

**Comune di Vinci**

Città Metropolitana di Firenze

# PIANO OPERATIVO

AI SENSI DELL'ART.95 DELLA L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Arch. Gabriele Banchetti**  
*Responsabile VAS*

**Geo Eco Progetti**  
*Aspetti Geologici*

**Pian. Emanuele Bechelli**

**Paes. Giulia Mancini**

**Giuseppe Torchia**  
*Sindaco*

**Arch. Rosanna Spinelli**  
*Responsabile del Procedimento*

**Ing. Claudia Peruzzi**  
*Responsabile del Settore 3 "Settore Uso e Assetto del Territorio"*

**Geom. Alessandro Bochicchio**  
*Garante dell'Informazione e della Partecipazione*

**Avvio del Procedimento** Art. 17 della L.R. 65/2014

**Documento programmatico per l'Avvio del Procedimento**

**Agosto 2021**

## Indice

<b>I° PARTE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. PREMESSA</b> .....	<b>3</b>
<b>2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO</b> .....	<b>4</b>
2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo.....	5
2.2 Il procedimento di conformazione al PIT/PPR.....	5
2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica.....	5
<b>II° PARTE</b> .....	<b>8</b>
<b>3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE</b> .....	<b>8</b>
3.1 Il Piano Strutturale Vigente.....	10
3.1.1. I sistemi e i progetti.....	12
3.1.2 Schemi direttori.....	14
3.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale.....	17
3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	19
3.2.1 La disciplina del R.U. vigente.....	22
3.2.2 I progetti norma.....	24
3.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico.....	29
3.3 Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale.....	41
<b>4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE</b> .....	<b>52</b>
4.1 La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”.....	52
4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	52
4.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale.....	55
4.2.2. Il Piano Paesaggistico.....	57
4.2.2.1. La scheda d’ambito 05 – Val di Nievole e Val d’Arno Inferiore.....	60
4.2.2.2. La descrizione interpretativa -Struttura geologica e geomorfologica.....	61
4.2.2.3. La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio.....	61
4.2.2.4. Le invarianti strutturali – caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	63
4.2.2.5. Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi.....	66
4.2.2.6. Le invarianti strutturali – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	70
4.2.2.7. Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.....	77
4.2.2.8. interpretazioni di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico.....	79
4.2.2.9. Le interpretazioni di sintesi – Criticità.....	81
4.2.2.10. Gli indirizzi per le politiche.....	83
4.2.2.11. La disciplina d’uso – Obiettivi di qualità e direttive.....	86
4.3. Ricognizione dei Beni Paesaggistici.....	89
4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze.....	91

4.4.1. Il sistema territoriale del Valdarno empolesse.....	98
4.4.2. Le strategie del PTCP per la sostenibilità ambientale e territoriale. Le politiche di tutela del sistema territoriale del Valdarno empolesse.....	99
4.4.3. Le strategie del PTCP per il policentrismo insediativo del Valdarno empolesse.....	100
4.5. Il Piano Strategico Metropolitan (PSM).....	102
4.5.1. La definizione dei Ritmi Metropolitan.....	102
<b>III° PARTE.....</b>	<b>105</b>
<b>5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI VINCI.....</b>	<b>105</b>
5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo.....	105
5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi.....	110
5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione.....	115
5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.....	116
<b>IV° PARTE.....</b>	<b>135</b>
<b>6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....</b>	<b>135</b>
6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo.....	136
6.1.1 Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico.....	136
6.1.2 Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano.....	137
6.2 Gli strumenti della partecipazione.....	137

## I° PARTE

### 1. PREMESSA

La Regione Toscana ha modificato, con la Legge Regionale 10 novembre 2014, nr. 65, la normativa regionale in materia di governo del territorio.

Questa nuova legge nasce dall'esigenza di pervenire ad un sistema complessivo del governo del territorio che, alla luce dell'esperienza maturata con l'applicazione della L.R. 1/2005 e prima ancora della L.R. 5/95, garantisca un'azione pubblica più efficace.

Essa nasce inoltre dalla necessità sia di rendere effettivo il principio per il quale nuovi impegni di suolo sono ammessi solo se non sussistono possibilità di riuso degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti, che di definire in modo puntuale, negli atti di programmazione e di sviluppo comunale, il territorio urbanizzato, differenziando le procedure per intervenire all'interno dello stesso da quelle per le trasformazioni di aree esterne, con particolare riferimento alla salvaguardia del territorio rurale e al fine di promuovere il riuso e la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse.

La nuova legge urbanistica definisce ed individua gli atti di governo che si suddividono in:

a. **Strumenti della pianificazione territoriale:**

- PIT – Piano di Indirizzo Territoriale;
- PTC – Piano Territoriale di Coordinamento;
- PTCM – Piano Territoriale della Città Metropolitana (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piano Strutturale comunale;
- Piano Strutturale intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);

b. **Strumenti della pianificazione urbanistica:**

- Piano Operativo comunale (inserito con la L.R. 65/2014 in sostituzione del Regolamento Urbanistico);
- Piano Operativo intercomunale (inserito con la L.R. 65/2014);
- Piani Attuativi, comunque denominati

Il Piano Strutturale costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale del Comune, definisce le scelte principali relative all'assetto del territorio, sia di carattere statuario di lungo periodo, sia di carattere strategico, rivolte a definire gli obiettivi, gli indirizzi, i limiti quantitativi e le direttive alle concrete trasformazioni. La componente strategica del Piano Strutturale trova nel Piano Operativo (e Regolamento Urbanistico) la progressiva attuazione, mediante programmazione quinquennale delle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali del territorio comunale.

## 2. L'AVVIO DEL PROCEDIMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Il presente documento costituisce atto di Avvio del Procedimento, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, per la redazione del Piano Operativo del Comune di Vinci. Esso si articola in quattro parti distinte:

- una **prima parte** dedicata al Piano Operativo con particolare riferimento ai contenuti, all'iter per la sua formazione, agli obiettivi ed alle rispettive azioni da compiere per il loro raggiungimento;
- una **seconda parte** finalizzata a comporre un primo quadro territoriale comprensivo della disamina degli strumenti urbanistici e atti della pianificazione vigenti e sovraordinati e nello specifico:
  - Piano Strutturale;
  - Regolamento Urbanistico vigente;
  - Nuovo Piano Strutturale Intercomunale ( in associazione con Comune di Empoli, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi, Capraia e Limite)
  - Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana;
  - Piano territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze ;
  - Piano Strategico Metropolitano.
- una **terza parte** dedicata agli obiettivi prefissi nella redazione del P.O.;
- una **quarta parte** relativa al processo partecipativo.

Il documento, nello specifico, contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti all'individuazione di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comporteranno impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) un'analisi del quadro conoscitivo di riferimento;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lettera e).

Inoltre il documento di Avvio del Procedimento è redatto e trasmesso contestualmente al Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010.

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale (Piano Operativo) necessita dell'avvio di diverse procedure con percorsi che si sovrappongono. Risulta necessario, quindi, descrivere l'iter procedurale delle varie fasi con i relativi tempi.

---

## 2.1 Il procedimento di redazione del Piano Operativo

---

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 17, 18, 19 e 20 della LR 65/2014, si articola nelle seguenti fasi:

- 1) avvio delle procedure urbanistiche e conseguenti consultazioni di enti, organi pubblici, organismi pubblici;
- 2) svolgimento della conferenza di copianificazione (art. 25 della LR 65/2014) nei casi di ricorrenza indicati dalla legge regionale stessa;
- 3) svolgimento di attività di partecipazione del pubblico;
- 4) adozione;
- 5) pubblicazione sul BURT e presentazione di osservazioni (60 giorni);
- 6) istruttoria e controdeduzioni alle osservazioni pervenute;
- 7) svolgimento delle procedure di adeguamento/conformazione al PIT-PPR ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR (Conferenza paesaggistica);
- 8) approvazione e pubblicazione sul BURT.

---

## 2.2 Il procedimento di conformazione al PIT/PPR

---

Questo procedimento, disciplinato dagli articoli 20 e 21 della "Disciplina di Piano" del PIT/PPR, prevede lo svolgimento di un'apposita conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti (Soprintendenza) e dove sono invitati l'Ente titolare dell'atto e la Provincia interessata.

Ai fini di tale conferenza, l'Ente, dopo essersi espresso sulle osservazioni pervenute successivamente all'adozione dello strumento urbanistico, invia tutta la documentazione alla Regione che convoca la conferenza nei 15 giorni successivi. I lavori della Conferenza si concludono nei 60 giorni seguenti alla data di convocazione e si esprime sulla conformazione dello strumento urbanistico al PIT/PPR. Infine lo strumento urbanistico, dopo aver ottenuto la conformazione, viene approvato definitivamente dall'Ente titolare dell'atto.

---

## 2.3 Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica

---

Questo procedimento è disciplinato dagli articoli 23, 24, 25 26 e 27 della LR 10/2010. La normativa regionale in merito alla Valutazione Ambientale Strategica fa riferimento alla Dir. 2001/42/CEE e prevede la redazione del Rapporto Ambientale così come definito all'Allegato I della stessa direttiva. Il Procedimento di Valutazione Ambientale Strategica è contestuale e parallelo alle forme di adozione e approvazione degli strumenti urbanistici, ma costituisce un processo separato volto a valutare la compatibilità ambientale della pianificazione urbanistica presentata ed, eventualmente, a condizionarla a prescrizioni per il raggiungimento della sostenibilità ambientale, così come di seguito illustrato nel dettaglio.

Le figure che intervengono nel processo di approvazione del Piano Operativo e della relativa Valutazione Ambientale Strategica sono:

- **Progettista del PO:** arch. Giovanni Parlanti, progettista;

- **Soggetto Proponente il Rapporto Ambientale VAS:** U.O.S. Urbanistica, Edilizia ed Assetto del Territorio con il supporto dell'arch. Gabriele Banchetti incaricato per la redazione degli elaborati della VAS;
- **Responsabile del Procedimento:** Arch. Rosanna Spinelli
- **Autorità Competente** ai sensi dell'art. 12 della L.R. 10/2010: Città metropolitana di Firenze che esercita le funzioni di Autorità Competente in materia di V.A.S.;
- **Autorità Procedente** ai sensi dell'art. 15 della L.R. 10/2010: Consiglio Comunale di Vinci con il supporto dei propri uffici, del soggetto proponente e dell'autorità competente per la elaborazione, l'adozione e l'approvazione del Piano Operativo;
- **Autorità Garante della Comunicazione e della Partecipazione** ai sensi dell'art. 9 della L.R. 10/2010 e dell'art. 37 della L.R. 65/2014: Geom. Alessandro Bochicchio

La redazione del Piano Operativo deve seguire il seguente iter procedurale:

### **PRIMA FASE**

L'Ente titolare dell'atto, contestualmente all'avvio del procedimento di redazione dello strumento urbanistico, approva il Rapporto preliminare ambientale VAS per il PO ai sensi dell'art.23 della LR 10/2010.

