

Comune di Montelupo Fiorentino

PIANO STRUTTURALE

NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI

Approvato con D.P.G.R. n. 104 del 26/03/1998

Arch. Romano Viviani, incaricato esterno; Arch. Silva Niccolai, responsabile servizio urbanistico; Arch. Riccardo Manetti e Arch. Giovanni Migliori, dell'Ufficio di piano; Dr. Geol. Eros Aiello, geologo; Arch. Silvia Viviani ha collaborato alla prima stesura.

dicembre 1997

(modificato a seguito delle prescrizioni regionali e provinciali)

PARTE I	6
I FONDAMENTI DELLA POLITICA URBANISTICA COMUNALE	6
TITOLO I	6
CONOSCENZE, OBIETTIVI E STRATEGIE, SISTEMI TERRITORIALI	6
CAPO I	6
EFFICACIA ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE	6
Art. 1 Efficacia del Piano Strutturale	6
Art. 2 Elaborati del Piano Strutturale	7
Art. 3 Governo del territorio e iniziative dei cittadini	8
CAPO II	10
QUADRO CONOSCITIVO	10
Art. 4 Riferimenti del quadro conoscitivo	10
Art. 5 Elaborati di conoscenza	10
CAPO III	12
INDICAZIONI STRATEGICHE, INDIRIZZI DI SVILUPPO, OBIETTIVI DI GOVERNO COMUNALE DEL TERRITORIO	12
Art. 6 Coerenza con gli atti regionale, provinciale e di Circondario	12
Art. 7 Tutela e arricchimento delle risorse territoriali	12
Art. 8 Risorse insediative: obiettivi, strategie	12
Art. 9 Risorse ambientali e paesaggistiche: obiettivi, strategie	14
TITOLO II	16
SISTEMI TERRITORIALI	16
CAPO I	16
SISTEMI TERRITORIALI: PERIMETRAZIONI	16
Art. 10 Proiezioni territoriali della politica urbanistica comunale	16
Art. 11 Sistemi territoriali	16
Art. 12 Sistema territoriale della piana d'Arno	17
Art. 13 Sistema territoriale della piana della Pesa	17
Art. 14 Sistema territoriale della collina nord orientale	18
Art. 15 Sistema territoriale della collina meridionale	18
CAPO II	20
SISTEMI TERRITORIALI: OBIETTIVI, STRATEGIE E INDIRIZZI DI SVILUPPO	20
Art. 16 Sistema territoriale della piana d'Arno	20
Art. 17 Sistema territoriale della Piana della Pesa	21
Art. 18 Sistema territoriale della collina nord - orientale	22
Art. 19 Sistema territoriale della collina meridionale	22

PARTE II	24
L'ORDINAMENTO DELLE ATTIVITA' URBANISTICHE COMUNALI	24
TITOLO I	24
INVARIANTI E STATUTO DEI LUOGHI	24
CAPO I	24
CRITERI E DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI	24
Art.20 Componenti del sistema dei luoghi	24
Art. 21 Invarianti strutturali	24
Art. 22 Sistema ambientale - paesaggistico	25
Art. 23 Sistema insediativo: La città	26
Art. 24 Sistema insediativo: Polo produttivo	26
Art. 25 Sistema insediativo: Borghi esterni	27
Art. 26 Sistema infrastrutturale	27
CAPO II	30
DISCIPLINA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE	30
Art. 27 Indirizzi e prescrizioni per le aree di protezione paesaggistica, per le aree boscate e per le sponde dei corsi d'acqua.	30
Art. 28 Indirizzi e prescrizioni per le aree instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico e di protezione di pozzi e sorgenti	33
CAPO III	38
DISCIPLINA DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO, CULTURALE E ARCHEOLOGICO	38
Art. 29 Componenti del patrimonio insediativo culturale	38
Art. 30 Indirizzi di gestione	38
TITOLO II	40
AMBITI, INDIRIZZI E PARAMETRI DI GESTIONE	40
CAPO I	40
INDIRIZZI PROGRAMMATICI DI ATTUAZIONE	40
Art. 31 Gestione urbanistica	40
Art. 32 Indirizzi di gestione	41
Art. 33 Sistema delle funzioni: insediamenti residenziali	42
Art. 34 Sistema delle funzioni: centralità e spazi pubblici	44
Art. 35 Sistema delle funzioni: insediamenti produttivi	45
Art. 36 Sistema delle funzioni nel territorio aperto	46
CAPO II	50
SUB - SISTEMI, AREE DI TERRITORIO APERTO	50
UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI: PERIMETRAZIONI	50
Art. 37 Suddivisione del sistema territoriale della piana d'Arno in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE	50

Normativa e Statuto dei Luoghi

Art. 38 Suddivisione del sistema territoriale della piana della Pesa in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE	50
Art. 39 Suddivisione del sistema territoriale della collina nord orientale in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE	51
Art. 40 Suddivisione del sistema territoriale della collina meridionale in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE	51
CAPO III	52
SUB - SISTEMI, AREE DI TERRITORIO APERTO, UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI: INDIRIZZI E PARAMETRI DI GESTIONE	52
SEZIONE 1	52
Sistema territoriale della piana d'Arno	52
Art. 41 Sub - sistema La città	52
Art. 42 Unità territoriali organiche elementari (da UE ₂ a UE ₇)	53
UE ₂ Samminiato vecchio	53
UE ₃ Samminiato nuovo	54
UE ₄ Montelupo vecchio	55
UE ₅ Montelupo nuovo - Erta	56
UE ₆ Erta - Ambrogiana - San Quirico - La Torre	57
UE ₇ Fibbiana	60
Art. 43 Aree di territorio aperto (2 - 3 - 4)	61
Art. 44 Sub - sistema Le Pratella	62
Art. 45 Unità territoriali organiche elementari (UE ₈)	63
Art. 46 Sub - sistema L'Antinoro	64
Art. 47 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁)	64
Art. 48 Aree di territorio aperto (1)	65
Art. 49 Sub - sistema Arnovecchio (5)	65
Art. 50 Sub - sistema Sammontana	66
Art. 51 Unità territoriali organiche elementari (UE ₉ - UE ₁₀ - UE ₁₁)	66
Art. 52 Aree di territorio aperto (6 - 7)	67
SEZIONE II	69
Sistema territoriale della piana della Pesa	69
Art. 53 Sistema della Pesa	69
Art. 54 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁₂ - UE ₁₃ - UE ₁₄)	69
Art. 55 Aree di territorio aperto (15 - 16 - 17)	72
SEZIONE III	73
Sistema territoriale della collina nord - orientale	73
Art. 56 Sub - sistema Antinoro - San Vito	73
Art. 57 Aree di territorio aperto (8 - 9 - 10 - 11)	74
Art. 58 Sub - sistema Bozzeto	75
Art. 59 Aree di territorio aperto (12 - 13 - 14)	75
SEZIONE IV	77
Sistema territoriale della collina meridionale	77

Normativa e Statuto dei Luoghi

Art. 60 Sub - sistema Botinaccio e Sammontana	77
Art. 61 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁₅ - UE ₁₆)	78
Art. 62 Aree di territorio aperto (18 - 19 - 20)	78
Art. 63 Sub - sistema Turbone	79
Art. 64 Aree di territorio aperto (21)	79
Art. 66 Unità territoriali organiche elementari (UE ₁₇)	80
Art. 67 Aree di territorio aperto (22 - 23)	81
Art. 68 Sub - sistema Virginio	82
Art. 69 Aree di territorio aperto (24 - 25)	82
TITOLO III	84
INDICAZIONI DI VALUTAZIONE, VERIFICA E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' SALVAGUARDIE	
Art. 70 Riferimenti	84
Art. 71 Valutazione del Piano Strutturale	84
Art. 72 Compatibilità della gestione urbanistica	85
Art. 73 Le condizioni di fattibilità	86
Art. 74 Salvaguardie	87

PARTE I

I FONDAMENTI DELLA POLITICA URBANISTICA COMUNALE

TITOLO I

CONOSCENZE, OBIETTIVI E STRATEGIE, SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I

EFFICACIA ED ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 1 Efficacia del Piano Strutturale

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

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

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

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

Il Piano Strutturale mediante le conoscenze, apposite cartografie, la Normativa e lo Statuto dei Luoghi, riconosce e descrive l'insieme dei luoghi costituenti il territorio del Comune di Montelupo e li relaziona per sistemi, corrispondenti agli obiettivi della politica urbanistica comunale, suddivisi in sub-sistemi, aree di territorio aperto e unità territoriali organiche elementari, conseguenti agli aspetti fisici, storici, geomorfologici, insediativi, culturali e sociali del territorio, per i quali sono determinati indirizzi e parametri di gestione.

Art. 2 Elaborati del Piano Strutturale

Costituiscono elaborati del Piano Strutturale:

1. Relazione illustrativa
 2. Normativa - Statuto dei Luoghi
 3. Elaborati di conoscenza
- C1 Carta dei vincoli e delle risorse di interesse paesaggistico - ambientale
- C2 Carta delle risorse insediative: periodizzazioni
- C3 Carta delle risorse insediative: individuazione dei tessuti, contesti e complessi in territorio edificato, aggregati e complessi in territorio aperto
- C3. R Relazione illustrativa
- C3.A Territorio aperto
- C3.1 Camaioni
- C3.2 Sammniatello N/V - Montelupo vecchio - Marconi
- C3.3 Montelupo nuovo - Ambrogiana - Fibbiana - Citerna
- C3.4 Vinicola - Graziani - Bobolino - Turbone
- C3.5 Le Pratella - Ponterotto
- C3.6 Castellucci - Sammontana N/V
- C3.7 Pulica
- C4 Carta del sistema delle funzioni: funzioni urbane, uso del suolo in territorio aperto
- C5 Carta del sistema delle funzioni: stato di attuazione del P.R.G. vigente, tipo e struttura della proprietà in territorio aperto
- C6 Indagini geologico tecniche - elenco delle tavole:
- | | |
|---|-------------|
| - Carta geologica | tav. G |
| - Carta della localizzazione dei corsi d'acqua | tav. LCC |
| - Carta geomorfologica | tav. GM |
| - Carta delle pendenze | tav. PN |
| - Carta litotecnica e dei dati di base | tav. L -SDB |
| - Carta degli aspetti particolari per zone sismiche | tav. S |
| - Carta idrogeologica | tav. I |
| - Carta delle esondazioni | tav. ES |
| - Carta della definizione degli ambiti fluviali | tav. AF |
| - Carta della pericolosità | tav. P |

Appendice "A"

Compendio alla carta dei sondaggi e dati di base contenente:

- certificazioni stratigrafiche relative a sondaggi
- certificazioni relative a prove penetrometriche
- analisi di laboratorio

4. Elaborati di progetto

- PS.1 Carta dei sistemi e subsistemi territoriali, delle aree di territorio aperto e delle UTOE
- PS.2 Carta del sistema ambientale e paesaggistico: tutela idrogeologica delle aree sensibili, per il contenimento del rischio idraulico, vulnerabili all'inquinamento e di protezione del campo pozzi; tutela paesaggistica
- PS.3 Carta del sistema ambientale: tutela idrogeologica delle aree instabili per erosione e processi dovuti a gravità
- PS.4 Carta del sistema ambientale: tutela idrogeologica delle aree instabili per fenomeni dinamici (sisma)
- PS.5 Carta del sistema ambientale: tutela idrogeologica; individuazione delle classi di pericolosità e degli ambiti D.C.R. 230/94
- PS.6 Carta del sistema infrastrutturale

- Allegato A **NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI**
 Scheda delle caratteristiche delle aree di territorio aperto
- Allegato B **NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI**
 Articolazione delle UTOE in tessuti urbani
- Allegato C **NORMATIVA E STATUTO DEI LUOGHI**
 Dimensionamento residenziale, produttivo e commerciale e dotazione di spazi pubblici

Art. 3 Governo del territorio e iniziative dei cittadini

La Normativa - Statuto dei Luoghi formula le indicazioni strategiche per il governo del territorio, gli indirizzi di sviluppo e i relativi obiettivi, riconosciuti e perseguiti dai componenti della comunità locale, e fissa indirizzi e parametri di gestione.

A tale scopo costituisce guida per il governo pubblico del territorio e determina

regole e condizioni di fattibilità ambientale e urbanistica per le iniziative degli individui che vivono e operano su tale territorio, nel perseguimento dei loro interessi, singoli o associati, e nella loro ricerca di sicurezza e di benessere. Il loro effettivo e libero accesso ai valori urbani sarà reso possibile dall'organizzazione dei tempi e degli orari di cui terranno conto la politica urbanistica comunale e di area empolesse - valdelsana.

Ci si proporrà inoltre l'accoglimento di domande diversificate in relazione a pluralità culturali e di costume.

La Normativa - Statuto dei Luoghi contiene nella prima parte gli obiettivi, le strategie e gli indirizzi di sviluppo della politica urbanistica comunale e le norme generali per i programmi, i piani, le attività, gli interventi, pubblici e privati attinenti all'assetto e all'uso del territorio; nella seconda parte contiene gli indirizzi, gli orientamenti e i parametri per le gestioni urbanistiche e per gli interventi, pubblici e privati.

CAPO II

QUADRO CONOSCITIVO

Art. 4 Riferimenti del quadro conoscitivo

Il quadro conoscitivo, di cui al successivo art. 5, è parte integrante del Piano Strutturale; si configura come approfondimento, integrazione e individuazione delle peculiarità del territorio comunale rispetto al quadro delle conoscenze che deriva dalle analisi del PTC della Provincia di Firenze e del coordinamento degli strumenti urbanistici generali comunale dell'area empolesse.

Art. 5 Elaborati di conoscenza

Le conoscenze facenti parte degli elaborati del Piano Strutturale sono le seguenti:

- C1 Carta dei vincoli e delle risorse di interesse paesaggistico - ambientale
- C2 Carta delle risorse insediative: periodizzazioni
- C3 Carta delle risorse insediative: individuazione dei tessuti, contesti e complessi in territorio edificato, aggregati e complessi in territorio aperto
 - C3. R Relazione illustrativa
 - C3.A Territorio aperto
 - C3.1 Camaioni
 - C3.2 Samnietello N/V - Montelupo vecchio - Marconi
 - C3.3 Montelupo nuovo - Ambrogiana - Fibbiana - Citerna
 - C3.4 Vinicola - Graziani - Bobolino - Turbone
 - C3.5 Le Pratella - Ponterotto
 - C3.6 Castellucci - Sammontana N/V
 - C3.7 Pulica
- C4 Carta del sistema delle funzioni: funzioni urbane, uso del suolo in territorio aperto
- C5 Carta del sistema delle funzioni: stato di attuazione del P.R.G. vigente, tipo e struttura della proprietà in territorio aperto
- C6 Indagini geologico tecniche - elenco delle tavole:
 - Carta geologica tav. G
 - Carta della localizzazione dei corsi d'acqua tav. LCC

Normativa e Statuto dei Luoghi

- Carta geomorfologica	tav. GM
- Carta delle pendenze	tav. PN
- Carta litotecnica e dei dati di base	tav. L -SDB
- Carta degli aspetti particolari per zone sismiche	tav. S
- Carta idrogeologica	tav. I
- Carta delle esondazioni	tav. ES
- Carta della definizione degli ambiti fluviali	tav. AF
- Carta della pericolosità	tav. P

Appendice "A"

Compendio alla carta dei sondaggi e dati di base contenente:

- certificazioni stratigrafiche relative a sondaggi
- certificazioni relative a prove penetrometriche
- analisi di laboratorio

Non costituiscono elaborati del piano strutturale altre conoscenze richiamate nella relazione generale illustrativa, che saranno tenute presenti nella predisposizione degli strumenti urbanistici operativi e nella gestione, nella progettazione e nelle valutazioni delle iniziative pubbliche e private di conservazione e trasformazione territoriali.

CAPO III

INDICAZIONI STRATEGICHE, INDIRIZZI DI SVILUPPO, OBIETTIVI DI GOVERNO COMUNALE DEL TERRITORIO

Art. 6 Coerenza con gli atti regionale, provinciale e di Circondario

La politica urbanistica di competenza comunale riguarda l'utilizzazione, la conservazione e la trasformazione delle risorse territoriali; viene programmata e gestita con i riferimenti regionali e provinciali, tenuto inoltre conto degli indirizzi di coordinamento d'area empolesse.

La politica urbanistica comunale partecipa all'esplicarsi delle azioni del Circondario dell'Empolese - Valdelsa nelle materie riguardanti l'uso e l'assetto del territorio, contribuendo all'autonomia istituzionale nella produzione e gestione dei servizi, ai sensi della Legge 142/1990 e della Legge Regionale 77/1995.

Art. 7 Tutela e arricchimento delle risorse territoriali

Mediante la politica urbanistica il Comune di Montelupo si prefigge la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali, in modo da affidarle integre e potenziate alle generazioni future.

A questo scopo sarà attuato un criterio di risparmio nell'uso delle risorse territoriali, la cui distruzione o riduzione deve essere considerata alla stregua di danno pubblico.

Considerato inoltre che esse costituiscono risorse scarse, si procederà nella loro allocazione con impegni di equità distributiva.

Art. 8 Risorse insediative: obiettivi, strategie

Il sistema insediativo del territorio del Comune di Montelupo, costituente il territorio edificato, si compone: della città, formata dagli abitati di Sanminiato vecchio e nuovo, Montelupo vecchio, Montelupo nuovo, Erta, Ambrogiana, San Quirico, La Torre, Fibbiana; dell'area produttiva delle Pratella; dei borghi esterni di Camaioni, Le Grotte, Graziani, Turbone, Pulica, Bobolino, Sammontana Vecchia, Sammontana Nuova,

Ponterotto, Citerna.

Il sistema insediativo è considerato risorsa essenziale, da mantenere sostanzialmente nella sua estensione fisica. La politica urbanistica comunale si propone, attua e promuove assieme agli altri soggetti pubblici e privati operanti sul territorio, opere di qualificazione funzionale e morfologica, di conservazione del patrimonio culturale, di trasformazione e di recupero.

Ci si propone di potenziare l'attrattiva urbana del sistema insediativo, tale da consentire all'area di svolgere con successo la concorrenza tra territori impegnati nella definizione dei loro ruoli.

La ricerca di questa maggiore competitività richiede il consolidamento di una vera città, capace di sviluppare al suo interno un ambiente favorevole allo sviluppo delle attività e delle relazioni.

Le esigenze di nuova edilizia residenziale trovano pertanto accoglimento all'interno della città, con interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento.

Vengono interessate in particolare le aree di frangia, dove soprattutto ubicare i completamenti, e le aree delle attività produttive dismesse, interessate da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Il recupero delle aree dismesse mediante ristrutturazione urbanistica ha valore strategico in quanto consente una nuova fisionomia urbana e fornisce risposte in materia di alloggi, servizi commerciali e direzionali, spazi pubblici attrezzati, opere di utilità collettiva, senza ulteriori impegni di suolo.

Al tempo stesso, la politica urbanistica assicura il mantenimento dell'identità degli abitati costituenti la città mediante la conservazione delle loro caratteristiche storiche e la evoluzione quantitativamente equilibrata, tale da non stravolgerne le dimensioni fisica e sociale.

L'identità è riconosciuta e perseguita anche nei borghi esterni alla città: il loro consolidamento è compensato da interventi che determinino immagine e ruolo di nuclei strutturati.

Nella città e nei borghi sono ammessi unicamente l'artigianato di servizio e le attività produttive compatibili con la residenza.

Lo sviluppo e la competitività del settore produttivo, industriale e artigianale, hanno il loro riferimento territoriale nel polo produttivo delle Pratella. In esso si collocano le esigenze edilizie, di impianti e di strutture a destinazioni d'uso produttive, e dei relativi servizi, mediante interventi di potenziamento, ristrutturazione e nuova edificazione.

Nella seconda parte della Normativa - Statuto dei Luoghi sono descritti e definiti

gli indirizzi e le modalità gestionali per quanto riguarda ciascun sottosistema, unità elementare o ambito facente parte del territorio edificato.

Gli strumenti operativi comunali e gli interventi di iniziativa privata dovranno tenere presenti in particolare le interpretazioni di tessuto e di contesto urbano, risultanti dall'indagine sul patrimonio edilizio.

Gli interventi di completamento e di sostituzione saranno soggetti, a seguito di quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico, alla valutazione degli effetti ambientali e al soddisfacimento delle condizioni di infrastrutturazione, come disposto dal Titolo III della seconda parte della presente Normativa - Statuto dei Luoghi.

Art. 9 Risorse ambientali e paesaggistiche: obiettivi, strategie

Il territorio aperto rappresenta il bene di maggior estensione presente nel territorio comunale, essenziale per le attività produttive agricole, la tutela ambientale e paesistica, le funzioni e i modelli di consumo urbani, lo sviluppo del settore turistico e per l'identità culturale, sociale e produttiva della comunità montelupina.

