caticciano	N.V.		276030	Casa colonica	147/O2
32,57	Certina	N.V.		276030	Casa colonica	115/C2
32,58	S. Maria	N.V.		276030	Chiesa	71/C2
32,59	Il Colle	N.V.		276030	Villa	72/C2



32,60	Vico	N.V.		276030	Torre	3/D2
32,61	Podernovo	N.V.		276030	Casa padronale	29//E2
32,62	Podernovo	N.V.		276030	Cartiera	30/E2
32,63	Rio	N.V.		264150	Villa	6/D1
32,64	Borgo	N.V.		264150	Villa	9/D1
32,65	Fangaccio	N.V.		276020	Fattoria	78/B3
32,66	Liorsa	N.V.		276020	Fattoria	79/B3
32,67	Castelvecchio	N.V.		276020	Casa colonica	8/B1
32,68	Monsecco	N.V.		276020	Casa colonica	86/B2
32,69	Monsecco	N.V.		276020	Casa colonica	87/B2
32,70	Campenti	N.V.		276020	Villa - fattoria	81/B2