### **SECONDA FASE**

Il Responsabile del Procedimento, previo parere dell'Autorità Competente, richiede ai Soggetti Competenti in materia ambientale, i pareri sul Rapporto preliminare VAS relativo al PO, dando loro 90 giorni di tempo per l'invio dei contributi. L'autorità procedente o proponente e l'autorità competente possono concordare un termine inferiore per la conclusione delle consultazioni. Tale documento deve essere inoltrato contemporaneamente al Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 delle L.R. 65/2014. Contemporaneamente il Responsabile del Procedimento assieme al Garante dell'Informazione e della Partecipazione attiva forme di informazione e partecipazione dei cittadini su quanto richiesto al fine di recepire pareri e suggerimenti.

### **TERZA FASE**

Il Responsabile del procedimento raccoglie dati e pareri, dai Soggetti Competenti in materia ambientale e dai cittadini, da fornire all'estensore del P.O. e al soggetto proponente il Rapporto Ambientale al fine di recepire i contributi e i pareri utili per la definizione dello strumento urbanistico stesso e del Rapporto Ambientale VAS da adottare assieme al P.O.: questa fase deve utilmente vedere la collaborazione fra il Responsabile del Procedimento, l'Autorità competente per la VAS e l'estensore dello strumento urbanistico e del Rapporto Ambientale VAS.

### **QUARTA FASE**

Adozione da parte dell'Autorità Procedente del Piano Operativo, ai sensi dell' art.19 della L.R. 65/2014 e del Rapporto Ambientale VAS redatto ai sensi dell'art. 23 della L.R.10/2010; di seguito il Responsabile del

Procedimento si attiva per la pubblicazione sul BURT sia della delibera di adozione del nuovo strumento urbanistico che del Rapporto Ambientale VAS, al fine della presentazione di eventuali osservazioni.



**II° PARTE****3. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE**

Il Comune di Vinci è dotato di **Piano Strutturale** approvato con Del. C.C. n. 55 del 21.07.2010, e di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n. 14 del 28/02/2015, ai quali sono seguite delle Varianti di tipo semplificato (alcune non ancora concluse):

Variante al P.S.:

- **1° Variante al Piano Strutturale**, per aggiornamento delle carte di pericolosità idraulica limitatamente a tre lotti di terreno – Approvata con Deliberazione del C.C. n.41 del 26.09.2013, pubblicata sul BURT n.44 del 30.10.2013;
- **2° Variante di minima entità al Piano Strutturale**, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/2005, per l'aggiornamento delle carte della pericolosità idraulica, geologica e sismica e piccole precisazioni alle NTA – Approvata con Deliberazione del C.C. n.10 del 27.03.2014, pubblicata sul BURT n.17 del 30.04.2014;
- **3° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 6° Variante al R.U.), relativa al Piano Attuativo per la riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano ed al Piano Attuativo dell'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, approvata con Del. C.C. n. 24 del 09/04/2019;
- **4° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 7° Variante al R.U.), approvata con Del. C.C. n. 25 del 09/04/2019;
- **5° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 9° Variante al R.U.), ai sensi degli artt. 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., proposta da Sammontana SPA per un immobile in Via Provinciale di Mercatale, adottata con Del. C.C. n. 46 del 27/10/2020 – riadottata con Del. C.C. 54 del 29/06/2021;
- **6° Variante al Piano Strutturale** (e contestuale 12° Variante al R.U.) ai sensi degli articoli 25, 30, 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da D+F s.r.l. - Avvio del procedimento con Del. G.C. n.137 del 06/07/2021;

Variante al R.U.:

- in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta dai signori Orfatti Antonio ed Elena per un complesso edilizio posto in loc. Spicchio-Sovigliana – Adottata con Deliberazione del C.C. n.68 del 21.10.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 52 del 28.12.2016;
- **1° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta dai signori Orfatti Antonio ed Elena per un complesso edilizio posto in loc. Spicchio-Sovigliana – Adottata con Deliberazione del C.C. n.68 del 21.10.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 52 del 28.12.2016;
- Piano Attuativo relativo a "Villa Fattoria Baronti-Pezzatini" con contestuale **2° variante al R.U.**, in conformità al P.S., ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., proposto dalla signora Gilmutdinova Iraya – Approvato con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, pubblicata sul BURT n. 4 del 25.01.2017;

- **3° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., approvata con Del. C.C. n. 26 del 28.04.2017, pubblicata sul BURT n. 20 del 17.05.2017;
- **4° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii. , adottata con Del. del C.C. n.87 del 29.12.2016, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 20 del 16.05.2018;
- **5° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii., adottata con Del. del C.C. n.54 del 09.10.2018, con avviso di presa d'atto della mancata presentazione delle osservazioni sul BURT n. 51 del 19.12.2018;
- Variante al Piano Attuativo relativo alla riqualificazione ed ampliamento dell'oleificio Montalvano ed al Piano Attuativo relativo all'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, con **contestuale Variante al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico** ai sensi degli articoli 19 e 231 della L.r. 65/2014 e SS.MM.II., proposta da "Cooperative Montalbano Olio & Vino Società Cooperativa Agricola, Montalbano Agricola Alimentare Toscana" e da "Fiscar S.R.L., Pontorme S.R.L. e Santini Sandra", approvato con Del. C.C. n. 67 del 21/12/2018;
- **6° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 3° Variante al P.S.), relativa al Piano Attuativo per la riqualificazione ed ampliamento dell'Oleificio Montalbano ed al Piano Attuativo dell'area sportiva-ricreativa del golf di Bellosguardo, approvata con Del. C.C. n. 24 del 09/04/2019;
- **7° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 4° Variante al P.S.), approvata con Del. C.C. n. 25 del 09/04/2019;
- **8° Variante al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale ai sensi degli articoli 30 e 231 della L.R. 65/2014 e SS.MM.II., proposta da Brusciaglioni Marco e Palma Paolo S.N.C., Avvio del Procedimento con Del. G.C. n.304 del 19/11/2019;
- **9° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 5° Variante al P.S.), ai sensi degli artt. 25, 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., proposta da Sammontana SPA per un immobile in Via Provinciale di Mercatale, adottata con Del. C.C. n. 46 del 27/10/2020 – riadottata con Del. C.C. 54 del 29/06/2021;
- **10° Variante di tipo semplificato al Regolamento Urbanistico**, in conformità al Piano Strutturale, ai sensi degli artt. 30 e 231 della L.R. 65/2014 e s.m.i., proposta da Apice S.R.L. per un immobile posto in Via Limitese, approvata con Del. C.C. n. 5 del 23/02/2021;
- **11° Variante al Regolamento Urbanistico** in conformità al Piano Strutturale, ai sensi degli articoli 17,19 e 231 della LR 65/2014 e ss.mm.ii – Avvio del procedimento con Del .G.C. 128 del 22/06/2021;
- **12° Variante al Regolamento Urbanistico** (e contestuale 6° Variante al P.S.) ai sensi degli articoli 25, 30, 231 della L.R. 65/2014 e ss.mm.ii, proposta da D+F s.r.l. - Avvio del procedimento con Del. G.C. n.137 del 06/07/2021;
- **Riqualificazione SP13-Montalbano** – mediante la realizzazione di un percorso protetto per l'utenza debole – 2° lotto –  **Variante al Regolamento Urbanistico** mediante approvazione del progetto definitivo di cui all'art. 34 della L.R. 65/2014 con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e

dichiarazione di pubblica utilità – adottata con Del .C.C. n.55 del 29/06/2021, pubblicata sul BURT n. 27 del 07/07/2021.

Inoltre, con Deliberazione di Giunta Comunale n. 313 del 28.11.2018 (Comune di Vinci) è stato approvato l'**Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale delle città e territori delle due rive**, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto Guidi, Capraia e Limite.

### 3.1 Il Piano Strutturale Vigente

Il Piano Strutturale del Comune di Vinci è stato elaborato ai sensi della L.R. 1/2005; esso stabilisce le strategie per il governo del territorio comunale e ne individua le specifiche vocazioni, avendo come riferimento gli obiettivi di pianificazione e gli indirizzi urbanistici regionali e provinciali espressi dal Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) e del Piano Territoriale di Coordinamento (PTCP) della Provincia di Firenze.

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### Elaborati di studio, analisi e interpretazione

#### A Avvio del procedimento

- Relazione illustrativa

#### A.1 Mappa Strategica

- Relazione illustrativa
- Primi lineamenti del sistema storico-ambientale e del sistema del verde
- Quadro conoscitivo (indagini preliminari)
- Aspetti ambientali
- Analisi socio-economiche e di scenario per il territorio del Comune di Vinci, con indicazioni per il dimensionamento del Piano Strutturale.

#### B Quadro conoscitivo

- Analisi socio-economiche e di dimensionamento
- Aspetti ambientali
- Il sistema storico ambientale e del verde
- Repertorio del rilievo degli edifici rurali
- Repertorio dei beni di interesse storico culturale architettonico ambientale
- Repertorio delle tavole del quadro conoscitivo
- Usi civici

#### Tavole:

- Tav. B8.1.1 scala 1: 10.000 Ortofoto 2003
- Tav. B8.1.2 scala 1: 10.000 Rilievo del territorio urbanizzato
- Tav. B8.1.3 scala 1: 10.000 Evoluzione storica della struttura insediativa
- Tav. B8.1.3a scala 1: 10.000 Sistema insediativo pre-moderno: sintesi critica del Catasto Generale Toscano (1826- 35)
- Tav. B8.1.4 scala 1: 10.000 Struttura insediativa al 1954
- Tav. B8.1.5 scala 1: 10.000 Attrezzature di interesse collettivo e commerciali (medie strutture di vendita)
- Tav. B8.1.6 scala 1: 10.000 Emergenze storico-architettoniche, paesaggistico-ambientali e servizi al turismo