La politica comunale si prefigge la conservazione delle risorse ambientali e paesaggistiche limitando l'uso del suolo a fini insediativi entro gli ambiti della città, degli insediamenti produttivi e dei borghi esterni individuati dalla strumentazione urbanistica comunale. Questo obiettivo riguardante il territorio aperto si consegue:

- stabilendo indirizzi e prescrizioni per le aree di protezione paesaggistica, di cui all'art. 27, di protezione ambientale, di cui all'art. 28, e di conservazione del patrimonio di interesse culturale presente nel territorio aperto, di cui all'art. 30;
- promuovendo azioni per la manutenzione del reticolo idraulico minore e agrario, il riequilibrio tra zone in erosione e zone di deposito anche mediante la rinaturalizzazione, la manutenzione della vegetazione riparia e in alveo, la limitazione di impianti orto - floro - vivaistici coperti, il contenimento di piazzali con pavimentazione impermeabile;
- perseguendo l'equilibrio idrogeologico mediante l'esclusione di trasformazioni del suolo che possano comprometterlo e la predisposizione di opere e progetti di risanamento e di riassetto con la partecipazione degli altri enti interessati;
- ammettendo usi conformi alla sua composizione;
- promuovendo impegni culturali, turistici, residenziali e di tempo libero che lo salvaguardino e ne garantiscano la manutenzione e non diano luogo a fenomeni di abbandono;
- conservando il patrimonio edilizio di interesse storico artistico e i valori paesaggistici e

ambientali;

- curando e recuperando gli elementi costitutivi minori caratterizzanti, quali muri di recinzione, siepi, filari, alberi isolati di confine, terrazzamenti, tabernacoli, percorsi storici, strade poderali;
- favorendo la frequentazione per attività didattiche e ricreative non distruttive.

I mutamenti d'uso dei nuclei, complessi e immobili presenti nel territorio aperto e nuovi usi turistici, residenziali e di tempo libero non debbono comportare abbandono dei terreni delle proprietà originarie né trasformazioni che possano manomettere gli aspetti paesaggistici e ambientali. Si incentiverà la presenza residenziale mediante il restauro del patrimonio edilizio di interesse culturale e l'adeguamento abitativo, ma anche con presenze di residenze non agricole soggette a particolari prescrizioni e limitazioni.

Gli strumenti operativi comunali e gli interventi di iniziativa privata dovranno tenere presenti le interpretazioni di contesto di territorio aperto e di aggregato edilizio in esso presenti, risultante dall'indagine sul patrimonio edilizio.

Nella seconda parte della Normativa - Statuto dei Luoghi sono descritti e definiti indirizzi gestionali per quanto riguarda ciascuno dei sottosistemi e delle aree nei quali il territorio aperto è stato suddiviso.

Le aree di protezione paesaggistica, boscate e di sponda dei corsi d'acqua e le aree instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico, di protezione dei pozzi e delle sorgenti, oltre alle norme specifiche di territorio aperto, di cui al Capo III del Titolo II della seconda parte della presente Normativa, sono soggette agli indirizzi e alle prescrizioni rispettivamente dell'art. 27 e dell'art. 28.

I materiali e le tecniche da utilizzare negli interventi di restauro o di nuova edificazione e nella formazione di muri a retta e di recinzione, le essenze da utilizzare per la vegetazione di decoro - recinzioni, giardini, filari, ecc. -, le tipologie edilizie per le abitazioni e gli annessi agricoli, i materiali di pavimentazione delle strade, la segnaletica, sono stabiliti dalla strumentazione operativa e dal Regolamento Edilizio.

TITOLO II

SISTEMI TERRITORIALI

CAPO I

SISTEMI TERRITORIALI: PERIMETRAZIONI

Art. 10 Proiezioni territoriali della politica urbanistica comunale

Le strategie e gli obiettivi del Piano Strutturale definiscono i sistemi territoriali; i sistemi sono articolati in sub - sistemi, aree di territorio aperto e unità territoriali organiche elementari, funzionali alla gestione delle attività urbanistiche pubbliche e private.

Il territorio del Comune di Montelupo è suddiviso in quattro sistemi territoriali. Fanno parte dei sistemi territoriali il sistema insediativo di cui al precedente art. 8 e ai successivi artt. 23, 24, 25, il sistema ambientale - paesaggistico di cui al precedente art. 9 e al successivo art. 22, il sistema dei luoghi, di cui al successivo art. 20, il sistema infrastrutturale, di cui al successivo art. 26, il sistema delle funzioni, di cui ai successivi artt. 33, 34, 35 e 36..

I territori edificato e aperto, di cui ai precedenti articoli costituiscono parti complementari, per assetto e uso, e sono considerati unitariamente ai fini della politica urbanistica.

Art. 11 Sistemi territoriali

Il territorio del Comune di Montelupo comprende quattro sistemi territoriali:

- sistema territoriale della piana d'Arno
- sistema territoriale della piana della Pesa
- sistema territoriale della collina nord orientale
- sistema territoriale della collina meridionale.

I sistemi territoriali corrispondono alle strategie e agli obiettivi del Piano Strutturale e sono stati individuati in base alla morfologia, alla rete viaria, alle colture, agli insediamenti, al sistema idrico, all'ambiente e al paesaggio. Componenti specifiche e peculiari determinano conformazioni e assetti con proprie identità. Sono descritti per ogni sistema o sub-sistema gli elementi costitutivi che ne determinano la forma, le funzioni e i valori.

Art. 12 Sistema territoriale della piana d'Arno

Il sistema territoriale della piana d'Arno è costituito dalla parte settentrionale del territorio comunale, dal confine col Comune di Lastra a Signa a est, al confine col Comune di Empoli a ovest.

Inizia sul margine orientale con una stretta striscia pianeggiante compresa tra l'Arno e la strada statale 67, che scorre ai piedi della collina. Al centro si dispone la linea ferroviaria Firenze - Pisa. Il piccolo abitato di Camaioni chiude a est questo settore.

Procedendo verso occidente la piana si apre a ventaglio. La prima parte, delimitata a sud dalla strada statale 67, è quasi interamente occupata dalla sequenza di abitati che formano un primo tratto della città, da Samminiato all'Erta. Prende di seguito dimensioni consistenti ed è attraversata dalla S.G.C. Firenze Pisa Livorno e dalla ferrovia Firenze Pisa, che la dividono in due settori.

In quello settentrionale, tra Arno e ferrovia, si collocano gli abitati di San Quirico, La Torre e Fibbiana, che costituiscono il tratto terminale della città, e l'insediamento produttivo delle Pratella. Tranne i terreni ancora liberi tra La Torre e Fibbiana e quelli nella punta nord occidentale (Arnovecchio), questo settore della piana è occupato da insediamenti.

In quello meridionale, delimitato a nord dalla S.G.C. Firenze Pisa, a ovest dal confine comunale e a est dalla collina, si trovano un piccolo insediamento produttivo, in vicinanza dello svincolo della S.G.C., e i nuclei di Ponterotto e di Sammontana Nuova, altrettanto di limitate dimensioni.

Art. 13 Sistema territoriale della piana della Pesa

Il sistema territoriale della piana della Pesa, per la parte interna al territorio di Montelupo, si sviluppa in direzione sud est, a iniziare dalla porzione di mezzo della città, fra il centro storico e l'Erta, ed è compreso tra il corso della Pesa a est, la S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno a ovest.

Incuneato tra i due sistemi collinari settentrionale e meridionale, a iniziare dalla città, dove tocca il sistema territoriale della piana d'Arno, va progressivamente

restringendosi in direzione del confine con Montespertoli, dove vi confluisce la valle del Virginio.

E' attraversato longitudinalmente dalla strada comunale di Pesa, che si immette sulla strada statale 67 in prossimità dell'Erta e sulla quale insistono i borghi esterni di Turbone e di Graziani.

Sul lato nord orientale, ai piedi della collina, scorre la provinciale Chiantigiana, proveniente da San Casciano e dalla Ginestra, che, attraversato il borgo esterno delle Grotte, entra poi nel centro storico.

Art. 14 Sistema territoriale della collina nord orientale

Il sistema territoriale della collina nord orientale, per la parte ricadente nel Comune di Montelupo, è delimitato a est dal confine col Comune di Lastra a Signa, a ovest dalla strada statale 67, oltre la quale inizia il sistema territoriale della val d'Arno, e sul breve lato meridionale dal borgo esterno di via Marconi, posto ai piedi della collina, lungo il tratto terminale della strada provinciale Chiantigiana.

La parte comunale del sistema si distende da nord a sud per la lunghezza di circa quattro chilometri, con una dimensione trasversale pressoché costante di circa un chilometro. E' in misura notevole occupata da boschi che costituiscono la risorsa fondamentale di questo sistema; vi sono presenti aree di oliveto in coltura specializzata, seminativo arborato a olivo e vite.

Lo caratterizzano il paesaggio di bassa collina con prevalenza di bosco, e quelli di bassa e alta collina con colture diverse.

L' utilizzo turistico e di tempo libero caratterizza già il sistema, come si rileva dalla presenza di aziende agroturistiche specialmente nella sua parte alta.

Art. 15 Sistema territoriale della collina meridionale

La parte del sistema territoriale della collina meridionale compresa nel Comune di Montelupo, occupa interamente il settore meridionale del territorio comunale, dalla valle empoiese a quella della Pesa e del Virginio, per la lunghezza di circa cinque chilometri e la profondità media di circa due chilometri.

E' delimitata a est e a nord dalla S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno; a occidente dal

piede della collina che risale dalla strada Maremmana e dal Rio Sammontana, a confine col sub - sistema sud - occidentale della piana d'Arno, e infine a sud dal confine comunale.

Vi sono presenti boschi che si alternano a oliveto e vigneto in coltura specializzata, seminativo arborato a olivo. Vi predominano i paesaggi di bassa e alta collina con colture diverse.

Alla produzione agricola si affiancano usi di tempo libero e turistici, da rapportarsi alla struttura urbana di valle. Il territorio aperto è quindi da considerarsi strettamente integrato con quello edificato.

Vi sono presenti numerosi nuclei, complessi ed edifici di elevato valore storico, artistico e paesaggistico, tra i quali spicca Sammontana.

In prossimità delle città si è formato in tempi relativamente recenti il borgo residenziale di Bobolino; verso il limite sud orientale si trova un ambito di edilizia residenziale di nuova formazione a carattere più disperso: Pulica.

CAPO II

SISTEMI TERRITORIALI: OBIETTIVI, STRATEGIE E INDIRIZZI DI SVILUPPO

Art. 16 Sistema territoriale della piana d'Arno

Arno, fascio infrastrutturale (strada statale 67, ferrovia, strada di grande comunicazione), l'armatura urbana (la città e i borghi esterni) e l'insediamento produttivo delle Pratella costituiscono le componenti strutturali del sistema territoriale della piana d'Arno.

La sequenza di abitati da Samminiatello a Fibbiana forma parte della città delle due rive prevista dalla pianificazione d'area empolesse. Il fondamentale obiettivo di politica urbanistica comunale è che essa abbia funzioni e qualità urbane, da realizzare mediante l'evoluzione qualitativa all'interno della struttura insediativa consolidata.

La permanenza del territorio aperto è considerata scelta strategica ai fini della funzionalità degli insediamenti residenziali e produttivi e del fascio infrastrutturale, delle attività agricole e turistiche, dell'equilibrio ambientale.

Nella realizzazione di questi obiettivi sono riconosciute, conservate e valorizzate le identità culturali e morfologiche degli abitati il cui assieme dà luogo alla città. Per ciascuno di essi gli indirizzi gestionali e di attuazione dei principi formulati in questa prima parte della Normativa - Statuto dei Luoghi, stabiliscono nella seconda parte gli interventi urbanistici e edilizi che entro il perimetro dell'abitato esistente ne promuovano la qualità urbana in termini di dotazione di spazi pubblici o di uso collettivo, di sostituzione nelle aree produttive dismesse, di completamento e di riassetto nelle aree di frangia e in quelle interne all'abitato, di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio degradato, di conservazione del patrimonio urbanistico ed edilizio di valore artistico, storico, ambientale e testimoniale, di miglioramento della mobilità interna - meccanizzata e pedonale -, di condizioni di sicurezza e di benessere abitativo e lavorativo.

Le diverse parti della città stabiliscono una relazione urbana complessiva mediante spazi, funzioni e attrezzature di livello urbano - musei, locali di spettacolo, centri direzionali e commerciali, parchi, piazze, poli scolastici e sportivi - esistenti o previsti secondo il programma di governo comunale.

Il Comune, in accordo con altri enti, privati e associazioni, e avvalendosi di programmi definiti con i Comuni dell'area empolesse valdelsana, tutela e valorizza i beni culturali e promuove una rete museale costituita dai musei: archeologico e della ceramica,

nel centro storico, del vetro, nella frazione della Torre, e dell'arte sacra nella chiesa di S. Lucia all'Ambrogiana.

Per la villa dell'Ambrogiana ci si prefigge il recupero e il parziale riutilizzo per funzioni culturali e museali, assieme al miglioramento delle condizioni di degenza nel settore riservato all'O.P.G.

La riappropriazione del monumento da parte della comunità montelupina è obiettivo di grande rilevanza. Peraltro, gli aspetti scientifico e sociale dell'attuale destinazione della Villa potrebbero dar luogo a programmi e interventi, a integrazione del progetto di utilizzo.

Altro luogo di alto interesse è il centro storico, la cui conservazione è relazionata a funzioni urbane di rilievo sociale ed economico, da perseguire con una pluralità di interventi di riqualificazione e di recupero.

Il sistema territoriale è stato suddiviso in cinque sub - sistemi: piana dell'Antinoro, città, Arnovecchio, Pratella e piana di Sammontana.

Art. 17 Sistema territoriale della Piana della Pesa

Pesa, viabilità di fondovalle e i tre borghi esterni, costituiscono componenti strutturali assieme al territorio aperto, che è da conservare per l'interesse ambientale e naturalistico, per la regimazione idraulica e per la funzionalità della viabilità che attraverso la striscia pianeggiante confluisce su Montelupo. L'arco della strada statale 67 attorno alla città funziona da gronda di recepimento delle strade provenienti dall'esterno e da distributore del traffico verso i diversi settori del sistema territoriale della piana d'Arno. Perciò la provinciale Chiantigiana viene deviata, facendola confluire nella statale.

La quantità e la qualità delle risorse idriche sotterranee nella valle della Pesa richiedono un programma di tutela, di controllo e di accorto utilizzo, evitando gli inquinamenti e rispettando l'equilibrio idrogeologico delle falde sotterranee e quello idraulico delle acque superficiali. Il sistema ha rilevanza per la messa in sicurezza idraulica del territorio comunale.

La stabilizzazione dei borghi, in quanto esterni alla città e insistenti sullo stretto corridoio di piana, comprende operazioni di miglioramento residenziale e di incremento della disponibilità di aree e servizi pubblici o di uso comune.

Art. 18 Sistema territoriale della collina nord - orientale

Le risorse naturali di questo sistema, assieme a quelle insediative di interesse storico e artistico e ai rilevanti valori paesaggistici sono le invarianti di un ambito di territorio aperto da conservare e sviluppare nelle sue potenzialità.

La presenza delle risorse ha promosso un'intensa attività agrituristica.

Lo sviluppo di questo settore produttivo deve essere assicurato dalla tutela ambientale e paesistica e dal recupero dei nuclei, complessi e immobili di interesse culturale presenti nel sistema.

Il sistema è composto da vari ambiti di diversa morfologia e di differenziato uso del suolo oltre che di differenti dimensioni delle aziende. Sono presenti aree boscate non atte ad agricoltura economicamente produttiva, che debbono avere ruolo di presidio ambientale, mentre la parte più meridionale del sistema è da considerarsi, nella conservazione e nel ruolo, in relazione agli abitati del centro storico e delle Grotte, di cui è evidente integrazione.

L'insieme dei beni territoriali costituiti dai boschi, dalle colture, dalla rete stradale, dal patrimonio architettonico, dai contesti paesaggistici, dai rii che tagliano trasversalmente gli ambiti, costituisce la componente strutturale di questo sistema territoriale. Molte delle sue funzioni sono da relazionare alla circostante area metropolitana; in esso debbono predominare le azioni di conservazione e di valorizzazione, pubbliche e private.

Nella carta del Sistema infrastrutturale (PS 6) la via di Bozzeto, convenientemente ristrutturata, è individuata fra le infrastrutture di relazione nei sistemi territoriali. Il suo adeguamento e rettifica, di competenza comunale, consentirà di liberare il centro storico, dal traffico di attraversamento.

E' possibile una limitata residenzialità di nuovo insediamento, anche a fine di presidio antropico, in un limitato settore di minore interesse. Sono stati individuati due sub - sistemi: Antinoro - S. Vito e Bozzeto. Il primo tra Camaioni e il rio della Cava, il secondo dal rio fino all'abitato delle Grotte.

Art. 19 Sistema territoriale della collina meridionale

Le numerose risorse naturali, insediative, spesso di notevole valore storico e artistico, e paesaggistiche, sono le componenti strutturali di questo altro sistema di territorio aperto, di grande dimensione.

E' interessato da intensi usi agricoli, agrituristici, residenziali, di tempo libero, da relazionare alle sottostanti strutture urbane.

Per detti motivi si stabilisce per questo sistema una strategia complessiva di tutela

e di valorizzazione ambientale e paesistica, di recupero dei complessi e immobili di interesse culturale. Un limitato incremento di residenzialità può essere considerato a Pulica, senza che ciò modifichi le caratteristiche territoriali, paesistiche e ambientali, della zona.

Il sistema é importante anche per l'equilibrio idrogeologico dell'intero territorio comunale; pertanto debbono essere perseguite: opere di manutenzione del suolo e del reticolo idrografico; colture, lavorazioni e opere che non costituiscono alterazioni morfologiche; tutela delle aree boscate; usi di tempo libero non distruttivi del suolo e delle risorse naturali; presenza residenziale a carattere di presidio ambientale e paesaggistico.

La collina meridionale si differenzia da quella nord orientale sia per le presenze edificate che per quelle vegetazionali: i boschi sono maggiormente radi e prevalgono le vaste porzioni coltivate, gli insediamenti si legano alle infrastrutture viarie. Anche qui si alternano aree con proprietà di grandi dimensioni ad altre di piccola dimensione.

La struttura morfologica e insediativa disegna subsistemi legati alla presenza dei crinali e dei corsi d'acqua come elementi naturali e fisici, e delle infrastrutture che storicamente si sono attestate agli elementi naturali e fisici.

La lettura morfologica e delle presenze insediative ha portato infatti alla articolazione in quattro sub - sistemi. Quello della Valle del Turbone, al centro del sistema, con andamento nord - sud, separa il sistema occidentale di Botinaccio e Sammontana dai due sub - sistemi orientali: di Pulica e del Virginio.

Lungo la vallecola del Turbone, che sfocia in quella della Pesa in corrispondenza dell'abitato, si snoda una strada nell'alveo del Turbone stesso.

Nel sub - sistema di Botinaccio e Sammontana si trovano due borghi esterni: il nucleo storico di Sammontana, che può svolgere un'organica funzione di centro dell'utilizzo turistico e di tempo libero del comprensorio collinare; e l'abitato del Bobolino, da considerarsi sostanzialmente stabilizzato.

Nel sub - sistema di Pulica sono rilevabili l'attività agrituristica, per la quale valgono i criteri esposti relativamente alla collina nord - orientale, e una presenza residenziale sparsa, da La Cipresseta a La Casaccia, lungo la via comunale di Pesa, da contenere nell'attuale estensione, con un uso appropriato alle valenze ambientali - paesaggistiche delle contigue piccole proprietà.

Il sub - sistema posto all'estremità orientale del sistema territoriale, in prossimità della confluenza della valle del Virginio nella valle della Pesa, coincide con un programma di valorizzazione culturale e naturalistica che si avvale delle presenze archeologiche in loco: il cosiddetto parco archeologico naturalistico.

PARTE II

L'ORDINAMENTO DELLE ATTIVITA' URBANISTICHE COMUNALI

TITOLO I

INVARIANTI E STATUTO DEI LUOGHI

CAPO I

CRITERI E DISCIPLINA DEGLI ASSETTI TERRITORIALI

Art.20 Componenti del sistema dei luoghi

Il sistema dei luoghi che definiscono l'identità culturale e sociale del territorio del Comune di Montelupo e rappresentano per la collettività che in esso vive e opera, l'identificazione e i beni territoriali di riferimento per la salvaguardia della propria fisionomia e le condizioni basilari per l'evoluzione sociale, economica e culturale, è costituito dalle invarianti strutturali, di cui al successivo art. 21, dagli ambiti di valore paesaggistico di cui all'art. 27, dagli ambiti di equilibrio ambientale, di cui all'art. 28, e dal patrimonio insediato, di cui all'art. 29.