- Tav. B8.1.7 scala 1: 10.000 Repertorio del rilievo degli edifici rurali
- Tav. B8.1.8 scala 1: 10.000 Viabilità
- Tav. B8.1.9 scala 1: 10.000 Parcheggi e classificazione delle strade
- Tav. B8.1.10 scala 1: 10.000 Infrastrutture a rete e puntuali
- Tav. B8.1.11 scala 1: 10.000 Altezza degli edifici
- Tav. B8.1.12 scala 1: 10.000 Parti di città
- Tav. B8.2.1 scala 1: 10.000 Sistema idrografico: acque pubbliche e bacini principali
- Tav. B8.2.2 scala 1: 10.000 Esposizione
- Tav. B8.2.3 scala 1: 10.000 Rischio incendi ed aree incendiate
- Tav. B8.2.4 scala 1: 10.000 Uso del suolo
- Tav. B8.2.5 scala 1: 10.000 Rilievo del territorio rurale
- Tav. B8.2.6 scala 1: 50.000 Stima dell'erosione e del deflusso (nello stato attuale e nello scenario della scomparsa dei terrazzi)
- Tav. B8.2.7 scala 1: 40.000 Analisi dei fattori determinanti per la vocazione agricola del territorio rurale
- Tav. B8.3.1 scala 1: 10.000 Sezioni censuarie anno 2001
- Tav. B8.4.1 scala 1: 10.000 PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Tav. B8.4.2 scala 1: 10.000 PAI - Piano di Assetto Idrogeologico (DPCM 06/05/2005)
- Tav. B8.4.3 scala 1:10.000 Rischio idraulico ed aree allagate
- Tav. B8.5.1 scala 1: 10.000 Zonizzazione acustica e piano di localizzazione delle antenne di telefonia mobile
- Tav. B8.5.2 scala 1: 10.000 Piano di Protezione Civile
- Tav. B8.6.1 scala 1: 10.000 Prg - Piano Regolatore Generale vigente
- Tav. B8.6.2 scala 1: 10.000 Aree di trasformazione e modalità d'intervento del Prg vigente
- Tav. B8.6.3 scala 1: 10.000 Vincoli e salvaguardie del Prg vigente
- Tav. B8.6.4 scala 1: 10.000 Stato di attuazione: zone del Prg vigente
- Tav. B8.6.5 scala 1: 10.000 Stato di attuazione: standards del Prg vigente
- Tav. B8.6.6 scala 1: 50.000 Edificazione zone agricole del Prg vigente
- Tav. B8.7.1 scala 1: 10.000 Vincoli statali
- Tav. B8.7.2 scala 1: 10.000 Vincoli regionali e provinciali
- Tav. B9.1 scala 1: 10.000 Geologia
- Tav. B9.2 scala 1: 10.000 Geomorfologia
- Tav. B9.3 scala 1: 10.000 Acclività
- Tav. B9.4 scala 1: 10.000 Idrogeologia
- Tav. B9.5 scala 1: 10.000 Litotecnica e dei dati di base
- Tav. B9.6 scala 1: 10.000 Aree allagate
- Tav. B10.1 scala 1: 10.000 Criticità

#### Elaborati di progetto

- C Progetto di Piano
- C1.1 Relazione generale
- C1.2 Indirizzi per il dimensionamento del Piano Strutturale
- C2 Valutazione Integrata
- C3 Relazione di sintesi dello studio geologico
- C4 Norme Tecniche di Attuazione - NTA
- Tav.C5.1.1 scala 1: 10.000 Invarianti strutturali e salvaguardie
- Tav.C5.1.2 scala 1: 10.000 Invarianti strutturali di paesaggio e tutele
- Tav.C5.2.1 scala 1: 10.000 Sistemi funzionali
- Tav.C5.2.2 scala 1: 10.000 Sistema della mobilità
- Tav.C5.3.1 scala 1: 10.000 Schemi direttori
- Tav.C5.4.1 scala 1: 10.000 UTOE

- Tav.C6.1 scala 1: 10.000 Pericolosità geomorfologica
- Tav.C6.2 scala 1: 10.000 Pericolosità idraulica
- Tav.C6.3 scala 1: 10.000 Pericolosità sismica locale
- Tav.C6.4 scala 1: 10.000 Problematiche idrogeologiche

Come riportato nella Relazione generale del P.S., *“l’obiettivo principale del Piano Strutturale di Vinci è la costruzione di un territorio nel quale possa riconoscersi una società articolata e solidale: il Piano si propone di migliorare la qualità e le prestazioni fisiche, sociali e culturali dell’intero territorio, facendo di Vinci un “città accogliente ed accessibile”. Pensiamo che si debba contemporaneamente lavorare sul capitale sociale e sul capitale territoriale, e che occorra avere in mente un progetto di “città degli abitanti e dei diritti” in cui vi siano concerto e consonanza tra i vari tipi di politica urbana: ambientale, sociale, economica, della mobilità, delle opere pubbliche.”*

In riferimento alla Legge Regionale (allora in vigore), il P.S. ha voluto individuare nei propri strumenti:

- una dimensione “strutturale” per la quale vengono individuati e definiti caratteri specifici;
- una concezione della città per sistemi, sottosistemi e ambiti;
- alcuni schemi direttori: un insieme coordinato di interventi dal carattere strategico, legati da unitarietà tematica e dotati di specifiche norme-guida;
- la definizione di un insieme di direttive per la progettazione dei successivi interventi.

### **3.1.1. I sistemi e i progetti**

Nel territorio di Vinci è possibile riconoscere almeno cinque principali sistemi: un "sistema ambientale", un "sistema della mobilità" (connotati da una prevalente linearità e continuità); un "sistema dei luoghi centrali", un "sistema della residenza", un "sistema della produzione" (ovvero i “sistemi insediativi”, costituiti da aree e zone non necessariamente contigue). Nell’ottica del P.S., ogni sistema (e dei rispettivi sottosistemi e ambiti) deve definire il ruolo e le prestazioni di ciascun luogo e parte di città o di territorio, attraverso una disciplina generale e una disciplina specifica per ogni ambito interessato. In particolare, il P.S. definisce:

- la disciplina generale di salvaguardia degli equilibri ecologico-ambientali;
- i sistemi, caratterizzati da determinate e prevalenti funzioni, cui possono essere ricondotte le caratteristiche del territorio comunale e la loro articolazione in sottosistemi e ambiti, per i quali vengono espressi altrettanti indirizzi operativi (morfologici e funzionali) fissati da parametri che debbono essere rispettati nella predisposizione del Regolamento Urbanistico;
- la strategia di conservazione, mantenimento, adeguamento e trasformazione dei caratteri fisici del territorio (degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono);
- i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari, le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbana;
- i luoghi da sottoporre a previsioni particolareggiate attraverso progetti specifici e mirati (schemi direttori).

Il Sistema ambientale è articolato in “sottosistemi” e “ambiti”, soggetti a specifici indirizzi morfologici e funzionali: essi definiscono un sistema di “valori” alle diverse scale, racchiudendo spazi aperti esterni ed

interni alla città, organizzando il funzionamento ed il disegno della struttura del piano in base ai loro caratteri preminenti, agli usi e alle potenzialità che hanno o potranno acquisire. Gli interventi che li riguardano si basano prevalentemente su azioni di tutela e salvaguardia delle permanenze storiche e ambientali.

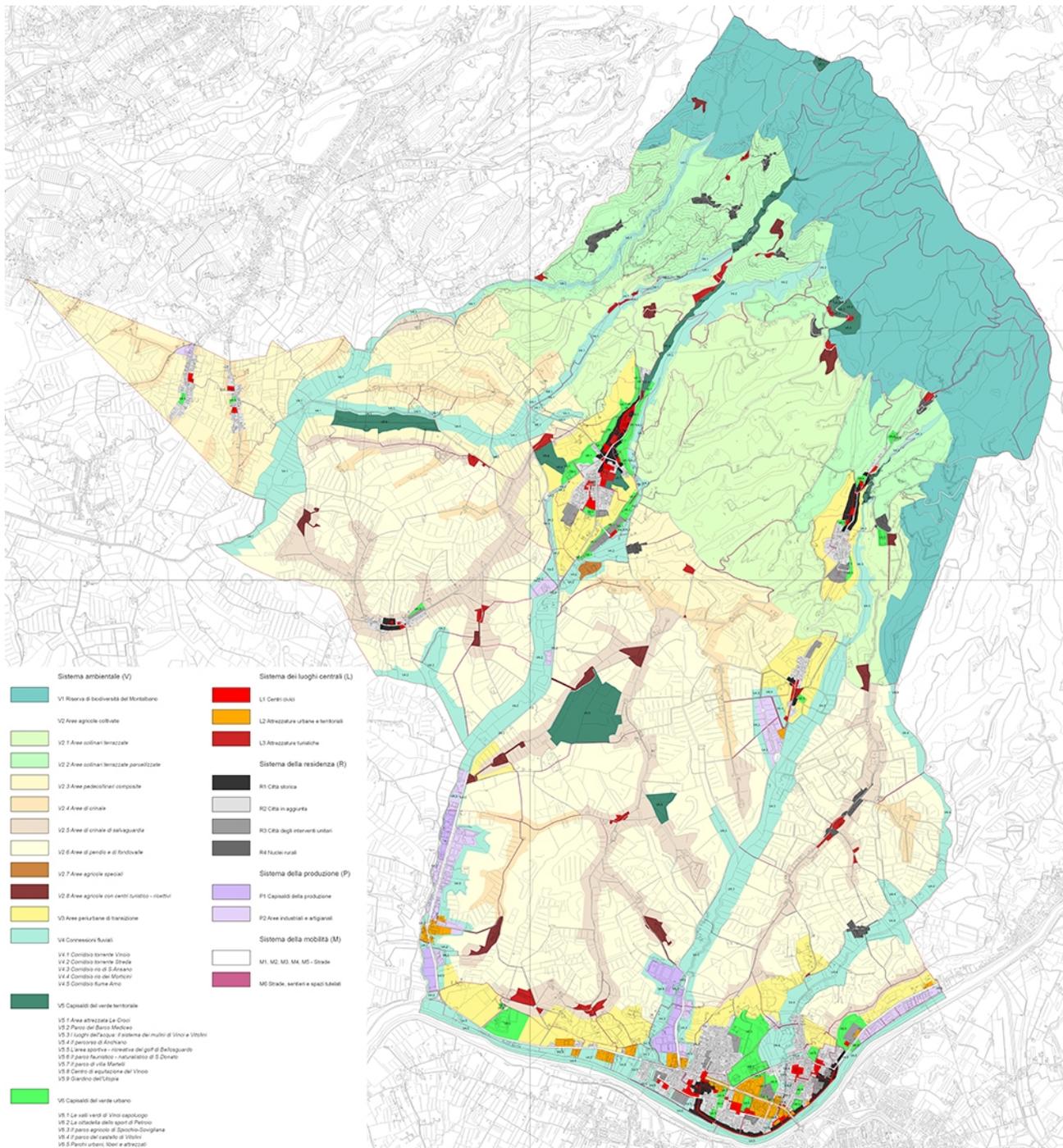
La parte di territorio invece antropizzata o soggetta ad interventi edificatori, è stata suddivisa secondo quattro sistemi principali, a loro volta ulteriormente suddivisi in sottosistemi o ambiti di intervento. Per ogni ambito, il P.S. individua apposita disciplina di intervento e obiettivi programmatici per lo sviluppo territoriale delle risorse. I sistemi individuati sono i seguenti:

**Sistema dei luoghi centrali (L)**, composto da:  
*L1 – Centri civici;*  
*L2 – Attrezzature urbane e territoriali;*  
*L3 – attrezzature turistiche.*

**Sistema della residenza (R)**, composto da:  
*R1 – Città storica;*  
*R2 – Città in aggiunta;*  
*R3 – Città degli interventi unitari;*  
*R4 – Nuclei rurali.*

**Sistema della produzione (P)**, composto da:  
*P1 – Capisaldi della produzione;*  
*P2 – Aree industriali e artigianali.*

**Sistema della mobilità (M)**, composto da:  
*M1-5 – Strade;*  
*M6 – Strade, sentieri e spazi tutelati.*



Estratto Tav. C.5.2 "Sistemi funzionali", del P.S.

### 3.1.2 Schemi direttori

Al fine di contestualizzare i luoghi della "trasformazione" e inquadrarli tra loro sotto un'ottica di coerenza e di relazioni, il P.S. ha redatto appositi Schemi Direttori i quali individuano azioni ed interventi di natura strategica, finalizzati a definire ipotesi e obiettivi progettuali legati da unitarietà tematica.

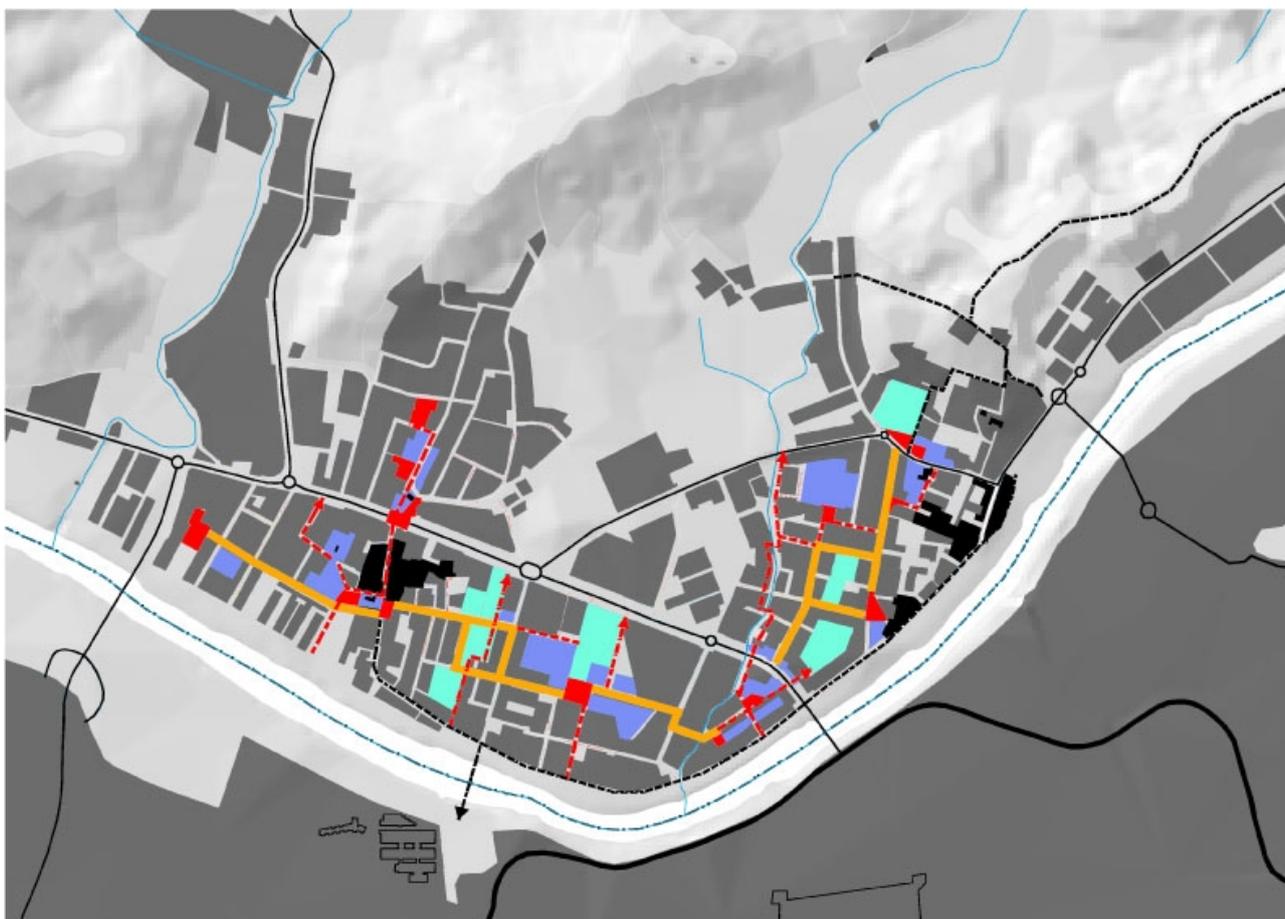
Gli Schemi Direttori (SD) organizzano e mettono in relazione questi interventi, stabilendo la priorità e la fattibilità degli stessi; essi individuano inoltre le scelte fondamentali ed i luoghi per i quali il Regolamento Urbanistico (Piano Operativo) dovrà predisporre specifiche norme o individuare elementi, prescrizioni e parametri necessari alla redazione dei successivi Piani Attuativi.

Gli Schemi Direttori individuati dal P.S. sono i seguenti:

- 1. Il fiume, la città e gli affacci: L'obiettivo prioritario è avviare un progetto di riqualificazione generale che sviluppi i seguenti temi: il recupero dell'Arno alla fruizione della città; il recupero dei contesti urbani e territoriali ad esso storicamente collegati; il progetto di nuove aree urbane poste in relazione con il fiume; il progetto di spazi verdi di connessione tra il fiume e gli insediamenti (residenziali e produttivi); il potenziamento dell'accessibilità e dello scambio tra Sovigliana-Spicchio ed Empoli; la riproposizione di un percorso pedecollinare alternativo, Limite- Sovigliana-Cerreto-Vinci, lungo la viabilità storica esistente sull'Arno.
- 2. I luoghi di connessione tra i tessuti urbani di Sovigliana e Spicchio: L'obiettivo prioritario è costituire un sistema integrato di aree e funzioni urbane finalizzato a fornire continuità e scambio alle diverse centralità presenti nei quartieri di Sovigliana e Spicchio (Viale Togliatti, Arno, Parco agricolo, ecc).
- 3. Il parco agricolo di Spicchio-Sovigliana: L'obiettivo prioritario è realizzare un "parco agricolo" comprendente un'ampia porzione di campagna, mantenendo integri i suoi caratteri principali (naturali e funzionali) e introducendo sequenze di spazi aperti per attività di tempo libero e pubblica utilità: è previsto il ripristino delle percorrenze verso la collina, le aree urbanizzate e il fiume; l'introduzione di aree per spettacoli ed eventi, all'occorrenza utilizzabili dalla protezione civile. Un progetto di recupero ambientale, un luogo di aggregazione pensato per contrastare la pressione urbana e ritrovare nuove modalità d'uso per un insieme di aree agricole peri-urbane: la "natura in città", un parco organizzato e sperimentale, capace di coniugare auto-produzione alimentare, conservazione dei coltivi tradizionali, attività e spazi collettivi.
- 4. La connessione territoriale di Streda: L'obiettivo prioritario è la riqualificazione dell'ambito territoriale di Mercatale, principale direttrice di accesso a Vinci capoluogo, attraverso il recupero ambientale, funzionale e qualitativo dell'area produttiva, dell'accessibilità e della sosta; la creazione di una serie di centri e poli di promozione e sviluppo delle economie locali.
- 5. La connessione territoriale di S. Ansano: L'obiettivo prioritario è connettere la collina del Montalbano all'urbano di Spicchio e Sovigliana, "avvicinandola" attraverso la creazione di un articolato sistema di luoghi verdi lungo il rio di S. Ansano, finalizzato alla riqualificazione ambientale e alla messa in sicurezza dal rischio idraulico dell'area industriale di S. Ansano, di via Pietramarina e del fondovalle percorso dalla strada provinciale.
- 6. Le centralità urbane e le diramazioni territoriali di Vinci capoluogo: L'obiettivo prioritario è la costruzione di un sistema di relazioni e di fruizione che colleghi e dia "continuità" ai diversi luoghi centrali di Vinci (urbani e territoriali, esistenti e di progetto), attraverso il recupero e la valorizzazione delle emergenze architettoniche, dei manufatti di pregio storico-ambientale, degli spazi urbani e delle percorrenze territoriali.
- 7. Le centralità urbane di Vitolini dal castello alle recenti espansioni: L'obiettivo prioritario è la costruzione di un sistema di luoghi centrali a Vitolini: operazione finalizzata alla valorizzazione delle emergenze storiche, dei manufatti di pregio architettonico-ambientale, delle percorrenze territoriali; alla riqualificazione degli spazi urbani e delle aree di margine.
- 8. Le percorrenze dei paesaggi Vinciani: L'obiettivo prioritario è la riqualificazione e la valorizzazione della rete delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti. con

l'intento di favorire un sistema alternativo di fruizione del territorio e delle sue principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali). Un nuovo - ma antico - modo di scoprire il territorio (i paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le tradizioni, i prodotti locali), concedendosi il tempo necessario per un viaggiare lento e senza fretta (slow travel).

- 9. Il nuovo accesso di Vinci capoluogo: L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un nuovo percorso di accesso turistico a Vinci capoluogo (alternativo a quello di via Mercatale), che senza attraversare le aree industriali coniughi le modalità di un procedere lento, attento ai luoghi e al paesaggio (slow travel), con la valorizzazione delle grandi ville- fattorie ubicate lungo le linee dei crinali.
- 10. Dentro e fuori il muro del Barco Mediceo: L'obiettivo prioritario è la creazione di un sistema che favorisca lo sviluppo economico e la valorizzazione delle principali risorse culturali (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti intorno al muro del Barco Mediceo: attraverso l'introduzione di migliori strutture di accoglienza turistica, connesse alla realizzazione di una "strada parco", che permetta la visita di questi luoghi del Montalbano (di elevato pregio ambientale e paesaggistico) promuovendo un turismo lento e contemplativo (slow travel: vivi un territorio invece di consumarlo).