Art. 21 Invarianti strutturali

Le invarianti strutturali intese come componenti territoriali identificative di Montelupo sono:

- 1) il fiume Arno
- 2) il torrente Pesa
- 3) la strada statale 67
- 4) la SGC Firenze-Pisa- Livorno
- 5) la ferrovia Firenze - Pisa
- 6) la pianura dell'Arno: Arnovecchio
- 7) la pianura della Pesa
- 8) le colline nord orientali e meridionale
- 9) il patrimonio architettonico, storico - artistico
- 10) la struttura insediativa prevalente nella pianura dell'Arno: città e polo produttivo delle Pratella

L'insieme di beni ambientali, architettonici, paesaggistici, archeologici, costituisce una serie di invarianti strutturali puntuali e diffuse, assimilate alla categoria di "bene", in quanto elementi naturali, storico-insediativi e territoriali per i quali è espresso un giudizio di valore che ne comporta usi e modalità di intervento tali da rispettare le caratteristiche valutate.

La definizione delle invarianti come sopra elencate risponde alla finalità generale dello sviluppo sostenibile, in base alla quale sono individuate le componenti strutturali del territorio, che indirizzano le configurazioni compatibili.

Il concetto di tutela si amplia, a comprendere l'intero assetto territoriale, come peraltro conforme al metodo dello sviluppo sostenibile.

L'intero territorio montelupino è considerato "maturo", costituente complessivamente invariante, pur nelle sue modificazioni interne che non devono determinare mutamento della struttura, espressa dal piano.

Art. 22 Sistema ambientale - paesaggistico

Il sistema ambientale - paesaggistico è costituito da varie e importanti risorse, rilevate nelle carte delle conoscenze: il reticolo idrografico, i boschi e i terreni a colture estensive e specializzate, gli ambiti di rilevante interesse paesaggistico, il patrimonio edilizio di particolare valore storico e artistico, la rete della viabilità minore. Sono rare le situazioni di degrado e di abbandono; norme, programmi e opere sono invece necessarie per l'assetto idraulico, per la presenza dell'Arno e di un affluente nel territorio montelupino: la Pesa.

Il sistema ambientale - paesaggistico costituisce schematicamente un vasto arco territoriale attorno alla parte più consistente del sistema insediativo, la città e il polo produttivo delle Pratella. Dalla collina sul lembo orientale del territorio comunale, scende e si stende nella valle della Pesa, poi risale nella collina che occupa tutta la parte meridionale di detto territorio, per tornare a valle in corrispondenza della via Maremmana, a costituire il primo tratto, a oriente, della piana empolesse.

Il Piano Strutturale stabilisce i seguenti criteri principali di disciplina d'assetto:

- la tutela e la promozione delle attività agricole, in quanto assicurano il mantenimento delle risorse naturali, l'equilibrio idrogeologico, la difesa degli abitati dal rischio idraulico, lo sviluppo di altre funzioni produttive;
- la valorizzazione dell'agriturismo;
- la funzione del territorio aperto per attività di tempo libero, ricreative, turistiche, sia in

rapporto a programmi d'area empolesse valdelsana, sia a esigenze della popolazione degli insediamenti urbani di valle;

- le opere di manutenzione e di regimazione del sistema idraulico - forestale dai maggiori corsi d'acqua, Arno e Pesa, al reticolo idrografico minore;
- la conservazione di paesaggi che denotano il territorio di Montelupo.

Art. 23 Sistema insediativo: La città

La sequenza di insediamenti compresi tra l'Arno e la strada statale 67, nel tempo trasformati da separati e distinti abitati a centri di maggior dimensione occupando i terreni circostanti, sono considerati una città.

Il Piano Strutturale stabilisce i seguenti criteri principali di disciplina d'assetto:

- la conferma e la trasformazione interna del sistema insediativo, nell'articolazione funzionale e morfologica conseguente al suo sviluppo storico e riferita agli assetti attuali e previsti per lo sviluppo socio-economico, di conservazione dell'identità culturale e di riqualificazione degli abitati (Samminiello vecchio e nuovo, Montelupo vecchio, Montelupo nuovo, Erta Ambrogiana S. Quirico Torre, Fibbiana);
- la conservazione delle parti, dei complessi e degli immobili di interesse storico, artistico e ambientale, quali risultano dalle conoscenze;
- la limitazione della nuova edificazione al completamento nelle aree di frangia e agli interventi di ristrutturazione - sostituzione nelle aree dismesse o dismettibili;
- l'integrazione delle attrezzature, delle aree e degli impianti pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e la formazione di nuovi spazi e impianti, finalizzati alla costituzione di relazioni e opportunità urbane;
- l'allontanamento dalla città dei traffici di attraversamento e delle attività non compatibili con la residenza.

Art. 24 Sistema insediativo: Polo produttivo

L'insediamento di diverse attività produttive in località Le Pratella, all'estremo occidentale del territorio comunale, a seguito delle previsioni da almeno un ventennio degli strumenti urbanistici generali e attuativi, ha dato luogo a un'ampia zona di specifiche funzioni che il Piano Strutturale stabilisce come principale area industriale montelupina.

Per essa si determinano i seguenti criteri di disciplina d'assetto:

- la conferma, la caratterizzazione funzionale e morfologica e l'addensamento del sistema

insediativo sito nella piana dell'Arno nei terreni compresi tra la statale e la SGC Firenze - Pisa - Livorno (Le Pratella)

- l'utilizzo per usi produttivi - commerciali delle aree contigue all'asse urbano coincidente con la strada statale 67
- la definizione di aree con specifiche funzioni all'interno del polo: artigianale, di deposito, per l'autotrasporto, industriale di trasferimento
- la riorganizzazione degli spazi pubblici e la formazione di servizi.

Art. 25 Sistema insediativo: Borghi esterni

All'esterno dei perimetri della città e del polo produttivo sono presenti alcuni nuclei abitati, alcuni di formazione storica, altri recenti: Sammontana nuova, Castellucci, Citerna, Ponterotto e Camaioni nel sistema territoriale della piana d'Arno; Sammontana vecchia, Pulica e Bobolino nel sistema della collina meridionale; Graziani, Le Grotte e Turbone nella piana della Pesa.

Per essi si determinano i seguenti criteri di disciplina d'assetto:

- il consolidamento, in quanto non si ritengono suscettibili di espansione, mentre sono ammessi limitati completamenti e saturazioni
- l'adeguamento agli standard di spazi pubblici o di uso comune.

Art. 26 Sistema infrastrutturale

Il sistema infrastrutturale comprende le seguenti infrastrutture distinte per ruolo territoriale:

- infrastrutture di relazione regionale: linea ferroviaria Firenze - Pisa - Livorno e Strada di grande comunicazione Firenze - Pisa - Livorno;
- infrastrutture di relazione d'area vasta: Chiantigiana; Limitese e le nuove previsioni di raccordo fra queste, ivi compresi i nuovi ponti sulla Pesa e sull'Arno;
- infrastrutture di relazione del sistema insediativo: statale 67;
- infrastrutture di relazione nei sistemi territoriali: vie di San Vito, di Malmantile, del Virginio, di Pulica, di Botinaccio, Maremmana.

Per le infrastrutture di relazione regionale sono di importanza, ai fini della pianificazione, gli agganci al territorio: stazione per quanto riguarda la ferrovia e svincoli relativamente alla strada di grande comunicazione. Piani e interventi di settore organizzeranno i collegamenti con la viabilità minore e il trasporto privato, da questi punti di snodo e le eventuali aree di parcheggio.

La statale 67 ha carattere urbano e svolge ruolo di relazione e di alimentazione dei vari settori della città e di alcuni borghi esterni; recepisce inoltre la viabilità proveniente da territori esterni a quelli di Montelupo e ne distribuisce il traffico. La strada assume fisionomie e funzioni diverse nel suo lungo percorso da Camaioni a Ponterotto.

Il Piano Strutturale infine indica alcune strade quali assi di innervamento dei sistemi territoriali, strettamente funzionali ai ruoli e alle funzioni dei sistemi stessi; in particolare al loro servizio alle attività agrituristiche, a quelle ricreative e di tempo libero, e al patrimonio edilizio sparso.

La ferrovia Firenze - Pisa e la strada statale 67 costituiscono un corridoio infrastrutturale nella parte nord orientale del territorio; si intersecano nella parte centrale della pianura dell'Arno mentre hanno andamento parallelo formando di nuovo il corridoio infrastrutturale nella parte occidentale della suddetta pianura.

La strada statale 67 ha andamento parallelo al corso del fiume Arno in tutto il suo attraversamento del territorio comunale determinando il confine meridionale del subsistema insediativo principale chiuso a nord dall'Arno: la cosiddetta città.

Si prevede che la statale costituisca strada di gronda per le arterie provenienti dal territorio meridionale (di Malmantile e Chiantigiana) e dall'antistante Comune di Limite e Capraia (Traversa di Limite).

Nel tratto occidentale terminale forma il limite superiore del polo produttivo delle Pratella assumendo carattere di strada urbana, lungo la quale insisteranno attività produttive - commerciali. Tuttavia, il collegamento tra la statale 67 e la strada provinciale Traversa di Limite è stato previsto da tempo con un nuovo tracciato a ovest di Fobbiana e con un nuovo ponte sull'Arno.

La SGC Firenze - Pisa - Livorno ha andamento speculare rispetto alla strada statale, alla quale si avvicina nella parte centrale della pianura dell' Arno, laddove si secano ferrovia e statale, e andando a formare una forbice doppia: verso ovest, di minori dimensioni, verso est, più ampia; proseguendo verso est, la SGC scende e segue il corso del torrente Pesa e con questo forma un corridoio.

Per la strada di grande comunicazione non sono previsti interventi di modifica, mentre potranno essere precisati gli svincoli.

Per quanto riguarda la ferrovia Firenze - Pisa è stato progettato un tracciato a carattere metropolitano che interessa il territorio di Montelupo a monte di Samminiato.

Il piano di coordinamento d'area empolesse ha inoltre definito un progetto di trasformazione della stazione ferroviaria.

Il nuovo tracciato ferroviario e la nuova stazione, pur confermati dal Piano

Strutturale, potranno essere meglio precisati con atti separati di accordo con i competenti Enti sovracomunali.

La previsione della nuova stazione ferroviaria, con la sistemazione della viabilità a contorno, indicata nella carta del sistema infrastrutturale (PS 6), è da ritenere come puramente indicativa, rinviando l'individuazione all'esame del progetto definitivo per il quadruplicamento della linea ferroviaria Firenze - Empoli, oggetto di accordi specifici tra gli Enti Locali e le Ferrovie.

Gli assi viari principali (strada statale e SGC) costituiscono confini strutturali di origine antropica, che sottolineano la configurazione del territorio conseguente alle sue caratteristiche fisiche, e che ne diventano assi funzionali e segni univoci di riferimento per lo sviluppo insediativo.

CAPO II

DISCIPLINA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

Art. 27 Indirizzi e prescrizioni per le aree di protezione paesaggistica, per le aree boscate e per le sponde dei corsi d'acqua.

1. Nella pianificazione comunale operativa, nei piani di settore e nelle attività pubbliche e private ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo, sono da osservarsi i seguenti indirizzi e prescrizioni.

a) per quanto riguarda i sistemi idrogeopedologici: realizzazione delle opere spondali in argini di terra o gabbionata o con tecniche di bioingegneria; mantenimento a cielo aperto dei corsi di acqua e nel corso naturale; mantenimento e ove necessario, ripristino della vegetazione spondale; conservazione dei terrazzamenti; divieto di immissione di rifiuti liquidi, anche di origine agricola, se non preventivamente trattati; divieto di scarichi e depositi di qualsiasi dimensione; ripristino delle condizioni ambientali e paesaggistiche in presenza di situazioni di degrado e di loro alterazione; mantenimento del reticolo idrografico minore e agrario; riequilibrio tra zone di deposito e zone di erosione mediante interventi di rinaturalizzazione; salvaguardia delle capacità di invaso delle aree;

b) per quanto riguarda i sistemi vegetazionali: mantenimento e ripristino delle aree boschive; conservazione degli insiemi vegetazionali di tipo particolare; divieto delle essenze estranee e infestanti; introduzione di essenze arboree e cespugliate autoctone finalizzate alla tutela della fauna; ricostruzione delle alberature lungo le strade; mantenimento e ripristino all'interno dei boschi di percorsi pedonali; conservazione di elementi di particolare interesse per il disegno del suolo: filari di alberi, cespugli, canneti, etc., anche al fine di garantire "corridoi ecologici"; conservazione delle formazioni arboree lineari e delle singole alberature di confine.

c) per quanto riguarda gli assetto culturali: incentivazione al mantenimento e ripristino di colture tradizionali e di significative testimonianze di colture agrarie, costituenti elementi di riconoscibilità e caratterizzazione paesaggistica, e in particolare del paesaggio agrario; divieto di arature e movimenti di terra secondo modalità alteranti

l'equilibrio idrogeologico dei terreni e il loro assetto morfologico. La trasformazione colturale in dimensioni significative è soggetta a preventiva valutazione degli effetti paesaggistici e ambientali. Il Regolamento Urbanistico determinerà i limiti in termini di superficie oltre i quali sarà obbligatoria la valutazione.

d) per quanto riguarda l'assetto urbanistico ed edilizio : conservazione e valorizzazione dei complessi e degli immobili di interesse storico, artistico e paesaggistico, individuati negli elaborati grafici di Piano Strutturale, e delle aree di pertinenza (aie, giardini, etc.); conservazione di elementi minori costitutivi del paesaggio, quali muri di recinzione, siepi, filari, alberi di confine, tabernacoli, ecc.; divieto di nuove costruzioni di qualsiasi tipo che non abbiano destinazione d'uso agricola o agrituristica; sono ammessi ampliamenti, con tecniche e materiali tradizionali, nella misura stabilita dal Regolamento Urbanistico, degli immobili con destinazione d'uso non agricola, privi di interesse storico, artistico e paesaggistico; la trasformazione, anche questa con tecniche e materiali tradizionali, di manufatti quali tettoie e ricoveri, sempre che siano privi di detto interesse; per le piscine e i campi da tennis il Regolamento Urbanistico stabilirà prescrizioni di ubicazione, dimensionamento e materiali.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà inoltre le destinazioni d'uso ammissibili per gli immobili non più utilizzati ai fini della condizione del fondo.

e) sono ammesse nuove costruzioni rurali necessarie alla conduzione del fondo e all'esercizio esclusivo delle attività agricole e agrituristiche, e gli interventi sul patrimonio edilizio, con destinazione d'uso agricola o agrituristica, con le seguenti limitazioni:

- divieto di ampliamento e di ristrutturazioni edilizie comportanti modifiche tipologiche, morfologiche e strutturali per gli immobili e i complessi di interesse storico, artistico, ambientale indicati dal Regolamento Urbanistico;
- divieto di mutamento delle destinazioni d'uso agricola per usi diversi da quelli che saranno stabiliti dal Regolamento Urbanistico;
- l'ubicazione dei nuovi edifici deve risultare di norma adiacente a immobili, complessi e nuclei esistenti; si debbono evitare formazioni di nuova viabilità; la loro sagoma non deve determinare alterazioni morfologiche, o non deve evidenziarsi al di sopra del profilo dei crinali, dei sistemi arborati di pregio, degli edifici soggetti a restauro o a ristrutturazione edilizia d1; le aree di pertinenza

debbono essere convenientemente sistemate ed arborate;

- per le nuove costruzioni, gli ampliamenti una tantum e i trasferimenti di volumetrie, si terranno comunque presenti le prescrizioni di cui al successivo art. 36, particolarmente per quanto riguarda le caratteristiche tipologiche e morfologiche.

f) è vietata la costruzione di serre e dei manufatti precari finalizzati alle attività agricole.

g) per quanto riguarda gli assetto infrastrutturali: conservazione e manutenzione della viabilità esistente, compresi i percorsi storici, e di quella minore vicinale e podereale; divieto di chiusura di strade e percorsi; limitazione nella costruzione di nuove strade per traffico meccanizzato, privilegiando comunque l'adeguamento della viabilità esistente, e comunque solo se necessarie alle attività agricole e agrituristiche, di vigilanza e di sicurezza; divieto di attraversamento con linee aeree ad alta tensione sostenute da tralicci e con tubodotti in superficie; utilizzazione dei percorsi storici e della viabilità minore esistente a scopi escursionistici e per la formazione di circuiti di turismo naturalistico e didattico, trekking, ciclocross, percorsi vita.

2. Nelle aree boscate, come risultano individuate e perimetrare nella tavola C1, di cui all'art. 5, vigono, oltre le norme generali di cui al primo comma del presente articolo, i seguenti indirizzi e vincoli:

- in dette aree sono ammesse esclusivamente le opere destinate al governo e potenziamento del bosco e del sottobosco, sia a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, che di tutela idrogeologica.

Gli interventi, anche in applicazione delle disposizioni legislative regionali, debbono perseguire la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio forestale e boschivo in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d'acqua minori, azioni colturali su giovani rimboschimenti e fitosanitari;

- sono vietate nuove costruzioni di qualsiasi tipo, dimensione ed uso, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili;
- non sono ammessi insegne e cartelli pubblicitari, parcheggi e viabilità non

- pedonale, salvo quella esistente o quella di nuova attuazione per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso, nonché quelle per le indicazioni dei percorsi trekking;
- è vietato il danneggiamento delle forme vegetali e dei prodotti naturali, nonché la loro asportazione oltre ai limiti definiti dalle relative leggi regionali;
 - i proprietari delle zone boscate dovranno intervenire periodicamente con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti, ove necessario o quando indicato e ritenuto opportuno per la salvaguardia dagli incendi, dal Corpo Forestale dello Stato e curare il mantenimento dei tracciati pedonali e viari;
 - sono ammesse piccole piazzole attrezzate per la sosta e il rifocillamento.
3. Nelle aree spondali dei corsi d'acqua, di cui alla lettera c) dell'art. 1 della L. 431/85, come risultano individuate e perimetrate nella tavola C1, di cui all'art. 5, vigono oltre le norme generali di cui al primo comma del presente articolo, i seguenti indirizzi e prescrizioni:
- divieto assoluto di qualsiasi costruzione, anche a carattere temporaneo, salvi gli impianti e le costruzioni facenti parte del sistema di monitoraggio e di controllo idrometeorologico e idropluviometrico;
 - divieto di recinzioni che costituiscano ostacolo al regolare deflusso delle acque;
 - divieto di costruzioni di serre e di manufatti precari;
 - sono ammessi parcheggi, di cui sia assicurata l'allagabilità e nei quali il suolo permeabile non risulti minore del 60% della superficie totale.

Art. 28 Indirizzi e prescrizioni per le aree instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico e di protezione di pozzi e sorgenti

1. Tutte le aree di cui al presente articolo sono soggette agli indirizzi e alle prescrizioni di cui alle lettere a) e c) del primo comma del precedente art. 27.
2. Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree instabili, individuate negli elaborati grafici di Piano Strutturale mediante apposita perimetrazione, vigono i seguenti vincoli e limitazioni d'uso:
 - a) sono individuate come aree instabili:
 - aree instabili per erosione idrica e del pendio e le aree soggette a erosione profonda

e superficiale;

- aree instabili per processi dovuti a gravità per forme di denudazione: la corona di frana, la frana di limitata estensione, le aree molto instabili per franosità diffusa e le aree instabili per soliflusso generalizzato o per soliflusso localizzato;
 - aree instabili per forme di accumulo e relativi depositi: il corpo di frana attiva ed il corpo di frana quiescente;
 - per instabilità dinamica e cedimenti differenziali sono individuate come aree instabili i depositi alluvionali a granulometria eterogenea, potenzialmente suscettibili di densificazione, ed i contatti tra litotipi con caratteristiche fisico - meccaniche diverse. Per instabilità dinamica di fenomeni franosi, le frane quiescenti ed i pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media maggiore del 25% all'interno dei fenomeni franosi.
- b) per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree instabili, vigono vincoli e limitazioni d'uso diversificati secondo le articolazioni di caratteristica di instabilità sopra evidenziate;
- per le aree instabili di cui al primo alinea della lettera a) dovranno essere valutate le caratteristiche di instabilità delle aree interessate e dovrà essere predisposto un piano di bonifica idraulica (fossi di guardia, canalette, trincee e speroni drenanti);
 - per le aree instabili di cui al secondo alinea della lettera a) gli interventi previsti in vicinanza di 'corone di frana' dovranno essere sempre collocati al di sopra di dette evidenze, mantenendo un 'franco' la cui entità deve scaturire da un'approfondita verifica di instabilità della pendice.