*Esempio di Schema Direttore: "2. I luoghi di connessione tra i tessuti urbani di Sovigliana e Spicchio"*

### 3.1.3 Il dimensionamento del Piano Strutturale

Riportiamo di seguito una sintesi del dimensionamento e degli standard previsti dal P.S. del Comune di Vinci:

#### Residenza

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree residenziali è pari a 62.240 mq. di Slp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 30.850 mq. di Slp (50%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 31.390 mq. di Slp (50%).

Le quantità previste sono composte da una quota residua del Prg vigente, di 30.390 mq. di Slp pari al 49% e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 31.850 mq. di Slp pari al 51%.

#### Produzione

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree produttive è pari a 25.000 mq. di Slp; tale offerta è composta esclusivamente da previsioni di impegno di nuovo suolo.

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 13.000 mq. di Slp pari al 52% e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 12.000 mq. di Slp pari al 48%.

#### Commercio

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree commerciali (fino alle medie strutture di vendita) è pari a 27.280 mq. di Slp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 6.000 mq. di Slp (22%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 21.280 mq. di Slp (78%).

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 9.880 mq. di Slp pari al 36% e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 17.400 mq. di Slp pari al 64%.

#### Direzionale

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree direzionali e di servizio è pari a 11.450 mq. di Slp; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 3.000 mq. di Slp (26%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio stimata in 8.450 mq. di Slp (74%).

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 1.250 mq. di Slp pari al 11% e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 10.200 mq. di Slp pari al 89%.

#### Ricettivo

L'offerta complessiva del Piano Strutturale per le aree turistico ricettive è pari a 1.140 posti letto; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 115 posti letto (10%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 1.025 posti letto (90%). L'offerta complessiva è così suddivisa:

- a) Alberghiero, pari a 500 posti letto; tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 95 posti letto (8%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 405 posti letto (36%);
- b) Extra alberghiero, pari a 295 posti letto (26%); tale offerta è composta dalla quota di previsione con impegno di nuovo suolo calcolata pari a 20 posti letto (2%); da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente stimata in 275 posti letto (24%);
- c) Agriturismo, pari a 345 posti letto (30%); tale offerta è composta esclusivamente da una quota derivante da interventi di recupero e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

Le quantità previste sono composte da una quota di residuo del Prg vigente di 393 posti letto pari al 34 % e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 747 posti letto pari al 66%.

Le quantità previste sono così suddivise:

- a) Alberghiero, da una quota di residuo del Prg vigente 365 posti letto e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 747 posti letto;
- b) Extra alberghiero, da una quota di residuo del Prg vigente 28 posti letto e da una quota d'incremento del Piano Strutturale di 267 posti letto;
- c) Agriturismo, da una sola quota d'incremento del Piano Strutturale di 345 posti letto.

#### Standard Urbani

La dotazione attuale complessiva degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (Standard urbani) ammonta a 317.796 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a 22,20 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 14.320 ab.) superiore al livello minimo previsto dall'Art. 3 del DM n.1444 del 02/04/1968 pari a 18,00 mq/ab.

Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard urbani non inferiore a 30 mq. per abitante, suddivisi in:

- parcheggi: 6 mq/ab. - istruzione di base: 4,5 mq/ab.
- attrezzature d'interesse comune: 2,5 mq/ab. - spazi pubblici attrezzati: 17 mq/ab.

#### Standard Territoriali

La dotazione attuale complessiva degli spazi per le attrezzature pubbliche d'interesse generale (Standard territoriali) ammonta a 13.905 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante insediato pari a 1 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 14.320 ab.) inferiore al livello minimo previsto dall'Art. 4 del DM n.1444 del 02/04/1968 pari a 17,50 mq/ab.

Il Piano Strutturale prevede per l'intero territorio comunale una dotazione complessiva per gli standard territoriali non inferiore a 17.50 mq. per abitante, suddivisi in:

- istruzione superiore: 1,5 mq/ab.
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere: 1 mq/ab.
- parchi e impianti sportivi: 15 mq/ab.

DIMENSIONAMENTO ABITANTI											
UTOE	località	Sez. ISTAT 2001	Superficie territoriale ha	% territorio Comunale %	abitanti 2001 n.	famiglie 2001 n.	abitanti 2006 *	famiglie 2006 **	incremento abitanti PS 2021 n.	totale ab. 2021 n.	
1	Vinci	1-2-3	142	2,61%	1.566	600	1.628	656	65	1.693	
2	Vitolini	25	38	0,70%	723	254	751	278	84	835	
3	Sovigliana Spicchio Mercatale	33-41-42-43- 44-45-46-48- 49-50-51-90	413	7,59%	7.598 121 7.719	2.747 34 2.781	8.023	3.042	458	8.481	
4	S. Ansano Toiano La Stella Apparita	26-27 20 17 18	72	1,32%	220 213 180 158 771	73 72 76 60 281	801	307	88	889	
5	Barano Collegonzi Lugnano Mezzana Mignana Piccaratico S. Lucia Tigliano Valinardi Villa Virle	31 36-37 11 13 30 39 15 4 14 10 12	33	0,60%	29 67 29 20 34 31 14 38 29 17 29 337	10 24 11 11 13 10 4 16 13 9 15 136	350	149	50	400	
6	Territorio rurale	5-6-7-8-9-15- 16-19-21-22- 23-24-28-29- 32-34-35-36- 37-38-40-90	4741	87,17%	2662	957	2.767	1.047	94	2.861	
<b>TOTALE</b>			<b>5439</b>	<b>100%</b>	<b>13.778</b>	<b>5.009</b>	<b>14.320</b>	<b>5.479</b>	<b>839</b>	<b>15.159</b>	
note: * per l'incremento abitanti la percentuale è del 3,941% ** per l'incremento famiglie la percentuale è del 9,383%											

### 3.2 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Vinci è stato redatto ai sensi della L.R. 1/2005; esso è costituito dai seguenti elaborati:

#### Elaborati di Progetto

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione (con allegati Abaco degli interventi sulle strade)
- Tavole: "Usi del suolo e modalità di intervento" (43 tavole, scala 1:2000)
- Tavole: "Zone territoriali omogenee" (4 tavole, scala 1:10.000), con i perimetri dei centri abitati
- Tavole: "Beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi" (4 tavole, scala 1:10.000)

#### Elaborati della Fattibilità

- Cartografie tematiche di dettaglio (scala 1:2.000):

- Carta geomorfologica "Toiano"
- Carta geomorfologica "Sant'Ansano"
- Carta geomorfologica "Vinci"
- Carta della pericolosità geologica "Toiano"
- Carta della pericolosità geologica "Sant'Ansano"
- Carta della pericolosità geologica "Vinci"
- Carta della pericolosità sismica "Sant'Ansano"
- Carta della pericolosità sismica "Vinci"
- Carta delle velocità di scorrimento (scala 1:10.000)
- Studio di fattibilità geologica, idraulica e sismica:
  - Carta della fattibilità geologica, idraulica e sismica (4 tavole, scala 1:5.000)
  - Relazione tecnica, con allegate Schede di fattibilità geologica, idraulica e sismica per i Progetti Norma, i Piani Attuativi, gli Interventi diretti convenzionati, le Aree di trasformazione, completamento e saturazione

#### Elaborati della Valutazione Ambientale Strategica

- Rapporto Ambientale, Sintesi non tecnica;
- Dichiarazione di sintesi Elaborati del Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche con il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano;
- Relazione, Schede rilievo.

Il Regolamento Urbanistico individua le azioni per la tutela e la riqualificazione del territorio comunale, disciplina le trasformazioni edilizie e infrastrutturali con esse compatibili, nelle modalità, forme e limiti contenuti nel Piano Strutturale. Gli obiettivi perseguiti dal R.U., in accordo con quanto individuato dall'Amministrazione Pubblica, sono fondati nel rispetto delle invarianti strutturali e nella salvaguardia dei "beni comuni", così come indicato dal Piano Strutturale del Comune di Vinci.

In tal senso, il Regolamento Urbanistico:

- a) assume gli elementi del paesaggio come ordinatori dell'impianto territoriale, predisponendo specifiche norme per la loro salvaguardia (viabilità fondativa, corsi d'acqua, aree naturalistiche, crinali e terrazzamenti);
- b) disciplina il patrimonio storico e culturale, i luoghi per i quali devono essere garantite tutele particolari; individua e identifica, attraverso un rilievo e una schedatura di maggiore dettaglio, i beni di valore storico testimoniale, gli edifici e gli spazi aperti d'impianto storico inseriti nell'elenco delle invarianti strutturali; predispone specifiche norme per la conservazione e il recupero di questi "beni", valutando gli usi attuali e le condizioni di integrità degli stessi. Il rilievo del patrimonio rurale descrive la consistenza e lo stato di conservazione di nuclei, complessi, manufatti, singoli edifici esistenti e loro pertinenze: esso contiene un'approfondita indagine su questi beni, che integra e implementa il quadro conoscitivo del piano, permettendo allo stesso tempo ad abitanti e amministratori di comprendere il significato, la vulnerabilità e le potenzialità dei luoghi che abitano;
- c) predispone specifiche norme per la conservazione degli edifici in muratura e per il conseguimento del massimo grado di sicurezza antisismica, obiettivo considerato fondamentale per la tutela e la

valorizzazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico; in tal senso, disciplina le modalità e i criteri da rispettare negli interventi di restauro e recupero, individua le tecniche costruttive che appartengono al lessico originario di questo patrimonio, per ottenere il necessario rispetto della "regola dell'arte" e della tradizione costruttiva locale;

- d) predispone specifiche norme per definire i criteri, le modalità di attuazione dei differenti interventi, le percentuali ammesse tra gli usi caratterizzanti e quelli ammessi o previsti nei sistemi (Ambientale, della Residenza, dei Luoghi Centrali, della Produzione, della Mobilità). Dettaglia le prescrizioni relative a sottosistemi e ambiti in relazione alle categorie di intervento previste per ciascuna porzione di territorio (conservazione, mantenimento, adeguamento, trasformazione), fino alla scala del lotto e del singolo edificio, definendo i tipi di intervento cui ciascuno potrà essere sottoposto, i parametri edilizi, urbanistici e ambientali; con indicazioni e prescrizioni affinché vengano tenute in considerazione opzioni e modalità costruttive che puntino al risparmio energetico, all'abbattimento delle emissioni nocive nell'aria, all'utilizzo di materiali ecosostenibili; così da concepire e realizzare spazi o edifici che consentano una corretta e migliore gestione delle risorse;
- e) adotta il principio della perequazione urbanistica, individuando i casi in cui tale principio può trovare concreta applicazione;
- f) individua e disciplina le aree da sottoporre a recupero e riqualificazione urbanistica, le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria (viabilità, parcheggi, spazi verdi, ecc.);
- g) identifica i "materiali" e i "trattamenti" per il progetto di suolo, con le caratteristiche e le prestazioni richieste per gli interventi sugli spazi aperti e le attrezzature connesse;
- h) definisce le regole e le prescrizioni necessarie a guidare il recupero e la trasformazione di tessuti e spazi aperti negli interventi connessi agli obiettivi proposti dagli schemi direttori del PS, attraverso piani e progetti destinati ad orientare la riqualificazione e la salvaguardia di alcuni luoghi strategici della città e del territorio;
- i) dimensiona gli standard urbani e territoriali, i servizi e le aree commerciali delle diverse UTOE, correlando gli aspetti quantitativi alle strategie di localizzazione / distribuzione delle attrezzature e degli spazi pubblici connesse al sistema dei Luoghi Centrali e ai progetti degli schemi direttori;
- j) precisa le destinazioni d'uso e l'assetto morfologico di aree considerate di interesse prioritario da sottoporre a previsioni particolareggiate, in particolare con i progetti norma, che rimandano a specifiche modalità di attuazione; individua in tal senso anche alcune aree dove avviare piani e progetti pilota, finalizzati a sperimentare tecniche, modalità di intervento e recupero innovative, anche pensando di poter inserire questi interventi entro programmi di finanziamento pubblico (Comunità Europea, Regione Toscana, ecc), come ad esempio: interventi per l'edilizia convenzionata (unità immobiliari destinata alla locazione e/o cessione a prezzi concordati, progetti di social housing e cohousing), che prevedano edifici ecosostenibili, il ricorso a tecniche di bioarchitettura e risparmio energetico, ovvero "modelli residenziali" che favoriscano le relazioni umane, la partecipazione dell'utenza, la mutualità e il reciproco scambio di prestazioni e servizi; progetti per la riqualificazione o la realizzazione di insediamenti per la produzione secondo elevati standard di sostenibilità ambientale

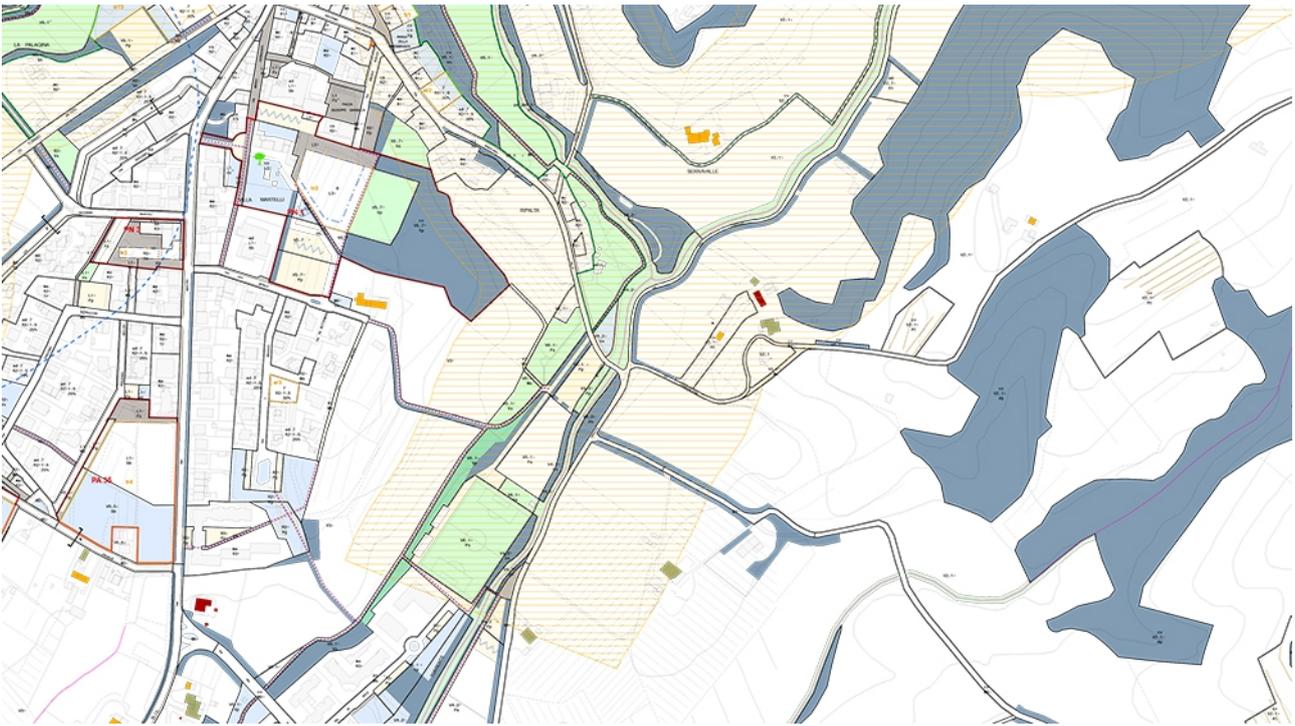
- ed energetica, che applichino la disciplina toscana sulle APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate);
- k) disciplina le modalità di realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nel rispetto dei criteri generali di tutela e salvaguardia degli elementi paesaggistici, delle visuali panoramiche, di centri, nuclei e singoli edifici che caratterizzano l'identità territoriale di Vinci e il sistema delle relazioni nel loro valore d'insieme;
  - l) incentiva l'utilizzo di impianti termici e sistemi solari attivi, la riduzione del consumo di acqua potabile, il recupero, per usi compatibili, delle acque meteoriche, l'abbattimento del rumore (con riferimento anche ai contenuti del "Regolamento per l'edilizia bio-eco sostenibile" adottato dai Comuni dell'Empolese);
  - m) contiene l'abaco delle sistemazioni stradali, con le sezioni previste, i requisiti e le prestazioni richieste per gli interventi sulle strade (elementi costitutivi, caratteristiche geometriche e funzionali).

### **3.2.1 La disciplina del R.U. vigente**

Seguendo la struttura individuata dal P.S., il R.U. recepisce la suddivisione del territorio comunale in Sistemi, sottosistemi e ambiti, attribuendo ad ognuno di essi una disciplina specifica. La disciplina in merito detta le regole per gli usi e stabilisce i rapporti percentuali tra quelli caratterizzanti, previsti ed ammessi nei diversi sottosistemi e ambiti (porzioni di territorio dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate prevalentemente determinate funzioni), nelle parti consolidate della città soggette a mantenimento o adeguamento, dove viene confermato o ridefinito un determinato ruolo. La disciplina dei sistemi ambientali contiene anche le specifiche relative all'edilizia rurale.

Gli Schemi Direttori del Piano Strutturale, sono disciplinati dal R.U. e approfonditi secondo specifici progetti norma, che individuano le aree di intervento soggette a Piano Attuativo o a intervento diretto convenzionato.

Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente e/o piccole aree residuali interne al tessuto edilizio, il R.U. disciplina le categorie di intervento per ognuna delle quali, in relazione a quanto ammesso e previsto, valgono determinate modalità e tipi di intervento compatibili; per la conservazione e la ristrutturazione degli edifici realizzati con "tecnologie tradizionali" (ad esempio con murature portanti e orizzontamenti voltati o lignei) è stata introdotta un'apposita "Guida agli interventi sugli edifici in muratura": un insieme di criteri e indirizzi specifici ai quali fare riferimento per il recupero dei principali elementi costitutivi (strutturali, tecnici e di finitura) degli edifici realizzati in muratura.



Estratto Tav. 20 "Usi del suolo e modalità di attuazione", del R.U.

Con la Variante n.7 al Regolamento Urbanistico sono state aggiornate le NTA recependo le modifiche introdotte dalla L.R.65/2014, le indicazioni del DPGR 63/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale". Sono stati pertanto declinati gli interventi ammessi nel territorio agricolo per i vari sistemi, distinguendo la disciplina per:

- i nuovi edifici rurali, composti da: abitazioni rurali, manufatti aziendali e manufatti per l'attività agricola amatoriale;
- il patrimonio edilizio esistente in ambito agricolo.

Seguendo quanto disposto dal DPGR, la Variante n.7 al R.U. ha apportato le modifiche alle NTA finalizzate da un lato a garantire la piena tutela del territorio comunale di Vinci, composto da particolari emergenze ambientali e paesaggistiche; dall'altro si è voluto comunque regolamentare la possibilità alle attività esistenti in ambito agricolo di ampliare e potenziare la propria attività, nei limiti e nelle possibilità ammesse dal Regolamento di attuazione sovraordinato.

Conseguentemente è stata modificata la disciplina di P.S. (Variante n.4 al P.S. contestuale alla Variante n.7 al R.U.), in modo da semplificare la disciplina strategica comunale e demandando direttamente al Regolamento Urbanistico, le specifiche tecniche degli interventi ammessi.

A seguito dell'entrata in vigore del Regolamento 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio", si è provveduto ad aggiornare le categorie di intervento e le definizioni dei parametri urbanistici in linea con il nuovo Regolamento Regionale.

---

**3.2.2 I progetti norma**

---

L'obiettivo cardine che il R.U. si è posto per l'ambito urbanizzato, ovvero quello di garantire qualità urbana, si basa su alcune idee-guida alla base della costruzione dello stesso strumento urbanistico:

- n) leggere e progettare il contesto a partire da una struttura di riferimento e di organizzazione del territorio stabile, nella quale riconoscere i luoghi, i caratteri e gli elementi del patrimonio storico da tutelare e quelli dell'ambiente naturale da salvaguardare (invarianti);
- o) riequilibrare il sistema della mobilità e dei collegamenti, in particolare per ciò che riguarda la sua definizione in termini di gerarchia e funzionamento;
- p) disegnare una città che funzioni meglio e nella quale si possa rappresentare pienamente la cultura del nostro tempo, una città dotata di servizi, spazi abitabili e confortevoli;
- q) limitare il consumo di suolo e riqualificare il patrimonio esistente;- favorire una migliore qualità architettonica e compatibilità ambientale nei differenti interventi.