Per la frana di limitata estensione si rimanda a quanto previsto dal D.M. 11.3.1988;

- per aree molto instabili per franosità diffusa o per soliflusso generalizzato, in caso di destinazioni d'intervento di natura edilizia o di trasformazioni morfologiche è prescritta una campagna geognostica approfondita per poter rilevare la natura dei terreni e lo spessore della coltre di frana, le caratteristiche fisico meccaniche della coltre e del substrato al fine di poter decidere se l'area dopo gli interventi di bonifica e consolidamento risulta idonea alla sopradetta destinazione d'intervento; per le aree instabili di cui al terzo alinea della lettera a) se ne sconsiglia l'utilizzo salvo interventi di bonifica finalizzati alla pratica agricola;
- per le aree instabili di cui al quarto alinea della lettera a) è prescritto in caso d'intervento di qualsiasi natura che dalla campagna geognostica appositamente approntata emergano chiaramente gli elementi atti a valutare la suscettibilità di

- densificazione di eventuale depositi alluvionali a granulometria eterogenea. Inoltre sia dalla campagna geognostica che dal rilevamento geologico di dettaglio dovranno essere messi in evidenza i contatti tra litotipi con caratteristiche fisico - meccaniche diverse;
- per quanto concerne i cedimenti ed i cedimenti differenziali questi dovranno essere contenuti in funzione del tipo di struttura e del tipo di fondazione secondo quanto previsto dallo stato dell'arte;
 - per quanto riguarda i contatti tra litotipi diversi si dovrà operare in modo da collocare l'intervento su terreno omogeneo;
 - circa l'instabilità dinamica per fenomeni franosi nel caso di frane quiescenti, si prescrive di realizzare lo studio e il monitoraggio dell'area oggetto d'intervento e sulla base dei risultati deciderne la fattibilità;
 - per i pendii con presenza di depositi detritici con pendenza media maggiore del 25%, in aree con fenomeni franosi, si prescrive quanto indicato per le forme ed i processi dovuti a gravità (vedi secondo alinea della lettera b)
3. Per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree vulnerabili all'inquinamento, individuate nella carta della vulnerabilità degli acquiferi, predisposta dal P.T.C. di Firenze, vigono i seguenti vincoli e limitazioni d'uso:
- a) divieto di utilizzazione di diserbanti, pesticidi e simili nelle zone messe a coltura; divieto di sversamento di sostanze indesiderabili da parte di attività produttive nel suolo, nei fossi, nei pozzi privati e nei piazzali e parcheggi; divieto di pozzi a perdere; opportune opere per la tenuta di cisterne e depositi interrati, ad evitare filtrazioni nel suolo di sostanze indesiderabili; opportune captazioni delle sostanze pericolose sversate sulle strade; controlli della rete fognaria.
4. Per gli interventi edilizi, urbanistici, di utilizzo del suolo e per i progetti di mantenimento delle condizioni fisiche e ambientali e di regimazione idraulica nelle aree sensibili, individuate negli elaborati grafici di Piano Strutturale mediante apposita perimetrazione, vigono le seguenti prescrizioni e indicazioni:
- a) le aree sensibili sono articolate dal Piano Strutturale tra quelle desunte dalla 'Carta dello Statuto del Territorio' del Progetto preliminare di PTC, ripериметrate a seguito delle osservazioni, e quelle 'semisensibili' derivanti dagli ambiti della DCR 230/94;

b) per gli interventi di natura edilizia, urbanistica e di trasformazione dell'assetto nelle aree sensibili, individuate negli elaborati grafici di Piano Strutturale mediante apposita perimetrazione, vigono vincoli e limitazioni d'uso diversificati secondo le articolazioni di caratteristica di sensibilità di cui alla lettera a):

- per le aree sensibili individuate nella 'Carta dello Statuto del Territorio' la disciplina e gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento delle condizioni fisico ambientali e morfologiche esistenti e dall'appropriato utilizzo del suolo;
- le aree semisensibili derivanti esclusivamente dagli ambiti della DCR 230/94 dovranno essere assoggettate a verifica idraulica nel caso di cambiamenti morfologici. Per gli interventi edilizi e/o urbanistici vige l'obbligo di effettuare la verifica idraulica secondo i disposti della sopracitata delibera. In caso di esito negativo della verifica, per gli interventi edilizi - urbanistici, dovranno essere predisposte specifiche terapie d'intervento per la riduzione del rischio idraulico nei limiti imposti dai tempi di ritorno previsti dalla citata delibera.
- il Regolamento Urbanistico recepirà i contenuti della D.C.R. 230/94 per quanto non precedentemente specificato.

5. Per la determinazione degli interventi e per la disciplina degli usi e degli assetti nelle aree per il contenimento del rischio idraulico, individuate negli elaborati grafici di Piano Strutturale, vigono le seguenti prescrizioni e indicazioni:

- a) le aree per il contenimento del rischio idraulico individuate negli elaborati grafici di Piano Strutturale risultano quelle recepite dalla 'Carta dello Statuto del Territorio' del progetto preliminare del PTC riperimstrate rispetto alle osservazioni effettuate dal Comune all'Autorità di Bacino dell'Arno;
- b) nelle aree predette (ivi comprese quelle oggetto di osservazione fino all'esito di queste) valgono le misure di salvaguardia di cui al Piano di Bacino dell'Arno. Si precisa pertanto che per le aree oggetto di osservazione da parte dell'Amministrazione Comunale al Piano di Bacino dell'Arno (vedi in particolare UTOE 12 Le Grotte e UTOE 13 Graziani) dovranno essere mantenute le particolari destinazioni di tutela idraulica che derivano dalle previsioni di aree per il contenimento del rischio idraulico, fino a quando non verranno resi noti ambiti diversi da parte dell'Autorità competente;

c) il Piano di Bacino, una volta approvato ai sensi della Legge 183/89, dovrà essere recepito, con le procedure previste dalla sopra citata legge, tramite il Regolamento Urbanistico, anche per la definizione delle destinazioni d'uso compatibili con le aree destinate agli interventi di regimazione idraulica.

6. Protezione di pozzi

Per i pozzi pubblici e per le relative aree di salvaguardia, individuati con appositi simboli e perimetri negli elaborati grafici di Piano Strutturale, vigono i seguenti vincoli e limitazioni:

a) nella zona di tutela assoluta attorno a sorgenti, pozzi e punti di presa, di raggio non inferiore a mt. 10.00, sono ammesse esclusivamente opere di presa e strutture di servizio. La zona deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche;

b) nella zona di rispetto compresa entro l'isocrona di 60 giorni dal campo pozzi, risultante dagli elaborati grafici del Piano Strutturale, sono vietati gli interventi, le opere, le destinazioni d'uso e le attività di cui al comma secondo e terzo dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

c) nella zona di protezione compresa entro l'isocrona di 360 giorni dal campo pozzi, risultante dagli elaborati grafici del Piano Strutturale, sono vietati lo spandimento di diserbanti, pesticidi o simili, nelle zone messe a coltura; l'inquinamento da sostanze indesiderabili utilizzate nelle attività classificate come insalubri; gli sversamenti di sostanze pericolose sulle strade; lo sversamento di sostanze indesiderabili nei pozzi privati esistenti; la creazione di pozzi irrigui.

Inoltre, dovranno essere attuate ai fini della tutela dell'esistente, verifiche della rete fognaria, della compatibilità di eventuali attività insalubri, dell'impermeabilizzazione di scoline di tratti della viabilità, delle condizioni dei pozzi privati. Dovranno inoltre essere previsti idonei sistemi di monitoraggio affinché l'eventuale fonte inquinante venga intercettata prima del raggiungimento della falda.

Il Regolamento Urbanistico provvederà all'adeguamento del perimetro delle aree di protezione in conseguenza di modifiche alla localizzazione dei pozzi o di modifiche alle necessità quantitative dell'approvvigionamento idrico.

CAPO III

DISCIPLINA DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO INSEDIATIVO, CULTURALE E ARCHEOLOGICO

Art. 29 Componenti del patrimonio insediativo culturale

Costituiscono il patrimonio insediativo da assoggettare a una continua opera di manutenzione, alla conservazione, alla valorizzazione, al recupero e al riuso, i tessuti storici nelle UTOE di cui al successivo art. 33 e gli immobili, complessi, siti e manufatti, con i relativi spazi di pertinenza, presenti nel territorio aperto, quali risultano dalle indagini contenute negli elaborati di conoscenza di cui all'art. 5, e indicati negli elaborati grafici del Piano Strutturale.

Fanno inoltre parte del patrimonio insediativo le aree e i manufatti di interesse archeologico.

Art. 30 Indirizzi di gestione

Negli elaborati grafici di Piano Strutturale sono individuati con appositi simboli e grafie i tessuti storici delle UTOE, di cui al successivo art. 33, e gli immobili, i complessi, i siti, i manufatti, i nuclei nel territorio aperto, da conservare nelle caratteristiche formali, strutturali e tipologiche; nei materiali e nelle tecniche, nell'arredo vegetazionale, nelle pavimentazioni, nelle recinzioni e nelle sistemazioni dei terreni e degli spazi di pertinenza.

Su detto patrimonio sono pertanto ammessi interventi di conservazione, di ristrutturazione edilizia e in caso di degrado, di recupero con finalità di tutela. Il Regolamento Urbanistico, i Programmi Integrati di Intervento, i progetti pubblici o privati, potranno specificare e dettagliare gli interventi, individuando le parti eventualmente da rinnovare o da rimuovere e i motivati incrementi, ma sempre nell'obiettivo della conservazione del patrimonio.

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, a condizione che siano compatibili con la conservazione del patrimonio e che non determinino, anche in tempi lunghi, condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano.

Il Comune si riserva la facoltà di impedire interventi di trasformazione urbana, morfologica e ambientale in prossimità del patrimonio insediativo di cui al presente

articolo, ove essi possano costituire alterazione nella percezione e nell'integrità fisica.

Per quanto riguarda le aree e i manufatti di interesse archeologico vigono le seguenti prescrizioni:

- a) gli elementi di interesse archeologico ritrovati debbono essere convenientemente conservati e recintati in modo da evitare effrazioni e furti; l'accesso per motivi di visita sarà regolamentato;
- b) sono ammessi in ogni tempo i lavori di escavazione secondo programmi e indirizzi del Comune e della Soprintendenza Archeologica;
- c) in caso di ritrovamento fortuito di elementi di interesse archeologico nel corso di lavori edilizi o agricoli, il Sindaco disporrà la sospensione o la revoca dei lavori e fornirà prescrizioni per la più idonea conservazione degli elementi ritrovati, e per la eventuale ripresa dei lavori, compresa la vigilanza di personale specializzato nel proseguimento dei lavori stessi;
- d) le lavorazioni di profondità superiore a mt. 1.00 possono essere eseguite previa comunicazione alla competente Soprintendenza Archeologica.

TITOLO II

AMBITI, INDIRIZZI E PARAMETRI DI GESTIONE

CAPO I

INDIRIZZI PROGRAMMATICI DI ATTUAZIONE

Art. 31 Gestione urbanistica

Le gestioni urbanistiche pubbliche e private si avvalgono del Regolamento Urbanistico, dei Programmi Integrati di Intervento, dei programmi e dei piani di settore, dei piani attuativi, dei progetti di insediamento, del Regolamento Edilizio, in conformità ai principi e alle norme generali contenuti nella prima parte della presente Normativa - Statuto dei Luoghi, e agli indirizzi, ai parametri, alle definizioni di funzioni e dimensionamento, alle condizioni di fattibilità e di valutazione, alle salvaguardie, contenuti nella seconda parte della Normativa - Statuto dei Luoghi, descritti e normati negli articoli del successivo capo III.

Gli strumenti operativi di gestione di competenza comunale, il Regolamento Urbanistico, i Programmi Integrati d'Intervento, i piani di settore, i progetti pubblici e privati possono apportare limitate modifiche alle perimetrazioni dei sistemi, dei sub - sistemi, delle unità territoriali organiche elementari, delle aree di territorio aperto, delle aree di protezione paesaggistica di cui al precedente art. 27 e delle aree di protezione ambientale di cui al precedente art. 28, senza che ciò comporti variante al Piano Strutturale.

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

Il Comune organizzerà e promuoverà iniziative rivolte alla formazione dell'educazione urbana, allo sviluppo dei costumi di rispetto e di uso responsabile dei beni territoriali, alla conoscenza della strumentazione urbanistica e edilizia comunale, alla conseguente semplificazione Normativa, mediante accordi con la Scuola, le associazioni culturali, le categorie produttive e professionali, i mezzi di informazione di massa, sollecitando in proposito la partecipazione dei cittadini.

Art. 32 Indirizzi di gestione

I principali indirizzi per la progettazione degli interventi di completamento nelle aree di frangia e interstiziali e negli interventi di sostituzione di aree degradate o dismesse sono:

- il dimensionamento della nuova edificazione condizionato dall'utilizzazione del patrimonio edilizio esistente e nei limiti di disposizione e di entità di cui al successivo Capo III;
- l'adozione di tipologie di densità che assicurino bassi costi di urbanizzazione e il superamento di condizioni di sottoutilizzo delle urbanizzazioni esistenti;
- la rimozione del degrado e dell'insufficienza funzionale e tecnologica del patrimonio edilizio; l'abbattimento degli inquinamenti e del rumore;
- la preferenza per interventi di contenuta dimensione, integrati nei contesti urbani, socialmente complessi, con tipologie urbanistiche ed edilizie conformi ai tessuti esistenti;
- la formazione in ogni intervento di completamento e di sostituzione, di spazi pubblici e di interesse comune che ne caratterizzino la qualità urbana e migliorino quella circostante, e che possano essere utilizzati in condizioni di sicurezza e di piacevolezza da parte delle fasce deboli della popolazione; in particolare, per ogni area di sostituzione dovranno essere tenute presenti le norme generali di cui al quinto comma dell'art. 5 della Lr. 5/1995 e le condizioni di cui al Titolo III della seconda parte della presente Normativa - Statuto dei Luoghi;
- la formazione di luoghi centrali della città (sociali, culturali, commerciali, direzionali);
- l'adeguamento della viabilità interna agli abitati e dei parcheggi.

Gli indirizzi per la progettazione degli interventi nel territorio aperto sono:

- la permanenza delle attività produttive agricole;
- la sicurezza idrogeologica;
- il recupero delle aree di degrado ambientale;
- la conservazione del patrimonio architettonico, storico, ambientale;
- l'uso non distruttivo del suolo;
- la possibilità degli usi plurimi dei beni territoriali, con particolare riguardo alle attività turistiche, di tempo libero, di promozione culturale, di residenzialità costituente presidio ambientale.

Sono favorite e promosse con particolari agevolazioni le opere di manutenzione di iniziativa privata del patrimonio edilizio e delle aree di pertinenza, e la cura ambientale negli ambiti del territorio aperto.

La rimozione delle condizioni di degrado è da ritenersi operazione preliminare a ogni intervento di trasformazione urbanistica.

Allo scopo di facilitare il miglioramento abitativo sono sempre attuabili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di piccola ristrutturazione edilizia degli alloggi esistenti, compresi limitati incrementi volumetrici.

Negli edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prescrive interventi di conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali, tali interventi sono limitati o vietati dalle relative disposizioni.

Art. 33 Sistema delle funzioni: insediamenti residenziali

Le esigenze di edilizia residenziale sono soddisfatte mediante interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento in conformità agli indirizzi, parametri e dimensionamenti di cui al successivo Capo III, e a quanto stabilito presente articolo nonché dal Regolamento Urbanistico, dai Programmi Integrati di Intervento, e dal Regolamento Edilizio.

Sul patrimonio edilizio presente all'esterno del territorio edificato sono ammessi interventi di conservazione, ristrutturazione e ampliamento in conformità a quanto stabilito dal precedente art. 30 nonché dal Regolamento Urbanistico, dai Programmi Integrati di Intervento e dal Regolamento Edilizio.

Nel successivo Capo III, nelle schede e nelle tabelle allegate alla presente Normativa, per ogni unità territoriale organica elementare, come risulta perimetrata negli elaborati grafici in scala 1: 10.000 del Piano Strutturale, sono delimitati i tessuti storico, consolidato, recente e di città nuova, le aree e i contenitori industriali dismessi o da dismettere, le aree di frangia urbana, e sono stabiliti gli indicatori di dimensionamento, in relazione all'incremento sostenibile nell'UTOE stessa, espressi in aumento percentuale rispetto all'esistente (comprensivo delle previsioni residue del P.R.G. vigente) e in numero di alloggi.

Trattandosi di indicatori di Piano Strutturale, con validità temporale medio - lunga, e al fine di evitare continue varianti del Piano Strutturale, gli incrementi percentuali

debbono intendersi come riferimenti per il Regolamento Urbanistico e per i Programmi Integrati di Intervento, che potranno proporre motivati scostamenti, comunque in misura contenuta e compatibile con la soglia di sostenibilità individuata nell'UTOE.

L'indicatore relativo al numero degli alloggi non è strettamente prescrittivo; si è difatti inteso rappresentare gli incrementi anche con questo dato, di facile e immediata comprensione, fermo restando che esso può variare a seguito del mutare dei modelli abitativi.

E' inoltre ammesso il trasferimento di quantità di incrementi da un'UTOE all'altra, a condizione che ciò non determini un mutamento strutturale e che risulti compatibile con le soglie di sostenibilità delle UTOE interessate dai trasferimenti.

Gli indicatori dimensionali stabiliscono, conformemente agli obiettivi e alle strategie stabiliti nel precedente art. 8, che gli incrementi sono in parte dovuti a completamenti dei tessuti urbanistici e in parte agli interventi di ristrutturazione urbanistica nelle aree dismesse o che debbono essere dismesse. La suddivisione tra i due tipi di incremento non è rigida e può essere modificata in misura contenuta mediante le previsioni e i progetti di Regolamento Urbanistico e dei Programmi Integrati di Intervento.

Gli incrementi di completamento dovranno essere collocati di norma nei tessuti recenti e di città nuova e nelle aree di frangia urbana. Tuttavia, mediante interventi di recupero potranno essere ubicati nei tessuti consolidati e storici.

Per quanto stabilito dal precedente art. 30, nei tessuti storici, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, che disciplinerà il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ai sensi dell'art. 28, secondo comma, lettera g) della Lr. 5/95, sono ammessi unicamente interventi di manutenzione e di conservazione fino alla ristrutturazione edilizia d1.

Nel successivo Capo III, per ogni unità territoriale organica elementare sono indicati inoltre le disposizioni della nuova edilizia residenziale, gli indirizzi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e le configurazioni degli spazi pubblici e di uso comune.

Dette indicazioni hanno valore di indirizzo e di orientamento per gli strumenti operativi pubblici e privati che potranno precisarle con eventuali modifiche di disposizione e di caratteristiche, a condizione che non vengano modificati gli obiettivi strutturali.

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

Il Regolamento Urbanistico stabilisce anche gli interventi di conservazione,

ristrutturazione, sostituzione, incremento volumetrico, per il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

La realizzazione degli interventi stabiliti dal Regolamento Urbanistico è comunque soggetta al soddisfacimento delle regole e delle condizioni di fattibilità enunciate nel Titolo III della seconda parte della Normativa e prescritte dal Regolamento Edilizio.

Ciascun individuo e gli enti pubblici o privati possono proporre progetti di edilizia residenziale di conservazione, ristrutturazione, sostituzione, ampliamento e completamento, soggetti unicamente al soddisfacimento delle regole e delle condizioni di fattibilità stabilite nel Regolamento Edilizio. I progetti debbono essere conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico, e dei Programmi Integrati d'Intervento.

Art. 34 Sistema delle funzioni: centralità e spazi pubblici

Sono capisaldi della struttura territoriale la città, il polo produttivo delle Pratella, il parco archeologico - naturalistico del Virginio.

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

- il centro storico, di cui al successivo art. 42, UE₄
- il nuovo centro, di cui al successivo art. 42, UE₅
- l'Ambrogiana, di cui al successivo art. 42, UE₆
- il centro di servizi alla produzione (Le Pratella), di cui al successivo art. 44.

Al fine di strutturare le unità componenti il sistema insediativo, dotandole di riconoscibilità sociale, gradi di autonomia funzionale e natura comunitaria, è stato previsto un sistema di spazi pubblici di relazione.

Nel Capo III della presente Normativa - Statuto dei Luoghi e nelle tabelle allegate sono definite e normate le parti del sistema appartenenti a quelle del sistema insediativo.

Nelle tabelle allegate alla presente Normativa sono riportati per ogni unità territoriale organica elementare, come risulta perimetrata negli elaborati grafici in scala 1: 10.000 del Piano Strutturale, le superfici esistenti di spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, e quelle necessarie a soddisfare gli standard di cui al D.M. 1444, in relazione agli incrementi residenziali previsti dal Piano Strutturale.

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

Il Comune ha la facoltà in ogni tempo, mediante il Regolamento Urbanistico e il

Programma Integrato d'Intervento o mediante specifici progetti, di individuare aree, immobili e complessi da destinare ad attività pubbliche, di interesse comune, a servizi e infrastrutture, e di procedere conseguentemente alla loro utilizzazione e alla loro realizzazione, in conformità alle regole e alle condizioni di fattibilità stabilite nel Regolamento Edilizio. Parimenti, altri enti pubblici e i privati possono in ogni tempo, proporre progetti di attrezzature, servizi, infrastrutture, impianti, pubblici o di interesse comune o collettivo, e procedere conseguentemente a sistemare aree, utilizzare immobili e complessi, realizzare attrezzature, servizi, impianti e infrastrutture, in conformità alle regole e alle condizioni di fattibilità stabilite dal Regolamento Edilizio.

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

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

Art. 35 Sistema delle funzioni: insediamenti produttivi

Le esigenze di edilizia produttiva sono soddisfatte mediante interventi di ristrutturazione, ampliamento, sostituzione, completamento e nuova costruzione in conformità agli indirizzi, parametri e dimensionamenti di cui al successivo Capo III, all'interno degli ambiti produttivi perimetrati, da realizzarsi in conformità a quanto stabilito dal Regolamento Urbanistico e alle regole e alle condizioni di fattibilità stabilite dal Regolamento Edilizio.

Il principale insediamento industriale e artigianale, con i relativi servizi compreso il commercio, è in località Le Pratella; il Piano Strutturale assume questo insediamento, che ha rilevanza sovracomunale, come contenuto fondamentale della politica urbanistica di Montelupo. Il Comune si propone di attuarlo, assieme ai soggetti privati, dotandolo di servizi e infrastrutture, mediante gli strumenti di gestione.

Nel polo produttivo delle Pratella gli strumenti operativi definiranno i seguenti interventi:

- formazione del comparto produttivo - commerciale lungo la strada statale 67 - asse urbano - dall'esistente insediamento artigianale allo svincolo S.G.C. Empoli Est
- integrazione del comparto artigianale di iniziativa privata
- integrazione del comparto artigianale di iniziativa pubblica
- integrazione del comparto deposito materiali all'aperto
- integrazione del comparto per autotrasportatori
- riorganizzazione ed integrazione degli spazi non ancora attuati del comparto industriale.

Nelle tabelle allegate alla presente Normativa sono elencate le superfici di integrazione dei comparti e quelle degli spazi pubblici, di interesse comune, per servizi e impianti disposte a separazione dei comparti e in corrispondenza delle aree presso l'originario podere Poggio Maggiore.

La piccola area produttiva di Camaioni, di vecchio impianto, è considerata dal Piano Strutturale consolidata.

Per l'esistente nucleo di fabbricati industriali a Castellucci, in prossimità dello svincolo della S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno, è prevista la destinazione d'uso mista, commerciale terziaria e produttiva, in corrispondenza della parte di area contigua alla superstrada. Nella parte residua è stabilito il cambio di destinazione d'uso in turistico ricettivo direzionale, con il corredo di superfici attrezzate.

In parallelo alla realizzazione dell'insediamento produttivo delle Pratella saranno allontanate dagli abitati le attività produttive incongrue con la residenzialità, già individuate dal P.R.G. vigente. Le relative aree saranno ristrutturate secondo gli obiettivi definiti nel precedente art. 8. Negli abitati il Regolamento Urbanistico ammetterà unicamente le attività compatibili con le funzioni urbane e l'artigianato di servizio.

La qualità dei nuovi insediamenti produttivi sarà garantita dalle condizioni di sicurezza e di salute nel lavoro, di tutela ambientale, dalla presenza di servizi e infrastrutture necessari alla competitività della produzione, dai livelli tipologici e morfologici dell'edilizia, stabilite dagli strumenti di gestione e dalle normative di settore.

Art. 36 Sistema delle funzioni nel territorio aperto

I sistemi territoriali, i sub - sistemi e le unità territoriali organiche elementari comprendono aree di territorio aperto risultanti dagli elaborati grafici in scala 1: 10.000 del Piano Strutturale, perimetrati e individuati con apposite sigle in detti elaborati e riportati negli allegati alla presente Normativa.

Le aree di territorio aperto sono elencate, descritte e normate, in relazione a ciascuno dei sistemi territoriali di cui fanno parte, nel successivo Capo III, e nelle schede allegata alla presente Normativa - Statuto dei Luoghi.

Nel territorio aperto sono di norma ammesse le destinazioni d'uso agricola, agrituristica, di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, residenziale, turistico - ricettive, di tempo libero, con le limitazioni e le prescrizioni per ogni area di territorio aperto, di cui al successivo Capo III.

Per le aree ricadenti negli ambiti di protezione paesaggistica, storica - ambientale, valgono, oltre le norme di cui al presente articolo, anche gli indirizzi e le prescrizioni di cui al precedente art. 27, che comunque prevalgono sulla disciplina di territorio aperto.

Per le aree ricadenti negli ambiti di instabilità, vulnerabilità, sensibilità, di contenimento del rischio idraulico e di protezione a pozzi e sorgenti, valgono, oltre le norme di cui al presente articolo, anche gli indirizzi e le prescrizioni di cui al precedente art. 28, che comunque prevalgono sulla disciplina di territorio aperto.

Per gli immobili, complessi, siti e manufatti individuati negli elaborati grafici in scala 1: 10.000 del Piano Strutturale in quanto patrimonio insediativo e archeologico da conservare, ai sensi del precedente art. 29, valgono gli indirizzi di gestione di cui all'art. 30.

Nel territorio aperto é ammessa la disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di cui alla Lr. 25/97 con le limitazioni prescritte al Capo III della presente Normativa per ciascuna area di territorio aperto e agli artt. 27 e 28 rispettivamente per le aree di protezione paesaggistica, storico - ambientale, e per quelle instabili, vulnerabili all'inquinamento, sensibili, di contenimento del rischio idraulico e di protezione di pozzi e sorgenti.

Le costruzioni rurali ad uso abitativo dovranno essere realizzate con caratteristiche tipologiche e morfologiche simili a quelle tradizionali esistenti in zona. In particolare si preferiranno forme compatte, con prevalenza delle pareti piene sulle aperture e con eventuali portici e loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici.

Sono escluse le coperture piane, salvo comprovate motivazioni tecnico - costruttive o di contestualizzazione tipologica.

Ciascuna unità abitativa non potrà superare i 130 mq. di superficie abitabile.

Le corti dovranno essere convenientemente sistemate ed arborate.

Nelle aziende in cui esistono costruzioni o nuclei agricoli, salvo comprovate esigenze produttive, di sicurezza e igienico - ambientali, le nuove abitazioni rurali dovranno di norma essere realizzate nelle loro adiacenze in modo tale che i nuovi edifici formino, con quelli esistenti, complessi organici sotto il profilo morfologico. In ogni

caso la nuova edificazione non dovrà arrecare pregiudizio alla percezione dei valori formali degli edifici soggetti alle categorie del restauro e della ristrutturazione edilizia del tipo d1.

La dimensione massima delle nuove abitazioni rurali realizzate mediante nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie, ai fini della determinazione di piano attuativo al programma di miglioramento agricolo - ambientale, é stabilita in mc. 1.000.

Gli annessi agricoli dovranno essere realizzati con materiali di finitura e particolari costruttivi il più possibile simili a quelli prescritti per le costruzioni ad uso abitativo; dovranno essere ubicati rispettando l'andamento naturale dei terreni ed in posizione tale da evitare, o ridurre al minimo, la formazione di nuove strade poderali.

Ove esistono costruzioni o nuclei agricoli, per la localizzazione dei nuovi annessi si seguiranno criteri analoghi a quelli descritti per le abitazioni rurali.

La costruzione di serre e dei manufatti precari è sempre ammessa, se non vietata nel Capo III della presente Normativa in specifiche aree di territorio aperto e in quelle soggette a disciplina paesaggistica e ambientale di cui agli artt. 27 e 28.

Sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e non agricola, ricadenti nelle aree di territorio aperto, sono ammessi tutti gli interventi consentiti dalla legge, con le limitazioni prescritte al Capo III della presente Normativa per specifiche aree di territorio aperto, e in quelle soggette a disciplina paesaggistica e ambientale dagli artt. 27 e 28, nonché per gli immobili e complessi soggetti a conservazione, dagli artt. 29 e 30.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà puntualmente per ogni edificio con destinazione d'uso non agricola presente in aree di territorio aperto e non soggetto a interventi esclusivamente di restauro e di ristrutturazione edilizia d1, gli incrementi volumetrici ammissibili, compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni.

Gli impianti pubblici o di pubblico interesse sono sempre realizzabili nel territorio aperto, salvo non specificamente vietati al Capo III per particolari aree, e comunque nelle aree soggette a disciplina paesaggistica e ambientale di cui agli artt. 27 e 28, con le limitazioni di cui agli articoli stessi.

In conformità agli indirizzi, ai parametri e ai dimensionamenti di cui al successivo Capo III e agli indirizzi e prescrizioni paesaggistico - ambientali di cui al Capo II del precedente Titolo I della presente Parte della Normativa - Statuto dei Luoghi, la strumentazione operativa di competenza comunale può specificare la disciplina urbanistico - paesaggistico - ambientale, delle aree di territorio aperto.

Mediante detta strumentazione il Comune e i soggetti privati individuano ambiti elencati di seguito a titolo esemplificativo, definendo la relativa disciplina:

- produttivi agricoli; di integrazione all'agricoltura; direttamente dipendenti dall'utilizzo delle risorse naturali;
- di assetto idrogeologico;
- di attività relazionate agli insediamenti urbani; aree periurbane;
- di recupero ambientale e paesistico;
- di attività turistiche, per il tempo libero e didattico-scientifiche;
- di residenzialità conforme alla tutela e alla valorizzazione ambientale e paesaggistica;
- di presidio ambientale.

Gli ambiti, singoli o aggregati, possono inoltre essere distinti in quanto:

- d'interesse paesaggistico d'insieme;
- nei quali l'interesse paesaggistico ambientale assume specificità per rilevanza dei valori;
- che presentano distinte peculiarità storico - artistiche, naturalistiche, ambientali;
- in cui la caratterizzazione assume particolarità, rilevanza e rarità.

Le componenti territoriali da prendere in considerazione da parte degli strumenti operativi pubblici o privati per la definizione della disciplina degli assetti edilizi, urbanistici e infrastrutturali, culturali, dell'uso delle risorse e della difesa del suolo, sono le seguenti: morfologiche, idrogeologiche, vegetazionali, faunistiche, culturali, insediative, fondiari, infrastrutturali. Particolare attenzione sarà riservata all'identificazione e alla valorizzazione del reticolo storico: nuclei, complessi, immobili, percorsi, andamento dei campi, vegetazione di corredo al patrimonio architettonico, alberi di confine, filari, muri di recinzione, tabernacoli, cippi, aie.

La strumentazione operativa di competenza comunale e i progetti privati preciseranno la sistemazione, l'uso e l'attrezzamento dei percorsi trekking, a cavallo, escursionistici, percorsi - natura.

Dovranno, in attesa di tali progetti, attuarsi indirizzi gestionali di tutela dei percorsi storici, in modo da non alterarne le caratteristiche.

CAPO II

SUB - SISTEMI, AREE DI TERRITORIO APERTO UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI: PERIMETRAZIONI

Art. 37 **Suddivisione del sistema territoriale della piana d'Arno in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE**

Il sistema territoriale della piana d'Arno comprende i seguenti sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE:

- sub - sistema prevalentemente edificato denominato la città, suddiviso in sei UTOE (da UE₂ a UE₇) e in tre aree di territorio aperto (2 - 3 - 4)
- sub - sistema coincidente con l'insediamento produttivo, denominato Le Pratella, comprendente l'UTOE di Citerna (UE₈)
- sub - sistema di territorio aperto denominato dell'Antinoro, comprendente l'UTOE di Camaioni (UE₁) e un'area di territorio aperto (1)
- sub - sistema di territorio aperto denominato di Arnovecchio (5)
- sub - sistema di territorio aperto denominato di Sammontana, comprendente le UTOE di Castellucci (UE₉), Sammontana Nuova (UE₁₀) e Ponterotto (UE₁₁) e due aree di territorio aperto (6 - 7)

I sub - sistemi, le aree di territorio aperto e le UTOE risultano localizzati con apposite perimetrazioni negli elaborati grafici in scala 1: 10.000.

Art. 38 **Suddivisione del sistema territoriale della piana della Pesa in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE**

Il sistema territoriale della piana della Pesa comprende tre UTOE corrispondenti ai borghi esterni alla città denominati delle Grotte (UE₁₂), Graziani (13) e Turbone (UE₁₄), e tre aree di territorio aperto (15 - 16 - 17).

I sub - sistemi, le aree di territorio aperto e le UTOE risultano localizzati con apposite perimetrazioni negli elaborati grafici in scala 1: 10.000.

Art. 39 Suddivisione del sistema territoriale della collina nord orientale in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE

Il territorio aperto incluso nel sistema territoriale della collina nord orientale é suddiviso in due sub - sistemi: di Antinoro-San Vito e di Bozzeto.

Il sub - sistema di Antinoro - S. Vito comprende quattro aree specifiche di territorio aperto (8 - 9 - 10 - 11); il sub - sistema di Bozzeto comprende tre aree specifiche di territorio aperto (12 - 13 - 14).

I sub - sistemi e le aree di territorio aperto risultano localizzati con apposite perimetrazioni negli elaborati grafici in scala 1: 10.000.

Art. 40 Suddivisione del sistema territoriale della collina meridionale in sub - sistemi, aree di territorio aperto e UTOE

Il sistema territoriale della collina meridionale comprende i seguenti sub - sistemi:

- sub - sistema di territorio aperto denominato di Botinaccio e Sammontana, comprendente l'UTOE di Sammontana vecchia (UE₁₅) e di Bobolino (UE₁₆) e tre aree specifiche di territorio aperto (18 - 19 - 20).
- sub - sistema di territorio aperto del Turbone (21).
- sub - sistema di territorio aperto denominato di Pulica, comprendente l'UTOE di Pulica (UE₁₇) e due aree specifiche di territorio aperto (22 - 23).
- sub - sistema di territorio aperto denominato del Virginio, comprendente due aree specifiche di territorio aperto (24 - 25).

I sub sistemi e le aree di territorio aperto e le UTOE risultano localizzati con apposite perimetrazioni negli elaborati grafici in scala 1: 10.000.

CAPO III

SUB - SISTEMI, AREE DI TERRITORIO APERTO, UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI: INDIRIZZI E PARAMETRI DI GESTIONE

SEZIONE 1

Sistema territoriale della piana d'Arno

Art. 41 Sub - sistema La città

La città è costituita da una sequenza di borghi, da Samminiatello, nell'estremità orientale, a Fibbiana nell'estremità opposta, in prossimità del confine col territorio comunale empolese. Ha la lunghezza di circa quattro chilometri e una profondità media di seicento metri; una città lineare, compresa tra la strada statale 67 e l'Arno. Al centro si erge il complesso monumentale dell'Ambrogiana; altra emergenza fondamentale è il centro storico del capoluogo. Nuclei, complessi e immobili di antica formazione sono presenti nei borghi e ne costituiscono l'identità.

Ciascun abitato è considerato una unità elementare ai fini della determinazione dei parametri e degli indirizzi della gestione urbanistica, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi, in applicazione degli obiettivi stabiliti.

Fanno parte delle unità elementari consistenti aree di territorio aperto dalla ferrovia all'Arno e in adiacenza agli abitati di Fibbiana e Torre, da mantenere libere da costruzioni e da utilizzare per agricoltura urbana, parchi, giardini, e comunque per usi non distruttivi del suolo, in considerazione dei loro valori paesistici, dell'importanza per l'equilibrio ambientale, del mantenimento della funzionalità e delle caratteristiche urbane degli abitati di cui fanno parte.

Il Piano Strutturale contiene le previsioni della nuova tratta della linea ferroviaria e di trasformazione della stazione ferroviaria ed adiacenti aree. Indica, inoltre, adeguamenti e nuovi raccordi con la SS 67 allo scopo di eliminare il traffico di transito nella città ed in particolare nel centro storico. Tali indicazioni sono da ritenersi come puramente indicative rinviando l'individuazione localizzativa definitiva agli specifici progetti.

La città comprende sei unità territoriali organiche e tre aree di territorio aperto.

Art. 42 Unità territoriali organiche elementari (da UE₂ a UE₇)

UE₂ Samminiatello vecchio

L'abitato di Samminiatello vecchio è delimitato a valle dalla linea ferroviaria e a monte dalla statale 67 ed è compreso tra l'innesto di Via Gramsci (ex Pisana) con la statale 67 e il rio di Samminiatello.

Include due tessuti storici - uno all'inizio e l'altro di maggior consistenza a termine dell'abitato -, un tessuto recente e un'area di frangia.

Gli indirizzi generali di gestione riguardano il miglioramento della qualità dell'abitato, il potenziamento della sua identità e l'incremento residenziale, principalmente mediante: la formazione di nuovi spazi pubblici; il recupero delle aree occupate da attività produttive dismesse, con destinazioni d'uso e architetture conformi alla tipologia e alla morfologia del bel contesto; la riqualificazione funzionale e edilizia dei nuclei di antico impianto.

L'abitato comprende i seguenti tessuti urbani, costituenti porzioni di edificato caratterizzate da tipologie insediative prevalenti:

- nucleo di antica formazione disposto sui due lati di via Gramsci, dal rio di Samminiatello a piazza dell'Orcio, e dominato verso monte dalla chiesa di Santa Maria a Samminiatello.

La riqualificazione residenziale del nucleo mediante interventi di recupero che assicurino la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche comprenderà la ristrutturazione dei retri verso la linea ferroviaria degli edifici, in concomitanza con la formazione di una strada di servizio.

Attorno alla chiesa rimarranno spazi liberi, a tutela del monumento, con utilizzazioni a piazza e a verde attrezzato anche per attività sportive, adiacenti al rio Samminiatello.

La piazza, delimitata da misurati completamenti residenziali costituirà il luogo di socializzazione e di identificazione spaziale che integra le parti antiche e nuove del borgo.

Sarà potenziato e ristrutturato l'accesso alla SS. 67 di via Montaltuzzo.

- tessuto non compatto comprendente fabbricati di antica formazione sul lato meridionale della strada, edifici in linea residenziali recenti di 2/3 piani su quello settentrionale e un grosso complesso industriale.

I principali indirizzi consistono nel recupero dei fabbricati storici, nella ristrutturazione urbanistica dell'area industriale, e nella formazione di una piccola addizione residenziale in corrispondenza di piazza dell'Orcio da raccordare anche mediante

limitati interventi di completamento con il nucleo di antica formazione. Le aree retrostanti l'edificato sul lato meridionale della strada, risalenti da esso fino alla statale, costituiranno assieme a quelle attorno alla chiesa una fascia lineare di verde con percorso pedonale a iniziare dalla piazza di fronte alla chiesa e proseguita per via Montaltuzzo.

- edifici di antica formazione commisti a fabbricati industriali posti nel tratto finale dell'abitato.

La ristrutturazione urbanistica delle aree dismesse, assieme al recupero del nucleo storico, può dar luogo a un borgo compatto dove le parti nuove risultino contestualizzate al nucleo.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

UE₃ Samminiatello nuovo

I terreni posti tra Samminiatello (UE₂) e l'espansione primonovecentesca di Montelupo, cioè nel tratto abitato dal Rio Samminiatello a Piazza Vittorio Veneto, sono stati occupati da edilizia residenziale durante gli anni Cinquanta e Sessanta; sono perciò da considerarsi un tessuto consolidato.

La porzione maggiore dell'unità, a sud di via Gramsci fino alla strada statale 67, è formata da tessuto regolare con tipologia edilizia costituita da villini isolati prevalentemente a due piani in equilibrato rapporto con le aree di pertinenza e con la maglia stradale.

Per l'edilizia esistente, posta su lotti di limitate dimensioni, sono da prevedersi nel Regolamento Urbanistico interventi di miglioramento abitativo, senza alterare sostanzialmente gli esistenti rapporti tra edificato e spazi liberi, privati e pubblici. Un consistente intervento di sostituzione, che concorrerà alla qualificazione dell'abitato, si basa sulla ristrutturazione urbanistica del vasto insediamento produttivo che sorge nell'area. Questa operazione può dar luogo a funzioni e a spazi pubblici o di interesse collettivo, importanti per il settore settentrionale della città, a monte del centro storico.

Altri interventi minori di ristrutturazione, aventi lo scopo di allontanare le attività produttive, possono farsi nell'area compresa tra via Gramsci e la linea ferroviaria.

L'unità elementare è inoltre sede, da precisare nelle fasi gestionali del programma urbanistico comunale, di un collegamento della strada statale 67 con l'abitato e dall'abitato alla provinciale limitese, ai fini di un miglioramento delle condizioni di traffico.

UE4 Montelupo vecchio

L'unità territoriale Montelupo vecchio è costituita da tre contesti urbani:

- il centro storico, nel perimetro dello strumento urbanistico generale vigente;
- nella parte settentrionale, la prima espansione;
- tra ferrovia e Arno, ai due lati della strada provinciale limitese, un piccolo nucleo in gran parte di recente edificazione.