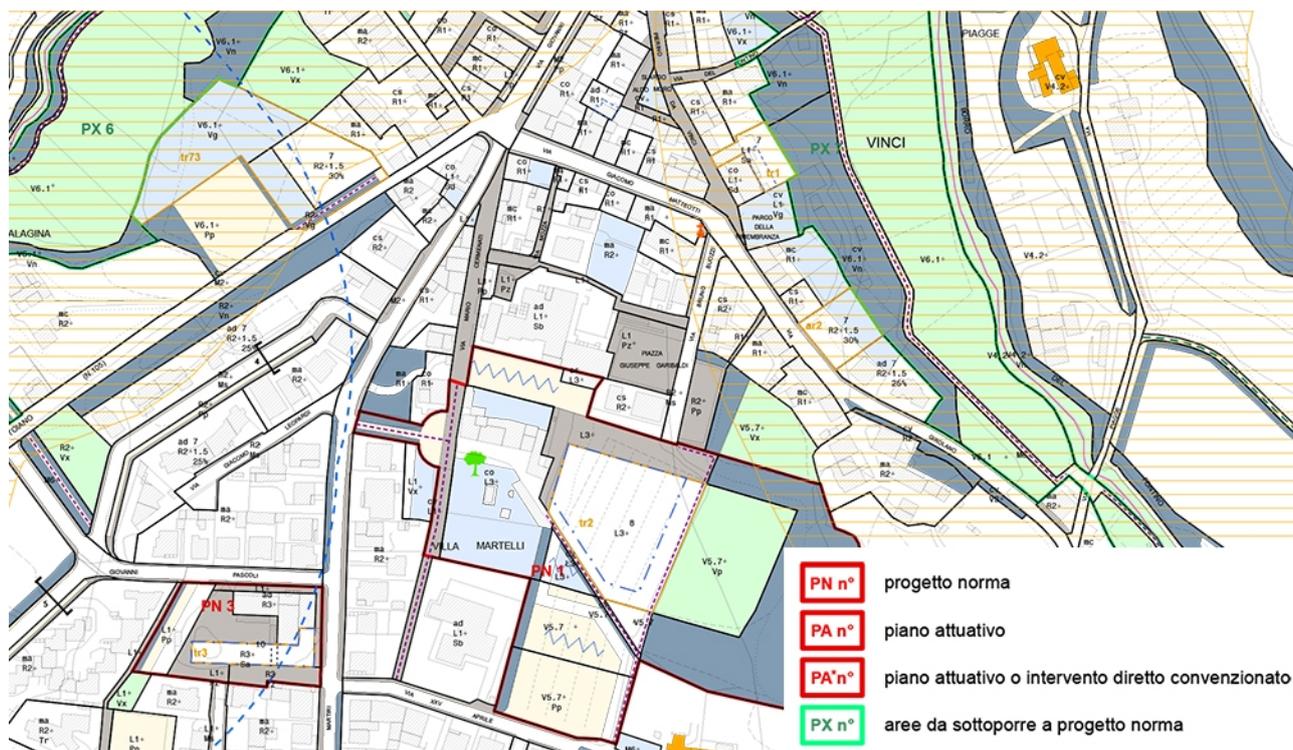
La realizzazione di questi progetti è affidata a diversi strumenti operativi, ad interventi puntuali che si collocano in zone diverse del territorio e ne interpretano le differenti necessità: gli spazi pubblici, i percorsi e gli spazi verdi, i parcheggi e le sistemazioni stradali, il recupero di edifici e volumi dismessi, le aree di trasformazione e di completamento, la tutela delle aree agricole di pregio, le proposte per risolvere i problemi idrogeologici, sono solo alcuni dei principali temi con i quali il R.U. si confronta, che si trasformano in materiali per la riqualificazione e il rinnovo urbano che caratterizzano le norme e i disegni del piano.

Il R.U. distingue le aree di intervento tra Piani Attuativi (PA9 e Progetti Norma (PN)); queste ultime sono state approfondite in relazione agli obiettivi e agli indirizzi contenuti negli Schemi Direttori del Piano Strutturale.

Per ogni progetto norma, oltre al dimensionamento, al numero e al perimetro delle unità minime di intervento (riportati nei singoli articoli), vengono fornite precisazioni attraverso testi descrittivi e "schemi plano-volumetrici" che ne illustrano le principali caratteristiche: obiettivi, assetto morfologico-funzionale, principio insediativo, tracciati delle strade, progetto di suolo, destinazioni d'uso compatibili.

Sono infine individuate delle aree da sottoporre a progetto norma, individuate con la sigla PX, nelle quali sarà possibile con un futuro strumento urbanistico e in linea con gli indirizzi del PS, prevedere nuovi Progetti Norma.

Con la Variante n.7 al R.U. è stato parzialmente modificato il Progetto norma 6 (modificando la tipologia ammessa) ed è stato inserito il nuovo Progetto norma 12: Podere Volpaio.



Estratto Tav. 20 "Usi del suolo e modalità di attuazione", del R.U.

Riportiamo di seguito i progetti norma individuati dal R.U., di cui ne riassumiamo gli obiettivi prefissi:

- Progetto norma 1: Villa Martelli:
  1. Il progetto interessa l'area della Villa Martelli a Vinci e prevede: il recupero e la valorizzazione del parco e degli edifici esistenti, la realizzazione di nuovi edifici per attività turistico-ricettive; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
  2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata (centro congressi, albergo, ristorante, sale riunioni, servizi connessi) destinata ad arricchire e diversificare l'offerta di attrezzature che caratterizzano l'identità turistica e culturale del capoluogo.
- Progetto norma 2: Giardino di Leonardo:
  1. Il progetto interessa un'area che si estende tra la Via Cerretana e la strada vicinale di Ceoli (in territorio agricolo, nei pressi di Vinci) e prevede: il recupero e la realizzazione di edifici per attività culturali, turistiche e ricettive; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
  2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un "villaggio della creatività" e di un "giardino" legati alla figura di Leonardo: un centro di arte, natura e scienza costruito dentro il paesaggio, dove ospitare artisti e ricercatori, dove produrre dialoghi tra discipline e forme di cultura diverse.
- Progetto norma 3: Area ex-Consorzio:
  1. Il progetto interessa l'area utilizzata in passato dal Consorzio Agrario a Vinci (attualmente dismessa) e prevede: il recupero e la ristrutturazione delle volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi edifici per residenze, attività commerciali, direzionali; la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature d'uso pubblico.
  2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura polifunzionale (residenza, pubblici esercizi, casa dello studente, servizi sociali e assistenziali) destinata in particolare ad offrire spazi e

alloggi per studenti, anziani, singles, coppie e famiglie giovani, anche proponendo modelli abitativi riferibili alle esperienze di “cohousing” (condivisione di spazi, attrezzature e risorse; l’intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq 15\%$  o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

- Progetto norma 4: Borgonovo:

1. Il progetto interessa un’area che si estende lungo il crinale di Borgonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d’uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un’elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all’edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare (l’intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq 15\%$  o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

- Progetto norma 5: Renaio:

1. Il progetto interessa un’area che si estende nella parte terminale del crinale di Vitolini in località Renaio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d’uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale che permetta di riqualificare l’area produttiva (degradata e semi-dismessa) e “completare” il nucleo esistente con nuove tipologie abitative, nel rispetto della morfologia dei versanti e delle relazioni con l’intorno: in rapporto alle quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari e le aree destinate all’edificazione.

- Progetto norma 6: “Quartiere ecologico” Via Grocco - Via Alfieri:

1. Il progetto interessa un’area compresa tra Via Alfieri e il bordo interno dell’edificazioni esistente lungo Via Grocco nella parte alta di Sovigliana e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d’uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale con edifici a tipologia mono e/o bifamiliare simile al contesto in cui sono inseriti, nel rispetto del sistema di relazioni fisiche e visuali con il contesto.

L’intervento dovrà garantire la cessione di una quota  $\geq$  al 5% del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza, da ricavarsi anche da altri edifici esistenti in altre aree del medesimo proprietario dell’area di intervento: il piano attuativo dovrà prevedere un’apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l’affitto, la durata del canone, l’importo e l’eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

- Progetto norma 7: Fattoria di Sovigliana:

1. Il progetto interessa l’area della Fattoria di Sovigliana in Via Empolese e prevede: il recupero e la ristrutturazione degli edifici esistenti per residenze, attività direzionali e commerciali; la realizzazione di spazi scoperti d’uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è il recupero e la riqualificazione di questa parte degradata del nucleo storico della frazione (posta in prossimità di Piazza della Pace e Viale Togliatti, da molti in stato di abbandono), la sistemazione e l’apertura di nuovi spazi collettivi, l’estensione della rete dei percorsi

pedonali.

- Progetto norma 8: Via Galilei – Via Marconi:

1. Il progetto interessa alcune aree che si affacciano su Via Galilei e Via Marconi a Sovigliana e prevede: la realizzazione di nuovi edifici per residenze e spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione, attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale (posto in prossimità di Piazza della Pace e Viale Togliatti) che permette di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrire una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative (l'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq 15\%$  o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% del totale della superficie utile lorda prevista per la residenza).

- Progetto norma 9: Corte di Spicchio 1:

1. Il progetto interessa alcune aree collocate sui margini e all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via dei Lanzi, Via 2 Giugno a Spicchio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la riqualificazione urbanistica di questa parte centrale della frazione attraverso la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale collocato a ridosso dei tessuti esistenti. Gli interventi, oltre ad essere caratterizzati da una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative, sono inseriti entro un disegno dello spazio pubblico connotato da un articolato sistema di aree verdi e pavimentate, di strade di accesso a "cul de sac" che servono diversi parcheggi e che permettono il recupero e l'apertura di nuovi spazi collettivi, l'estensione della rete dei percorsi pedonali, l'introduzione di nuove funzioni.

- Progetto norma 10: Corte di Spicchio 2:

1. Il progetto interessa alcune aree collocate all'interno dei perimetri costituiti dall'edificazione esistente sul Lungarno Gramsci, Via Giusti, Via Levi, Via della Chiesa a Spicchio e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma (come per il PN 9) è la riqualificazione urbanistica di questa parte della frazione nella quale sono presenti situazioni di degrado e abbandono evidenti. Gli interventi previsti per realizzare il nuovo insediamento residenziale, collocato a ridosso dei tessuti esistenti, permettono di estendere il sistema degli spazi collettivi e offrono una notevole varietà di soluzioni architettoniche e abitative.

- Progetto norma 11: Villa-Fattoria Baronti Pezzatini:

1. Il progetto interessa l'area contraddistinta dalla proprietà della ex Villa padronale e fattoria denominata Villa-fattoria Baronti Pezzatini a Vinci, con esclusione di una porzione del piano 1° della fattoria posta in angolo con via Roma, e prevede: il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti, del parco della villa e delle aree scoperte della fattoria attraverso attività di restauro, cambio d'uso e ampliamento per attività museali, commerciali, turistiche e residenziali, la realizzazione di spazi scoperti, servizi e attrezzature di uso privato e di uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di una struttura integrata per attività museale, commerciale, turistica e residenziale, con interposta piazza, in parte di uso privato ed in parte di uso pubblico, destinata ad arricchire l'offerta culturale museale e ad arricchire e diversificare l'offerta di

attrezzature che caratterizzano l'identità turistica e culturale del capoluogo.