La politica urbanistica comunale dà grande importanza all'assetto e agli usi del centro storico, fondamentale risorsa del territorio di Montelupo.

Varie iniziative, alcune di notevole rilievo come il museo Archeologico e della Ceramica, evidenziano l'interesse dell'Amministrazione Comunale per questo settore della città, culminato con la predisposizione di uno specifico piano, che stabilisce programmi, obiettivi e interventi.

Il centro storico costituirà luogo di attrazione culturale, di commercio specializzato, di intrattenimento; di opportunità residenziali, commerciali e culturali; spazio importante per la socializzazione e la vita di comunità. Sono obiettivi urbanistici il completamento del recupero della zona del Castello, la progressiva chiusura al traffico, la formazione di una piazza nella parte alta di corso Garibaldi, il miglioramento delle condizioni abitative, la generale revisione della viabilità, la creazione di una struttura aperta e polivalente (polo culturale) nell'area dell'ex arena e del cinema Excelsior, la ristrutturazione urbanistica delle aree di degrado, la ricerca di permeabilità degli isolati con percorsi pedonali, lo spostamento della stazione ferroviaria e il recupero dell'area ex scalo merci, i parcheggi esterni al centro storico. Le attività commerciali devono assumere connotati qualificati, specializzati, peculiari in grado di attrarre settori selezionati di consumatori. La qualità dell'offerta e del servizio deve semplificare le attività di questa parte del territorio comunale.

E' compreso nel perimetro dell'UE4, il piccolo ma significativo tessuto urbano della prima espansione novecentesca. E' fatto di due piazze contigue; la prima, piazza Vittorio Veneto, è delimitata sul lato meridionale dall'edificio che ospita la scuola elementare Corradini, per la quale è previsto lo spostamento nella zona scolastica del capoluogo, e di conseguenza un cambio di destinazione d'uso; sugli altri due lati da villini a schiera. La piazza potrà essere diversamente sistemata anche con la formazione di un parcheggio interrato. Gli edifici sono di buona fattura d'epoca e ne rappresentano

aspetti interessanti dell'architettura e del disegno urbano. Lo stesso dicasi per quelli su piazza Matteotti, dove ricompare una schiera di villini.

La zona di saturazione tra ferrovia e Arno può considerarsi pressoché conclusa con le ultime edificazioni. Sul lato settentrionale si prevede un parcheggio a servizio del centro storico, che dovrà avere le caratteristiche tecniche di cui al quarto alinea del terzo comma dell'art. 27. L'area è interessata anche dalla deviazione della strada proveniente dal ponte sull'Arno, in modo da evitare l'immissione nel centro storico del traffico di transito.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal presente art. 33.

UE 5 Montelupo nuovo - Erta

Questa porzione della città comprende vari tessuti urbani, diverse tipologie edilizie e numerose funzioni di livello urbano. Una consistente parte di essa è interessata da un progetto di struttura insediativa contenuto nello strumento urbanistico generale vigente.

Sono stati rilevati tessuti di centro storico e consolidato in prossimità della Pesa, al centro dell'unità un vasto ambito di città nuova, di seguito un tessuto recente e oltre la strada statale 67, un tessuto consolidato.

Ai fini della determinazione degli indirizzi operativi l'UTOE è articolata nei seguenti settori:

- tessuto regolare di formazione risalente al secondo dopoguerra, con palazzine prevalentemente a tre piani, in parte disposte attorno alla piazza-giardino 8 Marzo e lungo via Rovai. L'equilibrato rapporto di un'edilizia dignitosa con gli spazi pubblici (soprattutto la piazza) va mantenuto, pur con gli opportuni adeguamenti funzionali degli alloggi.

- fabbricati di vecchia formazione, in adiacenza a Viale Umberto I, compreso un fabbricato industriale, le cui trasformazioni d'uso e adeguamenti funzionali non debbono alterarne il fronte prospiciente il Viale. La riqualificazione del viale, che è segno urbano di notevole valore, va accompagnata da interventi di miglioramento qualitativo sull'edilizia circostante, tra cui la ristrutturazione urbanistica dell'area occupata da un complesso industriale, per una migliore permeabilità tra Via Caverni ed il viale stesso.

- ex colorificio lungo Via Caverni; si prevede la ristrutturazione urbanistica con sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti, con destinazioni d'uso commerciali, direzionali, e di servizio pubblico
- terreni contigui al viale Centofiori, sui quali sorgono il Palazzo Comunale e la U.S.L. Il viale é collegato alla strada statale 67, attraversata laquale si accede al borgo esterno di Graziani, é previsto uno sbocco sul viale dell'Ambrogiana e costituisce l'asse principale di disimpegno e alimentazione di questa importante porzione della città. Su di esso graviterà l'insediamento, ricco di rilevanti spazi pubblici, già previsto dal P.R.G. vigente, che potrà essere ancor meglio definito dagli strumenti operativi
- insediamento residenziale, relativamente recente, sulla prima pendice collinare, fino a via Bruno Buozzi, caratterizzato dalla presenza dell'edificio della scuola media; da considerarsi zona satura, con opportuni interventi di miglioramento funzionale degli alloggi
- insediamento dell'Erta, limitato all'ambito incluso tra la linea ferroviaria, la strada statale 67 e la via Bruno Buozzi. Salvo una struttura lineare lungo il primo tratto di via Salvemini, la restante edilizia è di recente formazione: è costituita in gran parte da palazzine di due o tre piani. Il tessuto è di tipo non compatto e non ordinato morfologicamente, gli spazi liberi esistenti sono da mantenere. In prossimità sorge il noto oratorio dell'Erta. L'impianto dell'Enel, presente in questa zona, deve essere rimosso per evidenti motivi di sicurezza e urbanistici. L'area risultante sarà utilizzata per completamenti residenziali e per spazi pubblici
- due piccoli nuclei collocati oltre la strada statale 67, che, per la posizione e per essere prossimi all'accesso alla S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno è necessario non ampliare, salvo qualche completamento di saturazione e interventi di miglioramento funzionale degli alloggi

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

UE 6 Erta - Ambrogiana - San Quirico - La Torre

Vari borghi e parti della città sono stati riuniti in un'unica unità elementare organica in quanto gli obiettivi e gli indirizzi che riguardano ciascun settore sono

strettamente correlati con quelli degli altri settori. Tuttavia, al suo interno si possono individuare tessuti diversi, corrispondenti a uno sviluppo insediativo che ha progressivamente occupato le aree tra l'Ambrogiana e i nuclei storici di San Quirico e di Torre, inglobando vari fabbricati industriali oggi dismessi o in via di dismissione.

Nell'ambito dell'unità elementare predominano pertanto i tessuti recenti, alcuni appena edificati, a monte e a valle di via Fratelli Cervi, che formano una evidente continuità edilizia lungo la strada e saldano i nuclei di San Quirico e di Torre.

Questa trasformazione è avvenuta in tutto l'arco territoriale che va da Samminitaello a Fibbiana, dando luogo a quella città lineare che costituisce una componente fondamentale del Piano Strutturale.

Sono rimaste alcune aree denominate di frangia nelle schede allegate alla presente Normativa, tra l'Ambrogiana e Torre e nella parte terminale dell'unità elementare, tra la via Fratelli Cervi e la strada statale 67.

Ai fini degli indirizzi operativi sono stati definiti i seguenti abitati di evidenti identità morfologica e sociale e di consolidate caratteristiche urbanistiche:

- la parte dell'abitato dell'Erta che si trova a occidente della linea ferroviaria, al di sotto del complesso monumentale dell'Ambrogiana. Qualche edificio di vecchia formazione lungo via Fratelli Cervi (ex Pisana) è meritevole di conservazione nei caratteri architettonici. Gli interventi sulle aree industriali incluse nell'abitato concorrono al programma di riqualificazione urbana che rappresenta un essenziale obiettivo della politica urbanistica montelupina;
- la monumentale villa dell'Ambrogiana, con i relativi annessi, e la seicentesca chiesa dei SS. Quirico, Lucia e Pietro d'Alcantara.

Presso la riva dell'Arno sorge l'antica chiesa di S. Lucia, sconsacrata nel 1789, da riservare a uso museale.

La conservazione del patrimonio architettonico, di alto valore storico e artistico, con nuove funzioni urbane e sovracomunali della Villa, si accompagna alla formazione del parco sui terreni tra Arno e via S. Lucia, e agli interventi di ristrutturazione urbanistica delle aree industriali. Per la Villa attualmente sede dell'O.P.G. si prevede il recupero di una porzione, con il riuso a funzioni culturali e museali; al fine del miglioramento delle condizioni di degenza potrà essere prevista la realizzazione di un ampliamento in adiacenza delle ex scuderie.

- l'ampio ambito urbano che va dalla linea ferroviaria al borgo di San Quirico,

compreso tra Via F.lli Cervi e la SS.67, è per buona parte occupato da insediamenti residenziali di recente realizzazione oltreché da aree industriali poste sul limite occidentale in prossimità di San Quirico.

Queste aree residenziali saranno potenziate dagli interventi di ristrutturazione urbanistica sulle zone industriali .

A ridosso della strada statale e di Via 1° Maggio è localizzata un'attività turistico - ricettiva, per la quale sono ammissibili incrementi.

- il nucleo di antica formazione di San Quirico all'incrocio tra le vie Fonda e Fratelli Cervi, a monte e a valle di quest'ultima via, costituisce un borgo caratteristico da conservare nella sua morfologia e tipologia, sia pure con opportune opere di recupero e nuove strutture di urbanizzazione e con una modesta addizione residenziale tra via F.lli Cervi e la SS. 67.

Completa il nucleo una non recentissima espansione residenziale a villini isolati di due piani, per i quali sono ammissibili interventi di adeguamento abitativo senza ulteriore occupazione dei lotti di limitate dimensioni.

- il borgo La Torre, tra quello di San Quirico e l'Arno, comprende un nucleo di antica formazione di interesse ambientale oltre che morfologico e tipologico, sull'incrocio tra via del Corso e via della Torre.

Il recupero di questa struttura architettonica, sovrastata dalla torre quattrocentesca, si dovrà relazionare agli spazi pubblici ed alla ristrutturazione urbanistica dell'adiacente complesso industriale. In alcuni piani della torre è previsto il museo del vetro.

La realizzazione di una piazza con annesso giardino pubblico a est del nucleo antico, ne ha recuperato i retri, dando luogo a un ambiente urbano gradevole e vivace. Qualche piccolo incremento edilizio attorno agli spazi pubblici potrebbe aumentarne le funzioni e l'uso.

Nella parte meridionale del Borgo è in corso di attuazione un insediamento residenziale.

Con questa realizzazione i due borghi, San Quirico e La Torre, si saldano a costituire un unico insediamento, anche se i nuclei antichi possono continuare a svolgere l'auspicabile ruolo di identificazione e caratterizzazione. Per siffatto motivo sostituzioni e completamenti debbono proporsi con dimensioni e caratteristiche tipologiche e morfologiche tali da conservare le fisionomie e le identità dei borghi.

A completamento lungo via Giordano Bruno potranno essere previste alcune ville mono o bifamiliari, con largo corredo di area verde di pertinenza.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti

esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

UE7 Fibbiana

Fibbiana è il borgo all'estremità occidentale della città, originariamente costituito da vari nuclei e complessi, disposti lungo e agli incroci della rete di strade di impianto agricolo e arretrati dalla via Pisana.

Pur saldati tra loro dalla nuova edificazione sviluppatasi prevalentemente in fregio alle vecchie strade o nei terreni una volta liberi tra di esse, questi complessi di antica formazione sono ancora visibili. Essi costituiscono un importante patrimonio da conservare, anche per tener ferma l'immagine di questo borgo. Le contenute dimensioni e forme della nuova edilizia, la prevalenza di villini isolati con giardini, il buon livello dell'edilizia residenziale pubblica, l'assenza di traffico di transito, gli spazi pubblici, garantiscono la qualità dell'abitato.

Le ville Mannelli a nord e Uguccioni a sud, con i parchi di cui si corredano, identificano due luoghi di alto valore culturale e paesistico.

I vecchi nuclei danno luogo a tessuti storici, attorno ai quali si dispone un vasto tessuto consolidato. Tessuti recenti caratterizzano la parte orientale dell'abitato, anche per la presenza di un insediamento di edilizia residenziale pubblica. Formano aree di frangia i terreni sull'angolo nord - occidentale dell'unità e in quello sud - occidentale.

Mentre le ville Mannelli e Uguccioni costituiscono il fermo a intenzioni di incrementi edilizi a monte e a valle, sono ammissibili contenuti completamente sui tessuti di frangia nei lati orientale e occidentale, e operazioni di recupero.

I terreni dalla zona sportiva e dalla villa Mannelli fino all'Arno debbono rimanere liberi da costruzioni e non essere interessati da opere e interventi distruttivi del suolo; costituiranno difatti parte del parco dell'Arno previsto nell'adiacente sub - sistema di territorio aperto.

E' in relazione alla formazione del parco che possono ipotizzarsi per villa Mannelli usi turistico - ricettivi, oltre che residenziali. Anche l'area del Mulino potrà essere interessata da un intervento di recupero.

Con interventi di ristrutturazione urbanistica si procederà alla sostituzione delle fabbriche esistenti tra la strada statale 67 e via del Ponte Nuovo; il nuovo insediamento avrà destinazioni d'uso, spazi pubblici o di uso pubblico e conformazione tipologica e architettonica conformi alla trasformazione della strada statale nel tratto antistante la zona industriale delle Pratella in strada-mercato, come previsto dal coordinamento urbanistico

dell'area empolesse, in corrispondenza della quale le aree di detta zona avranno funzioni produttive e commerciali.

Il borgo di Fibbiana è lambito sul lato occidentale dalla prevista strada di collegamento che staccatasi dalla statale 67 presso la località Ponti di Legnana passerà in adiacenza al campo sportivo, scavalcherà l'Arno e andrà a congiungersi con la strada provinciale Traversa di Limite.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

Art. 43 Aree di territorio aperto (2 - 3 - 4)

Fanno parte del sub - sistema La città tre aree di territorio aperto la cui conservazione é importante per l'equilibrio territoriale del sub - sistema stesso.

I terreni compresi tra la linea ferroviaria Firenze - Pisa e l'Arno, nel tratto che va dall'abitato di Samminiatello vecchio al tratto finale del torrente Pesa prima dello sbocco in Arno, hanno doppia valenza, paesaggistica e ambientale. Pertanto vigono per essi le relative discipline di cui ai precedenti artt. 27 e 28.

Sono ammesse destinazioni d'uso agricole e di tempo libero che non contrastino con le esigenze ambientali, particolarmente in rapporto all'equilibrio idraulico.

Per gli edifici esistenti in questa area di territorio aperto possono essere attuate le manutenzioni ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia d1; limitati incrementi per documentate carenze abitative saranno determinati dal Regolamento Urbanistico.

E' prevista la formazione di una strada di deviazione della provinciale limitese, per evitare il sottopasso alla ferrovia, e di un connesso parcheggio a servizio del soprastante centro storico. Le indicazioni negli elaborati grafici di Piano Strutturale di queste due opere sono da ritenere come puramente indicative, rinviando l'individuazione localizzativa all'esame del progetto definitivo per il quadruplicamento della linea ferroviaria Firenze - Empoli, oggetto di accordi specifici tra gli Enti Locali e le Ferrovie. I progetti esecutivi dovranno soddisfare esigenze paesaggistiche e ambientali da definire al momento dell'attuazione.

Le altre due aree di territorio aperto sono prossime agli abitati; la prima é adiacente a San Quirico Torre e a Fibbiana, la seconda é disposta tra Fibbiana e il confine comunale, a monte della zona industriale delle Pratella.

Sono ammessi usi agricoli periurbani compresi gli orti urbani, parchi e giardini, campi per attività di tempo libero e sportive, parcheggi.

Sono vietate le nuove costruzioni, anche a carattere temporaneo, salvo piccoli capanni di rimessaggio attrezzi le cui consistenze e caratteristiche tecniche saranno stabilite dal Regolamento Urbanistico.

Le aree 3 e 4 sono in gran parte interessate dalla disciplina di cui al precedente art. 28.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

Art. 44 Sub - sistema Le Pratella

La zona comprendente gli insediamenti produttivi delle Pratella costituisce il secondo sub - sistema prevalentemente edificato del sistema territoriale della piana d'Arno. In esso è collocata l'UTOE di Citerna.

Oltre un complesso di non recente formazione, vi sono presenti nuovi insediamenti industriali e artigianali.

Il sub - sistema è delimitato a nord dalla strada statale 67 e a sud dalla linea ferroviaria Firenze - Pisa.

Si estende dai nuclei residenziali di Citerna fino al Ponterotto per una lunghezza di circa due chilometri e mezzo. Ha forma a lente; la dimensione trasversale massima è di 700 metri.

Il piano regolatore vigente ha configurato l'assetto e le destinazioni d'uso di questa vasta zona, che rappresenta un insediamento di notevole importanza per lo sviluppo produttivo d'area: difatti è contenuta anche nella pianificazione di coordinamento empolesse. Si trova in adiacenza a infrastrutture di trasporto e comunicazione di importanza regionale e nazionale (ferrovia Firenze - Pisa e S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno) e al centro della struttura urbana del medio Valdarno.

L'insediamento, la cui realizzazione è in corso, ospiterà attività di vario settore, industriali e artigianali: chimiche, vetrarie, ceramiche; saranno presenti vari servizi anche di funzioni intermodali, di formazione professionale, di informazione e di promozione produttiva.

La strada statale 67, in corrispondenza della zona produttiva, assumerà funzioni e caratteristiche di strada mercato, per attività commerciali.

Il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche e integrazioni conseguenti all'attuazione della zona; saranno precisate le urbanizzazioni primarie e secondarie, le disposizioni e le caratteristiche delle varie aree costituenti l'insediamento, in base ai

programmi di sviluppo produttivi e gli ampliamenti necessari ad ulteriori trasferimenti delle attività produttive dai centri abitati.

Il Regolamento Urbanistico dovrà comunque attuare i seguenti indirizzi progettuali:

- definizione di un insediamento a destinazione d'uso produttivo - commerciale, anche mediante appropriati interventi nelle strutture edilizie esistenti e il reperimento di parcheggi nella misura necessaria, in corrispondenza delle aree disposte lungo la strada statale 67, dall'insediamento artigianale ridossato al nucleo di Citerna fino allo svincolo S.G.C. Empoli Est;
- ampliamento del PIP;
- ampliamento della zona artigianale privata;
- ampliamento dell'area per depositi all'aperto;
- riorganizzazione e ampliamento dell'area per autotrasportatori;
- ridefinizione dei parametri urbanistici in modo da limitare il consumo di suolo;
- riorganizzazione degli spazi pubblici posti tra le diverse aree di specifica destinazione d'uso;
- sistemazione delle aree presso il Podere Maggiore per servizi, spazi e attrezzature.

Il sub - sistema delle Pratella contiene i due nuclei residenziali di Citerna e di Via della Costituzione, perimetrati nella tavola di piano come UEg.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto previsto dal precedente art. 33.

Art. 45 Unità territoriali organiche elementari (UE g)

UE g Citerna

Nell'unità elementare sono presenti due nuclei di tessuto storico, Citerna e Villa Toccafondi, separati da area di frangia che si estende dalla strada statale 67 alla strada che collega i due nuclei.

Si prevede un limitato completamento residenziale.

L'area di frangia è considerata in relazione alla vicina zona produttiva e ai due nuclei storici; il Regolamento Urbanistico verificherà l'opportunità di un centro di servizi stradali.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

Art. 46 Sub - sistema L'Antinoro

Il primo dei tre sub - sistemi di territorio aperto nel sistema territoriale della piana d'Arno, denominato dell'Antinoro, si estende tra la strada statale 67 e l'Arno, dal confine orientale del territorio comunale, in corrispondenza del borgo di Camaioni fino all'inizio del Borgo di Samminiatiello, in località Fornaci.

Si tratta di una striscia di territorio che, dopo la stretta della Gonfolina, dà inizio alla pianura empolese. E' interamente soggetta ai vincoli corrispondenti alla strada statale, alla linea ferroviaria e all'Arno. Contiene il borgo di Camaioni (UE₁) e un'area di territorio aperto (1).

Art. 47 Unità territoriali organiche elementari (UE₁)

UE₁ Camaioni

L'ambito di Camaioni, facente parte del sub - sistema paesaggistico - colturale dell'Antinoro si trova all'estremità orientale del sistema territoriale; è costituito da un insediamento produttivo, a cavallo della strada statale 67, da un piccolo tessuto consolidato, con residenze e una attività ricettiva, tra ferrovia e statale, da un recente insediamento residenziale all'inizio della collina ed da un nucleo soprastante, lungo la via di San Vito, fino a Brugnano.

Da Camaioni ha inizio la strada che risalendo penetra nel sistema territoriale della collina nord orientale, di grande interesse paesistico - ambientale e caratterizzata da un'estesa utilizzazione agrituristica.

Non sono da prevedersi espansioni residenziali o produttive, pure per motivi geologici, mentre si rende necessario uno spazio pubblico - piazza - per evidente utilità e per la riconoscibilità della frazione. Qualche completamento contiguo alla piazza può caratterizzare lo spazio, oggi un informe piazzale di sosta automezzi.

Sono da realizzare interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente anche mediante sostituzioni, e un puntuale incremento di attività produttiva.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

Art. 48 Aree di territorio aperto (1)

L' area di territorio aperto ricadente nel sub - sistema dell'Antinoro ha doppia valenza, paesaggistica e ambientale. Pertanto è soggetta alle relative discipline, limitazioni e prescrizioni, di cui ai precedenti artt. 27 e 28.

Sono ammesse destinazioni d'uso agricole e di tempo libero che non contrastino con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

Art. 49 Sub - sistema Arnovecchio (5)

Il secondo sub - sistema di territorio aperto nel sistema territoriale della piana d'Arno denominato Arnovecchio è delimitato a est dal perimetro della città, a nord dall'Arno e a sud ovest dal confine comunale con Empoli.

Queste aree di territorio aperto ricadono in parte nelle sponde di cui al terzo comma dell'art. 27 e per tutto sotto la disciplina ambientale, di cui all'art. 28; pertanto, sono soggette alle relative prescrizioni e limitazioni d'uso e d'intervento.

Sono ammesse destinazioni d'uso per l'agricoltura e per le attività di tempo libero e sportive. Sono vietate le nuove costruzioni, di qualsiasi tipo ed entità, salvo quelle strettamente necessarie per le eventuali attrezzature sportive e ricreative, come spogliatoi, depositi e locali di ristoro, unicamente nel caso che gli edifici esistenti non risultino sufficienti.

Tutti i manufatti soprassuolo debbono avere ubicazione, disposizione e caratteristiche tecniche tali da non compromettere in alcun modo l'equilibrio idraulico e non ostacolare il regolare deflusso delle acque e il costituirsi di aree di laminazione. Sono comunque vietati locali interrati e seminterrati. Le recinzioni debbono essere formate esclusivamente con siepi.

Il sub - sistema viene considerato un settore del parco dell'Arno, previsto anche dalla pianificazione d'area; è di notevole rilievo ambientale e paesistico; il relativo assetto è fondamentale per l'equilibrio idraulico. Il vicino paleoalveo è segno territoriale di particolare importanza.

Le zone attualmente destinate alle attività estrattive, e confermate dal Piano regionale per le attività estrattive dovranno essere oggetto di recupero ambientale per

attività turistico ricettive e del tempo libero con le relative attrezzature.

Gli interventi di trasformazione strutturale del sub - sistema sono subordinati alla formazione di uno specifico piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata.

A confine tra la città e il sub - sistema di Arnovecchio è tracciata la strada di collegamento tra il territorio montelupino e quello limitese, con il nuovo ponte sull'Arno.

Art. 50 Sub - sistema Sammontana

Il terzo sub - sistema di territorio aperto nel sistema territoriale della piana d'Arno, denominato di Sammontana, ha forma grossolanamente triangolare e si estende tra il fascio infrastrutturale formato dalla ferrovia e dalla S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno, che costituisce il lato settentrionale, la strada della Viaccia che coincide con il confine con il territorio del Comune di Empoli sul lato sud - ovest, e la via Quoevivi Vecchio sul lato orientale.

E' parte integrante del territorio agricolo pianeggiante che si estende verso l'Elsa.

Vi sono il piccolo gruppo di edifici industriali di Castellucci (UE₉) e il nucleo residenziale di Sammontana Nuova (UE₁₀).

Lungo la strada della Viaccia, in località Ponterotto presso lo svincolo della Firenze - Pisa - Livorno, alcuni edifici residenziali e produttivi costituiscono un piccolo nucleo (UE₁₁).

Comprende le aree di territorio aperto 6 e 7.

Art. 51 Unità territoriali organiche elementari (UE₉ - UE₁₀ - UE₁₁)

UE₉ Castellucci

L'insediamento produttivo posto in località Podere Castellucci, incluso nel sub - sistema paesistico - colturale di Sammontana, è costituito da alcuni fabbricati industriali lungo la via Maremmana. La vicinanza allo svincolo per la superstrada Firenze - Pisa - Livorno e alla collina di Sammontana e in particolare alle destinazioni d'uso turistiche, ricettive e di tempo libero nell'adiacente nucleo storico di Sammontana Vecchia (UE₁₄), hanno motivato la previsione di alcuni cambi di uso dei fabbricati presenti in questo ambito.

Per i fabbricati a monte di Via Maremmana si prevede la ristrutturazione urbanistica finalizzata all'uso turistico-ricettivo, commerciale e direzionale. Per gli edifici

a valle di Via Maremmana si prevede il mantenimento delle attività produttive in essere con riconversione futura graduale ad attività di tipo commerciale e direzionale.

Eventuali incrementi volumetrici saranno precisati con il Regolamento Urbanistico.

UE₁₀ Sammontana Nuova

Il borgo esterno di Sammontana Nuova, facente parte del sub - sistema paesistico - colturale di Sammontana, è un tessuto tutto recente; include prevalentemente villini isolati, che formano un insediamento filiforme sulla via Maremmana, lungo più di 500 metri; un'area più compatta è a ridosso dell'incrocio tra la via Maremmana e via della Viaccia.

L'insediamento non deve essere ulteriormente esteso, ma sarà dotato di spazi verdi attrezzati a nord e a sud. Attorno ai quali potrà essere realizzato qualche completamento di saturazione residenziale.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma del precedente art. 33.

UE₁₁ Ponterotto

Sul lato destro della Viaccia, in prossimità dello svincolo del Ponte Rotto della S.G.C. Firenze - Pisa - Livorno, sono sorti alcuni edifici residenziali e produttivi. Per gli edifici esistenti il Regolamento Urbanistico stabilirà le categorie di intervento con possibilità anche di incremento delle volumetrie.

E' previsto un piccolo aumento nel numero degli alloggi, mediante qualche nuova costruzione e la ristrutturazione di fabbricati produttivi.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma del precedente art. 33.

Art. 52 Aree di territorio aperto (6 - 7)

Le aree di territorio aperto comprese nel sub - sistema di Sammontana presentano suscettività produttiva primaria prevalente su altri aspetti. E' ammessa pertanto la destinazione d'uso agricola, comprendente qualsiasi ordinamento colturale. Sono ammesse anche le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e le colture ortoflorovivaistiche. Per queste attività il Regolamento Urbanistico stabilirà parametri urbanistici specifici, anche in riferimento agli aspetti sanitari e igienici.

Nelle aree di territorio aperto del presente sub - sistema è integralmente applicabile

la disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di legge, con le specificazioni e le integrazioni di cui al precedente art. 36.

L'area di territorio aperto 6 è tuttavia soggetta a limitazioni per quanto riguarda le ammissibilità stabilite nei precedenti capoversi in quanto, risultando compresa tra la linea ferroviaria Firenze - Pisa e la SGC Firenze - Pisa - Livorno, è soggetta ai corrispondenti vincoli. Dovrà essere rimosso il deposito all'aperto di materiali.

Sono presenti porzioni di ambito di protezione paesaggistica di cui all'art. 27 e di ambito B della DCR 230/94, di cui all'art. 28.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziate le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

SEZIONE II

Sistema territoriale della piana della Pesa

Art. 53 Sistema della Pesa

Il territorio riconosciuto come sistema della piana della Pesa e del Virginio è compreso fra il torrente Pesa che costituisce anche confine comunale, la Strada di grande comunicazione Firenze-Pisa-Livorno, la strada statale n. 67, il torrente Virginio, fino ai limiti delle aree boscate che costituiscono i margini del sistema della collina meridionale.

Inoltre, la individuazione del sistema e la sua coincidenza con il subsistema di territorio aperto si riferiscono al criterio di definire come aree fluviali non solo i corsi d'acqua e le ripe ma le fasce laterali che si devono considerare omogenee e necessarie al mantenimento dell'unità fluviale nei suoi caratteri fisici e storico-ambientali.

Sono presenti il campo pozzi comunale e le relative aree di protezione, così come individuate negli elaborati grafici del Piano Strutturale e per le quali vige la disciplina dell'art. 28.

Il sistema è interessato dall'accordo di programma per la realizzazione di interventi per la messa in sicurezza idraulica del bacino del fiume Pesa tra cui la previsione di una cassa di espansione a monte della zona sportiva, in riva sinistra dell'asta del fiume .

Parte delle zone nella fascia del Virginio sono comprese nel Parco archeologico-naturalistico.

In fondo all'abitato delle Grotte, in fregio alla Pesa, è in corso di realizzazione la zona sportiva comunale.

Nel sub - sistema ricadono tre unità territoriali organiche elementari, delle Grotte (UE₁₂), di Graziani (UE₁₃) e di Turbone (UE₁₄) e tre aree specifiche di territorio aperto, individuate negli elaborati grafici del Piano Strutturale con i numeri 15, 16 e 17.

Art. 54 Unità territoriali organiche elementari (UE₁₂ - UE₁₃ - UE₁₄)

UE₁₂ Le Grotte

A valle della vecchia via Pisana per Malmantile, ora strada provinciale, che rappresentava l'alternativa alla via Pisana di fondovalle - la strada Regia Pisana - in caso di inondazioni, si è formato negli anni un insediamento residenziale. Posto a cavallo della

via Marconi, tra la Pesa e le prime pendici del sistema collinare che risale verso nord ed est in direzione del confine con il Comune di Lastra a Signa, presenta un tessuto abbastanza ordinato con disposizione parallela a via Marconi, ma compreso nell'esigua striscia di terreni tra collina e corso d'acqua. A iniziare dagli edifici del primo novecento, appena usciti dal centro storico, l'abitato si è progressivamente sviluppato lungo via Marconi, poi risalendo la collina. Gli ultimi fabbricati, appena terminati, si approssimano alla zona sportiva comunale.

Tipologie edilizie prevalenti sono villini isolati e palazzine; i primi specialmente sulla collina. L'unità elementare consiste in tessuto consolidato, nel quale è proseguita in anni recenti una leggera attività edilizia; difatti negli ultimi cinque anni sono stati realizzati una cinquantina di vani, corrispondenti alle residue previsioni di piano regolatore generale vigente, in evidente esaurimento.

L'ambito corrispondente a questo insediamento è perimetrato e indicato con la sigla UE₁₂.

La realizzazione di una deviazione della strada provinciale sul lato di sinistra della Pesa allontanerà il traffico di transito con evidente miglioramento delle condizioni abitative.

Il borgo va sostanzialmente mantenuto nella sua attuale consistenza evitando di occupare con nuova edilizia gli spazi liberi residui, fatti salvi gli adeguamenti degli edifici esistenti.

Il Regolamento Urbanistico indicherà i lotti interclusi nei quali sarà ammessa l'edificazione di edifici di tipologia conforme a quella dell'intorno.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

Relativamente alle porzioni di aree, individuate dal Piano di Bacino quali "aree per il contenimento del rischio idraulico", oggetto di specifiche osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si precisa che fino a quando non verranno resi noti ambiti diversi da parte dell'Autorità competente, saranno mantenute le destinazioni di tutela idraulica derivanti dal Piano di Bacino.

UE₁₃ Graziani

Tra la Strada di Grande Comunicazione Firenze-Pisa-Livorno e la Pesa, tra i confini dei sistemi della piana dell'Arno, della piana della Pesa e della collina meridionale, si situa l'abitato di Graziani, che si è sviluppato in gran parte nel corso degli anni recenti.

L'edificazione, dapprima attestata sulla via comunale della Pesa con tipologie

modeste di abitazioni a uno o due piani, si è poi spinta verso il fosso Macinante, il Molino dell'Ospedale e, oggi, verso la strada statale 67, con edifici condominiali pluripiani.

Pertanto, l'abitato dalla via della Pesa verso via Lami è formato da tessuto recente, mentre quello a monte della via è definito tessuto consolidato. Aree di frangia completano l'unità elementare, verso la strada statale 67 e verso il Molino dell'Ospedale.

La vicinanza di questo abitato alla città, con la quale comunica con le vie della Pesa e Lami che si immettono sulla strada statale 67, e i caratteri tipologici fanno di questo abitato una periferia urbana, diversa dagli altri borghi.

In funzione delle reali esigenze abitative, il Regolamento Urbanistico disciplinerà gli edifici esistenti, riorganizzerà gli spazi pubblici e i servizi, salvaguardando le aree libere, e indicherà la ubicazione e la tipologia del limitato completamento edilizio, previsto dal Piano Strutturale.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

Relativamente alle porzioni di aree, individuate dal Piano di Bacino quali "aree per il contenimento del rischio idraulico", oggetto di specifiche osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si precisa che fino a quando non verranno resi noti ambiti diversi da parte dell'Autorità competente, saranno mantenute le destinazioni di tutela idraulica derivanti dal Piano di Bacino.

UE₁₄ Turbone

Il borgo di Turbone sorge allo sbocco del torrente omonimo nella Pesa, in prossimità del ponte, superato il quale la strada comunale della Pesa si inerpica sulla collina in direzione Pulica.

Comprende un nucleo di vecchia formazione, in parte attestato su slarghi della strada e, in parte, sviluppato in parallelo al torrente Turbone, e il complesso del Mulino.

La parte vecchia, considerata tessuto consolidato, come in tutti i borghi caratterizza e dà identità all'abitato; perciò va conservata nei suoi aspetti tipologici e morfologici e integrata con puntuali interventi di eguali caratteristiche che ne completino il tessuto e la fisionomia di borgo.

Addizioni edilizie di recentissima realizzazione si sono disposte parallelamente alla parte del vecchio nucleo e a monte di via della Pesa, in direzione del Podere la Fornace.

E' prevista la stabilizzazione del borgo, senza ulteriori espansioni. Il Regolamento Urbanistico detterà norme per il patrimonio edilizio non recente, progetterà la riqualificazione delle aree libere e degli spazi pubblici e di servizio, e del piccolo

completamento edilizio definito dal Piano Strutturale.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

Art. 55 Aree di territorio aperto (15 - 16 - 17)

Il territorio aperto della piana della Pesa è stato suddiviso in tre aree specifiche; la 15, prossima agli abitati di Graziani e delle Grotte; la 16, lungo la Pesa, e la 17 nel tratto finale, in corrispondenza del torrente Virginio.

Nella prima area sono ammessi usi agricoli periurbani, compresi gli orti urbani e attività florovivaistiche, destinazioni d'uso di tempo libero, parcheggi.

Sono vietate nuove costruzioni, salvi gli ampliamenti che verranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico.

L'area è parzialmente interessata dalla disciplina di cui all'art. 28.

Nel settore centrale di territorio aperto, corrispondente all'area 16, è ammessa l'attività agricola. Tuttavia, l'ambito è soggetto ai vincoli e alle limitazioni delle discipline ambientale e paesaggistica, di cui agli artt. 27 e 28 della presente Normativa. Nell'area 16 è prevista la realizzazione di casse di espansione.

La terza area (17) fa parte del cosiddetto Parco Naturalistico Archeologico. Pertanto, sono ammesse le destinazioni d'uso agricole e quelle per il tempo libero, didattiche, scientifiche e di promozione culturale. In relazione a quest'ultime il Regolamento Urbanistico definirà aree, attrezzature e servizi, la valorizzazione dei reperti archeologici, i termini di tutela e di uso didattico della zona umida di interesse faunistico - naturalistico, gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso, anche conseguenti alla realizzazione del Parco Naturalistico Archeologico.

Nelle aree di territorio aperto 16 e 17 è vietata la costruzione di serre e di manufatti precari.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

Relativamente alle porzioni di aree, individuate dal Piano di Bacino quali "aree per il contenimento del rischio idraulico", oggetto di specifiche osservazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, si precisa che fino a quando non verranno resi noti ambiti diversi da parte dell'Autorità competente, saranno mantenute le destinazioni di tutela idraulica derivanti dal Piano di Bacino.

SEZIONE III

Sistema territoriale della collina nord - orientale

Art. 56 Sub - sistema Antinoro - San Vito

Il primo sub - sistema del territorio aperto nel sistema territoriale della collina nord orientale, denominato di Antinoro e San Vito, ne comprende la parte superiore. E' delimitato a oriente dal confine comunale, a sud dai rii di Samminiatello e delle Sughere, a occidente dalla stretta fascia di territorio pianeggiante lungo l'Arno costituente il sub - sistema dell'Antinoro del sistema territoriale della piana d'Arno, e infine a nord dalla parte iniziale di detto sub - sistema in corrispondenza del nucleo di San Vito - Brugnano.

Monumenti noti di questo territorio sono la romanica chiesetta di San Michele a Luciano, l'oratorio del SS. Nome di Maria del XVIII secolo e i suggestivi ruderi della villa Antinori. Mentre le scuderie hanno già un uso turistico, per la villa una volta attuata l'auspicata ricostruzione, possono ipotizzarsi usi vari, residenziali e turistico - ricettivi.

I boschi misti si alternano a zone coltivate. Dal punto di vista del paesaggio agrario prevale la tipologia di zona agricolo-collinare con oliveti e vigneti. La struttura insediativa (sia infrastrutturale che edilizia) è sufficientemente conservata anche per gli usi che nel tempo, pur modificandosi, sono rimasti legati alla risorsa naturale e agricola. Non si sono verificati fenomeni di frazionamento, sono presenti proprietà di grandi dimensioni. Le modificazioni nell'uso del suolo e nelle destinazioni del patrimonio edilizio esistente sono legate da un lato agli indirizzi europei sulle coltivazioni agricole, dall'altro alla riconversione ad uso agrituristico.

Le aree di San Vito sono maggiormente conservate e utilizzate, sia dal punto di vista insediativo (case sparse) che da quello del territorio aperto, funzionali alle già richiamate attività agrituristiche. Le aree e gli edifici dell'Antinoro sono utilizzate e conservate in misura minore. Si prevede anche per queste aree ed edifici l'utilizzo produttivo agrituristico e turistico residenziale ricettivo, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

In questo sub - sistema, saranno realizzati un osservatorio astronomico di carattere locale, nella posizione che sarà definita dal Regolamento Urbanistico o da uno specifico progetto, e un parco Robinson nelle aree boscate di proprietà comunale.

Nel sub - sistema sono state perimetrate quattro aree specifiche di territorio aperto, individuate negli elaborati grafici del Piano Strutturale con i numeri 8, 9, 10 e 11.

Art. 57 Aree di territorio aperto (8 - 9 - 10 - 11)

L'indirizzo generale di disciplina degli interventi e degli usi nelle aree di territorio aperto facenti parte del sub sistema dell'Antinoro - San Vito, è stabilito nella conservazione delle risorse naturali, insediative e culturali che le costituiscono e le caratterizzano.

Le finalità della conservazione hanno contenuto ambientale, paesaggistico e produttivo. Sono pertanto ammesse in generale destinazioni d'uso agricole e agrituristiche, e, in casi specificati, turistico - ricettive e residenziali, a condizione che non determinino squilibri ambientali, alterazioni paesaggistiche, manomissioni del patrimonio architettonico di valore storico e artistico.

Parti delle aree sono interessate dalle discipline paesaggistiche e ambientali di cui ai precedenti artt. 27 e 28.

L'area 8 in realtà coincide con il complesso architettonico della villa Antinori, solo in parte utilizzato. Il recupero del complesso può farsi con varie destinazioni d'uso: turistiche, ricettive e residenziali.

La consistente presenza di bosco caratterizza l'area 9; la conservazione e la cura di questo patrimonio è essenziale per evidenti motivi ambientali e paesaggistici e deve essere posta in relazione con le funzioni agrituristiche della adiacente area 10.

Per l'area 10 sono pertanto ammesse destinazioni d'uso agricole e agrituristiche. Gli obiettivi della disciplina urbanistico - ambientale - paesaggistica sono da un lato la tutela delle risorse naturali, insediative e di interesse culturale; dall'altro, l'ammissibilità di nuove costruzioni, di attrezzature e impianti e di mutamenti della destinazione d'uso esclusivamente per attività agricole e agrituristiche. Il Regolamento Urbanistico detterà le discipline relative. Sono vietate le serre per attività produttive.

L'area 11 è da ritenersi di prevalente presidio ambientale, nel quale sono da attivare di norma tutele e azioni ai sensi degli indirizzi e delle prescrizioni di cui all'art. 28 della presente Normativa. Le nuove costruzioni e i manufatti precari sono ammessi esclusivamente nelle aree non soggette a problemi di instabilità. Sono vietate le serre per attività agricole.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

Art. 58 Sub - sistema Bozzeto

Il secondo sub - sistema del territorio aperto nel sistema territoriale della collina nord orientale, denominato di Bozzeto, comprende la porzione della collina nord orientale che va dai rii di Samminiatello e delle Sughere al confine del sistema della piana della Pesa e del Virginio, rappresentato dal margine boscato che si affaccia sull'abitato delle Grotte.

Questa parte del sistema territoriale della collina nord orientale è diversa da quella soprastante. E' solcata da rii incassati tra i ripidi pendii delle colline. Le strade risalgono dalla valle dell'Arno per poi disporsi in cresta - e tra queste, la provinciale di Malmantile - Poche le presenze edilizie soprattutto nella parte meridionale. Il colle su cui si erge la Prioria di San Lorenzo domina la sottostante valle configurando un tipico paesaggio montelupino; nei pressi sono in corso importanti scavi archeologici.

Anche qui si alternano boschi e aree coltivate. Il paesaggio agrario risponde alla tipologia della collina agricola.

L'obiettivo generale del piano strutturale per la collina nordorientale, di tutela del paesaggio e delle caratteristiche naturali, dovrà essere soddisfatto nel subsistema di Bozzeto come in quelli dell'Antinoro e di San Vito, mentre minori appaiono le attitudini per usi ricettivi e agrituristici. Più motivatamente deve considerarsi un ampio settore di territorio aperto complementare all'adiacente città.

Il riutilizzo di via di Bozzeto, convenientemente adeguata, può consentire l'integrazione della maglia infrastrutturale di relazione nei sistemi territoriali. Tale adeguamento, di competenza comunale, può consentire un alleggerimento del carico veicolare di attraversamento del centro storico di Montelupo.

Il sub - sistema è interessato in parte dalle discipline di cui ai precedenti artt. 27 e 28.

Art. 59 Aree di territorio aperto (12 - 13 - 14)

In parte dell'area 13 hanno valore le discipline paesaggistiche e ambientali. Gli indirizzi di piano per quanto riguarda le aree 12 e 13 sono: la tutela delle aree a bosco, il recupero del patrimonio edilizio, anche mediante interventi di adeguamento volumetrico, le destinazioni d'uso agricolo e agrituristica, le tutele e le azioni di carattere ambientale al fine di affidare ai terreni prossimi agli abitati funzioni di presidio ambientale.

Le nuove costruzioni, gli ampliamenti (che saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico) e i manufatti precari, sono ammessi esclusivamente nelle aree non soggette a

problemi di instabilità. E' vietata la costruzione di serre per attività agricole.

L'area 14 presenta aspetti di degrado ambientale connessi allo scarso utilizzo agricolo e la assenza di superfici boscate. Al fine del consolidamento antropico è previsto l'impianto di una limitata residenzialità di qualità. L'insediamento è soggetto a piano attuativo, comprendente la valutazione degli effetti sulle risorse e la determinazione di parametri ambientali e paesaggistici.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

SEZIONE IV

Sistema territoriale della collina meridionale

Art. 60 Sub - sistema Botinaccio e Sammontana

Il primo dei tre sub - sistemi di territorio aperto nel sistema territoriale della collina meridionale è denominato di Botinaccio e Sammontana.

Esso contiene la porzione della collina compresa fra il margine dell'area in parte boscata verso il sistema della piana dell'Arno a ovest, il confine comunale a sud, la Strada di grande comunicazione a nord, e i limiti dell'area boscata del subsistema del Turbone a est.

E' territorio di notevole valore ambientale e paesaggistico anche per la presenza di complessi e nuclei di rilievo storico e artistico. Oltre al bel nucleo di Sammontana, dove spicca la settecentesca villa di Salingrosso, diffusa è infatti la presenza insediativa: Petrognano, Monte Vago, Casa Mati, Poggio Olivo, Il Colle, San Piero, Scopeto, Villa Stella, Leccio di Sotto, Montaioncino, L'Enfraine, Osticino, La Querce, Villa Gatteschi.

Sono presenti attività agri - turistiche (Petrognano, Montevago) e residenze di recente formazione (Botinaccio).

E' un territorio densamente abitato, dalla vallecola del Turbone al rio di Val di Botte e al rio di Piovola, oltre i quali riprendono i caratteri del sistema territoriale. Insomma, un bel paesaggio collinare, abitato, tra le valli dell'Arno e della Pesa, dove evidenti sono le suscettività residenziali, turistiche, di tempo libero, in organica relazione con la città che si stende a nord. Le attività non distruttive dell'ambiente e del paesaggio, sia pure valorizzato e rinnovato, il mantenimento dell'equilibrio idrogeologico, prima di tutto attraverso una costante opera di manutenzione, la conservazione e il recupero del patrimonio architettonico, la promozione della produzione agricola, sono gli indirizzi per il governo pubblico e privato di questo territorio.

Dovranno essere mantenute le caratteristiche insediative e infrastrutturali, ivi compreso l'insieme degli elementi che costituiscono il paesaggio consolidato. Sono vietate tutte le opere che modifichino il profilo dei versanti, che alterino le condizioni geologiche già instabili, di disboscamento e di depauperamento del suolo e di alterazione degli assetti naturali e delle reti scolanti.

Art. 61 Unità territoriali organiche elementari (UE15 - UE16)

UE15 Sammontana vecchia

Il borgo di Sammontana vecchia ha le caratteristiche di un centro storico collinare. Gli edifici costituiscono, con gli spazi liberi, un insieme di valore storico, artistico e ambientale: si richiamano in particolare la villa settecentesca di Salingrosso, già con utilizzazioni terziarie, e La Fornace per la quale è in corso il recupero

Gli usi saranno di carattere misto: residenziale, turistico, ricettivo, terziario; gli interventi di natura essenzialmente restaurativa.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma di quanto stabilito dal precedente art. 33.

UE16 Bobolino

A monte della strada di grande comunicazione Firenze - Pisa, dove questa provenendo dalla piana empolesse curva per infilarsi nella valle della Pesa, si è formato a iniziare dagli anni Sessanta e fino a oggi, un insediamento di poggio costituito da una trentina di villini, che si conclude con villa Vannucci.

La maggioranza dei villini si è disposta lungo via di Botinaccio, ma arretrata in modo da dar luogo a giardini su strada. Di fronte alla villa è rimasta un'area libera che va in parte mantenuta a suo corredo, convenientemente sistemata a giardino. L'insediamento deve considerarsi sostanzialmente concluso, con l'addizione di qualche villino. Sugli edifici esistenti sono ammissibili le consuete opere di manutenzione e di ristrutturazione edilizia; la villa è invece soggetta a restauro.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma del precedente art. 33.

Art. 62 Aree di territorio aperto (18 - 19 - 20)

Come risulta dalle schede allegate alla presente Normativa, le tre aree hanno caratteristiche territoriali e funzioni ben diverse tra loro. Da ciò deriva la opportunità di una differenziazione nelle relative discipline.

Nell'area 18 sono ammissibili le destinazioni d'uso agricola, agrituristica, turistico - ricettiva. Gli obiettivi della disciplina urbanistico - ambientale - paesaggistica consistono nella tutela delle risorse naturali, insediative e di interesse culturale; nell'ammissibilità di nuove costruzioni, di attrezzature e impianti e di mutamenti di destinazioni d'uso esclusivamente per attività agricole e agrituristiche. Il Regolamento Urbanistico detterà la

Normativa riguardante tali trasformazioni.

Nell'area 19 devono essere privilegiate le attività agricole.

Sono ammesse destinazioni d'uso agricole, agrituristiche, residenziali, turistico - ricettive, per il tempo libero.

Per le residenze esistenti il Regolamento Urbanistico stabilirà gli interventi ammissibili e gli eventuali incrementi volumetrici.

Le nuove costruzioni debbono avere destinazioni d'uso agricola o agrituristica. I mutamenti di destinazione d'uso saranno disciplinati dal Regolamento Urbanistico.

Sono ammessi impianti e attrezzature per il tempo libero e per le attività sportive, e le relative costruzioni di servizio.

Nell'area 20 vigono in generale le norme stabilite per l'area 19, ma con i seguenti limiti e prescrizioni:

- destinazioni d'uso agricola e agrituristica;
- divieto di nuove costruzioni a destinazioni d'uso non agricola o agrituristica;
- sono ammesse le serre e i manufatti precari. Il Regolamento Urbanistico stabilirà le dimensioni e le caratteristiche tecniche delle serre.

Parti delle aree di cui al presente articolo sono soggette alla disciplina ambientale di cui all'art. 28.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziate le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

Art. 63 Sub - sistema Turbone

Il secondo sub - sistema del territorio aperto nel sistema territoriale della collina meridionale, è denominato del Turbone.

Esso comprende la vallecola del Turbone che si sviluppa da nord a sud. I suoi limiti sono a nord la Strada di Grande Comunicazione, a sud il confine comunale, ad ovest il subsistema di Botinaccio Sammontana, a est il subsistema di Pulica.

Vi sono presenti alcune aree di cava, per le quali si faranno interventi di recupero e riassetto ambientale.

Art. 64 Aree di territorio aperto (21)

Nell'area sono ammesse le destinazioni d'uso agricola e per il tempo libero.

Sono vietate nuove costruzioni ad eccezione degli annessi di tipo agricolo e

attrezzature , servizi e manufatti funzionali alle attività di tempo libero; il Regolamento Urbanistico stabilirà le opere ammissibili sugli edifici presenti in area e i loro usi. Sono vietate le serre e i manufatti precari.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

Art. 65 Sub - sistema Pulica

Il terzo sub - sistema del territorio aperto nel sistema territoriale della collina meridionale, denominato di Pulica, comprende la porzione della collina meridionale fra il subsistema del Turbone, il sub - sistema del Virginio e il confine comunale a sud.

Lungo il margine occidentale è attraversato da nord a sud dalla strada comunale di Pulica disposta sul crinale dopo essere risalita dalla valle della Pesa, in corrispondenza del nucleo del Turbone.

Lungo la strada si è formato progressivamente un insediamento residenziale sparso che dalla Cipresseta si spinge fino al confine con il Comune di Montespertoli, presso il quale si erge su un poggio il bel complesso di cui fa parte la chiesa di Santa Maria a Pulica. Pochi altri edifici di interesse storico architettonico punteggiano il territorio di questo sub - sistema, tra cui gli agglomerati della Fornace, di S. Antonio e il nucleo della Villa, con funzioni ricettivo - ristorative, attestata sulla strada che porta a valle, al podere Virginio e al ponte sull'omonimo corso d'acqua, a poca distanza dall'abitato di Ginestra.

Anche in questo sub - sistema compare l'attività agro - turistica (Poderino Poggio Nardini).

Obiettivo della pianificazione urbanistica deve essere la tutela dei patrimoni naturalistico, culturale e paesaggistico, assieme alla salvaguardia idrogeologica, in quanto sono le premesse e le condizioni per gli usi che il Piano Strutturale propone di valorizzare.

Art. 66 Unità territoriali organiche elementari (UE₁₇)

UE₁₇ Pulica

Questo ambito non può identificarsi con un abitato organico, compatto e ben delimitato. Si tratta, più propriamente, di una lunga (circa un chilometro e mezzo) e discontinua presenza residenziale a bassa densità formatasi nel tempo lungo la strada di crinale, ora più rada, nel tratto tra la Cipressata e il cimitero, ora più fitta, nel tratto finale

in prossimità del confine con Montespertoli.

Non sono previste nuove espansioni, salvo qualche piccolo completamento.

L'eventuale addizione di un limitato numero di villini e la disciplina del patrimonio edilizio esistente saranno stabilite dal Regolamento Urbanistico, che ne prevederà l'inserimento ambientale, salvaguardando gli elementi paesistici e tenendo conto delle caratteristiche geologiche e geomorfologiche, con particolare attenzione alla stabilità dei versanti.

E' ammesso l'uso turistico - ricettivo degli edifici esistenti, nel rispetto dei loro caratteri tipologici, formali e strutturali.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati i dimensionamenti esistenti e previsti, a norma del precedente art. 33.

Art. 67 Aree di territorio aperto (22 - 23)

L'area 22, per la presenza di colture specializzate, di superfici a bosco e di una struttura proprietaria di grandi dimensioni, è appropriata per destinazioni d'uso agricole e agrituristiche; quest'ultimo tipo di attività è già sviluppato nell'area.

Pertanto, valgono anche per questa area gli indirizzi, le prescrizioni e gli obiettivi stabiliti per le aree 10 (sub - sistema S. Vito - Antinoro) e 18 (sub - sistema Botinaccio - Sammontana), vale a dire: tutela delle risorse naturali, insediative e di interesse culturale; destinazioni d'uso agricola, agrituristica, turistico - ricettiva; ammissibilità di nuove costruzioni, di impianti e attrezzature e di mutamenti di destinazioni d'uso per attività agricole e agrituristiche.

Nell'area 23, oltre la destinazione d'uso agricola sono ammesse quelle caratteristiche di un'area di territorio aperto contigua a un abitato. Sono da evitarsi la riduzione delle superfici a colture specializzate, per evidenti motivi ambientali e paesaggistici, e il frazionamento delle proprietà.

Sono ammesse nuove costruzioni per attività agricole. Il Regolamento Urbanistico stabilirà gli interventi ammissibili e gli eventuali incrementi volumetrici sugli edifici residenziali presenti nell'area.

Sono vietate le serre e i manufatti precari.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche tecniche, gli usi e i vincoli.

Art. 68 Sub - sistema Virginio

Il quarto sub - sistema di territorio aperto nel sistema territoriale della collina meridionale, denominato del Virginio è situato nell'angolo sud - orientale del territorio comunale ed è compreso tra il sub - sistema di Pulica, il sistema territoriale della Piana della Pesa e, a sud, il confine comunale.

Il lato occidentale coincide con il fosso del Leccio fino alla Villa (nucleo incluso nel sub - sistema di Pulica). I terreni, con rare presenze edilizie, scendono verso il torrente Virginio. Poco a nord del confine con il Comune di Montespertoli, costituito dal rio Rigonzi, si butta a valle, dalla Villa, una strada che porta al podere Virginio, costituendo il collegamento con la valle della Pesa.

In prossimità del podere Virginio è venuta alla luce di recente una villa di epoca romana, occasione per la formazione di un parco.

Infatti, il subsistema è quasi interamente interessato dalla previsione del Parco archeo-tecnologico naturalistico. Gli interventi previsti dal suddetto P.A.N. sono soggetti alle necessarie verifiche rispetto alle caratteristiche geologiche e a quelle relative all'assetto idraulico generale e riferito al vicino acquifero del Virginio.

Il parco definisce il carattere del sub - sistema, nel quale peraltro sono presenti usi residenziali, turistici , didattico-scientifici e di tempo libero, tipici di un territorio aperto, ubicato ai margini di un'area metropolitana.

Art. 69 Aree di territorio aperto (24 - 25)

L'area 24 è in gran parte interessata dalla disciplina di protezione paesaggistica - storico - ambientale, di cui ai precedenti artt. 27 e 28.

Sono ammesse destinazioni d'uso agricola e turistico - ricettiva. Sono vietate le serre e i manufatti precari.

Il Regolamento Urbanistico stabilirà gli interventi ammissibili e gli eventuali incrementi edilizi sul patrimonio edilizio.

Anche l'area 25 è in larga misura soggetta alla disciplina di protezione paesaggistica - storico ambientale. Sono ammesse le destinazioni d'uso agricola, turistico - ricettiva, scientifico - didattica. Nuove costruzioni di qualsiasi consistenza e i mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi esclusivamente per le suddette destinazioni d'uso;

quelle turistico - ricettivi e quelli scientifico - didattici debbono risultare esclusivamente dal programma e dal piano attuativo del parco archeologico - naturalistico. Anche la realizzazione di aree attrezzate per attività di tempo libero e ricreativo - sportive è soggetta all'approvazione del programma e del piano del parco.

Gli interventi ammissibili saranno stabiliti dal Regolamento Urbanistico.

Nelle schede allegate alla presente Normativa sono evidenziati le caratteristiche territoriali, gli usi e i vincoli.

TITOLO III

INDICAZIONI DI VALUTAZIONE, VERIFICA E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' SALVAGUARDIE

Art. 70 Riferimenti

Salvo quanto prescritto dalle Istruzioni Tecniche e tenuta presente nel Regolamento Urbanistico e in genere nelle fasi operative di pianificazione, la circolare del Dipartimento Politiche Ambientali e Territoriali (BURT, 22.1.1997), i riferimenti per le azioni di valutazione e verifica sono i commi 3, 4 e 5 dell'art. 5, il quarto comma dell'art. 29 e l'art. 32, della Lr. 5/95.

Art. 71 Valutazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale, specificatamente gli obiettivi, le strategie, gli indirizzi, di governo del territorio e di sviluppo, gli assetti e gli usi del territorio in esso contenuti, sono stati stabiliti:

- a) in relazione alla scelta di conservazione integrale delle risorse essenziali del territorio di Montelupo e al loro arricchimento mediante gli obiettivi e le strategie di cui sopra, in ottemperanza a quanto normato dal terzo comma dell'art. 5 della Lr. 5/95;
- b) in relazione alla scelta di evitare nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali, come normato dal quarto comma di detto articolo;
- c) in relazione all'accertamento delle condizioni di attuabilità degli interventi di completamento degli insediamenti e di sostituzione nei tessuti insediativi, come normato dal quinto comma del citato articolo.

Art. 72 Compatibilità della gestione urbanistica

Il Piano Strutturale:

- a) individua le aree e i beni di rilevanza ambientale
- b) analizza lo stato delle risorse
- c) indica le finalità, gli obiettivi e le strategie della politica urbanistica comunale in relazione al P.I.T. e al P.T.C.P.
- d) individua la criticità di aree e risorse
- e) indica le misure di mitigazione o di eliminazione delle situazioni di degrado o pericolosità ambientale.

A tali fini il Piano Strutturale si è avvalso delle conoscenze di cui all'art. 5 della presente Normativa - Statuto dei Luoghi, ha individuato e definito le invarianti strutturali, di cui all'art. 21 e ha stabilito gli indirizzi e le prescrizioni paesaggistiche, di cui all'art. 27 e quelle ambientali, di cui all'art. 28, sempre della presente Normativa - Statuto dei Luoghi.

Ai sensi dell'art. 7 di detta Normativa - Statuto dei Luoghi, i Piani Integrati di Intervento, i piani di settore, i Piani Attuativi, i progetti e gli interventi pubblici e privati debbono conformarsi alla sostenibilità delle risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come risulta dagli artt. 21, 27 e 28 della Normativa - Statuto dei Luoghi e non debbono ridurre le risorse risultanti dalle conoscenze di cui all'art. 5 di detta Normativa.

Sono soggetti a valutazione gli interventi per i quali la Normativa - Statuto dei Luoghi prescrive detta valutazione nel Capo III del Titolo II della seconda parte, e le infrastrutture esterne agli abitati.

Sono soggetti a valutazione i Programmi Integrati di Intervento, ai sensi del quarto comma dell'art. 29 della Lr. 5/95.

I Piani Attuativi potranno essere valutati in omogeneità a quanto stabilito per i Programmi Integrati di Intervento, quando riguardino gli interventi di sostituzione nelle aree dismesse, eccedenti i mc. 10.000 di ristrutturazione urbanistica, e quelli di completamento di tessuti esistenti quando non abbiano carattere di saturazioni usufruenti di urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti.

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

- i mutamenti colturali di notevole estensione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione (strade e ferrovie) che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);

- gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

Art. 73 Le condizioni di fattibilità

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio, da approvarsi contestualmente al Regolamento Urbanistico, redatti in un linguaggio comprensibile senza l'intermediazione di esperti, costituiscono il testo per le attività di progettazione e di realizzazione edilizia. Devono perseguire la semplificazione delle procedure e attuare la trasparenza delle disposizioni.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio stabiliscono le regole e le condizioni di fattibilità nella progettazione e nell'esecuzione pubblica o privata di: interventi sugli edifici e complessi esistenti, nuova edificazione, aree di pertinenza degli edifici, servizi, impianti e spazi pubblici, di interesse comune o riservati alle attività collettive, viabilità urbana e dei parcheggi, arredo urbano e vegetazionale, segnaletica, insegne, colori, tecniche e materiali negli interventi sul patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

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

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;
- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;
- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità;
- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento;
- agli strumenti di pianificazione urbanistica.

I regolamento Urbanistico e Edilizio definiscono e regolano:

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

Art. 74 Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico restano vigenti le disposizioni di salvaguardia degli atti di QRCT, ai sensi dell'art. 37 della Lr. 5/95.

In particolare restano in vigore vincoli e prescrizioni dei seguenti atti del Q.R.C.T.:

- D.C.R. 296/88 e successive modifiche (sistema regionale delle aree protette)
- D.C.R. 230/94 (rischio idraulico)
- D.C.R. 497/94 (aree ferroviarie)