- Progetto norma 12: Podere Volpaio:

1. Il progetto interessa le aree di proprietà dell'Azienda Agricola "Podere Volpaio" situata in via Machiavelli.
2. Obiettivo del progetto norma è il potenziamento dell'attività aziendale, consentendo la realizzazione di strutture e volumetrie accessorie all'attività svolta.

Di seguito si riporta un esempio:

Art.145 – Progetto norma 4: Borgonovo

1. Il progetto interessa un'area che si estende lungo il crinale di Borgonovo a Vinci e prevede: la realizzazione di nuova viabilità, nuovi edifici per residenze, spazi scoperti d'uso pubblico.

2. Obiettivo del progetto norma è la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale in grado di offrire un'elevata qualità di spazi e tipologie abitative, nel rispetto della morfologia e della configurazione dei versanti esistenti: in rapporto ai quali vengono individuate le giaciture dei tracciati viari, le fasce destinate all'edificazione, le relazioni visuali da salvaguardare. L'intervento dovrà garantire una quota di edilizia convenzionata  $\geq$  al 15% o la cessione al comune di una quota  $\geq$  al 5% (minimo un alloggio) del totale della superficie utile lorda (Sul) prevista per la residenza (da collocare preferibilmente nel nuovo edificio da realizzare nella unità minima di intervento 2): il piano attuativo dovrà prevedere un'apposita convenzione che fissi le modalità con cui regolamentare l'affitto, la durata del canone, l'importo e l'eventuale vendita degli alloggi o le modalità di cessione.

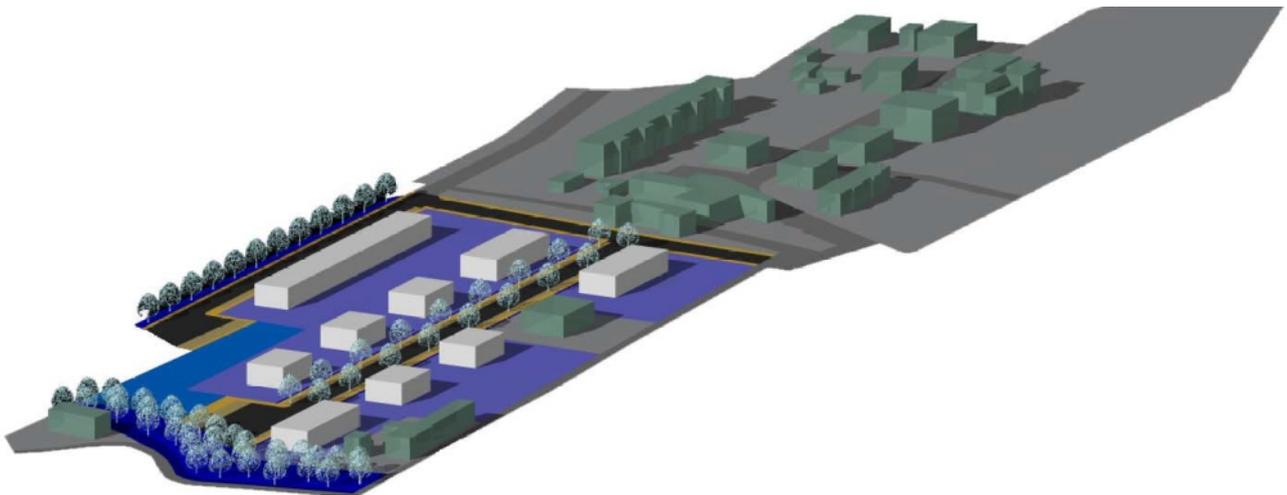
PN4 Superficie Territoriale: 21.937 mq.

<i>Servizi e spazi pubblici o d'uso pubblico</i>	Area (min)	Sul (min)
--	------------	-----------

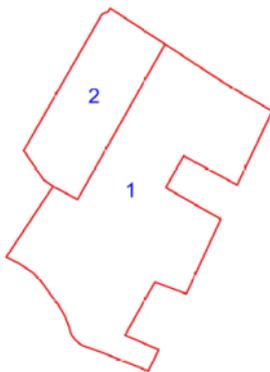
- |                           |           |  |
|---------------------------|-----------|--|
| r) spazi scoperti         | 5.342 mq. |  |
| s) servizi e attrezzature |           |  |

<i>Residenza e attività economiche</i>	Area (min)	Sul (max)
--	------------	-----------

- |             |  |           |
|-------------|--|-----------|
| - residenza |  | 4.901 mq. |
| - Terziario |  |           |



3. Il progetto prevede 2 unità minime di intervento.



#### Intervento 1

- realizzazione di un tratto della nuova viabilità di accesso all'area (prolungamento di quella esistente);
- realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione dei nuovi edifici (ville e palazzine su lotto, due piani fuori terra) destinati a residenza;
- sistemazione del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

#### Intervento 2

- realizzazione di un altro tratto della nuova viabilità di accesso all'area (raccordo);
- realizzazione della nuova strada di distribuzione (senza uscita), dei parcheggi pubblici e degli spazi connessi (racchetta, marciapiedi, bande verdi);
- realizzazione di un nuovo edificio destinato a residenza, costituito da un corpo di fabbrica "lineare" parallelo alla strada (tre piani fuori terra);
- sistemazione di un'altra parte del giardino e degli spazi scoperti pubblici e d'uso pubblico.

### **3.2.3 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico**

Le quantità e i dati relativi al dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale, si riferiscono alle dimensioni massime ammissibili per

ciascuna UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari): per ognuna delle quali vengono individuate le differenti attività previste (destinazioni d'uso) suddivise tra interventi di recupero e di nuova edificazione. Le dimensioni massime degli interventi di "recupero" previsti per ciascuna UTOE possono essere incrementate utilizzando una parte delle quantità previste per la "nuova edificazione" (ma non viceversa).

Il dimensionamento degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, riportati nelle successive tabelle, secondo l'articolazione delle principali destinazioni d'uso e per UTOE, è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) e in numero di posti letto per le attrezzature turistico-ricettive. Le tabelle che seguono, che contengono anche gli adeguamenti dei calcoli effettuati in relazione alle modifiche derivate dalle osservazioni accolte, mettono a confronto i dati del dimensionamento previsto dal Piano Strutturale con quelli del Regolamento Urbanistico, permettendo di valutare in che misura e in quali parti del territorio quelle quantità possono essere utilizzate e collocate; esse individuano inoltre il numero degli abitanti e le quantità degli standard (urbani e territoriali, esistenti e di progetto). Per ogni singola destinazione d'uso sono consentiti trasferimenti di quantità tra differenti UTOE in percentuale non superiore al 10% del dimensionamento complessivo dell'intero territorio comunale, in conformità con la disciplina del PS.

UTOE\_1 Vinci

UTOE 1 - VINCI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
<b>RESIDENZA:</b>						
PN	0		5'353			
tr	0		659			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0 =</b>	<b>0</b>	<b>6'012 &gt;</b>	<b>4'800</b>	<b>6'012 &gt;</b>	<b>4'800</b>
<b>INDUSTRIAL E F ARTIGIANAI F</b>	<b>Slp</b>		<b>Slp</b>		<b>Slp</b>	
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0 =</b>	<b>0</b>	<b>0 =</b>	<b>0</b>	<b>0 =</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)</b>	<b>Slp</b>		<b>Slp</b>		<b>Slp</b>	
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	3'000		0			
<b>Totale</b>	<b>3'000 =</b>	<b>3'000</b>	<b>0 &lt;</b>	<b>500</b>	<b>3'000 &lt;</b>	<b>3'500</b>
<b>COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO</b>		2'000		0		
		1'000		500		
<b>TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>
PN	10		35			
tr	0		0			
altro	60		0			
<b>Totale</b>	<b>70 =</b>	<b>70</b>	<b>35 =</b>	<b>35</b>	<b>105 =</b>	<b>105</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO EXTRAALBERGHIERO</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
<b>Totale</b>	<b>30 =</b>	<b>30</b>	<b>0 =</b>	<b>0</b>	<b>30 =</b>	<b>30</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>	<b>n° posti letto</b>
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	40		0			
<b>Totale</b>	<b>40 =</b>	<b>40</b>	<b>0 =</b>	<b>0</b>	<b>40 =</b>	<b>40</b>

UOTOE 1\_VINCI

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 1693			RU	RU
81		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	203	6	486	14'218	0	14'218	27'615	27'615.25
istruzione di base	Sb	4.5	365	4.5	365	6'808	811	7'619	18'101	18'101.33
attrezzature d'interesse comune	Sa									1'433.90
	Sd	2	162	2.5	203	3'053	1'180	4'233	4'377	2'435.54
	Sr									507.27
	Ss									0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz									5'544.07
	Ps									0.00
	Vg	9	729	17	1'377	38'582	0	38'582	46'007	17'079.30
	Vp									23'183.78
	Vs									199.68

UTOE I\_VINCI

		abitanti		DM 1444/68			PS abitanti n. 1693			RU	RU
		81		minimi richiesti			esistente incremento totale			totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq		
istruzione superiore	Si	1.5	122	565	0	565			0	0.00	
attrezzature sanitarie	Sa Sh	1	81	2'517	0	2'517			3'893	1'341.81 2'551.17	
parchi e impianti sportivi	Pp									4'981.01	
	Pz									1'751.29	
	Ps									20'276.50	
	Sd	15	1'215	1'409	-194	1'215			53'406	2'141.47	
	Ss									0.00	
	Vg Vp Vs									1'201.13 18'580.01 4'474.51	

UTOE\_2 Vitolini

UTOE 2 - VITOLINI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
RESIDENZA						
PN	2'121		3'051			
tr	930		0			
altro	0		0			
Totale	3'051	3'240	3'051	3'000	6'101	6'240
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)	Slp		Slp		Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	1'100		0			
Totale	1'100	1'100	0	0	1'100	1'100
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		800		0		
DIREZIONALE		300		0		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
Totale	0	0	0	0	0	0
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	20		0			
Totale	20	20	0	0	20	20

UTOE 2 VITOLINI

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 835			RU	RU
82		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	loz/lo
parcheggi	Pp	2.5	205	6	492	3'864	-3'372	492	6'867	6'867.09
istruzione di base	Sb	4.5	369	4.5	369	3'223	-2'654	369	5'423	5'422.66
attrezzature d'interesse comune	Sa									0.00
	Sd	2	164	2.5	205	2'398	0	2'398	2'269	1'219.05
	Sr									1'050.39
spazi pubblici attrezzati	Ss									0.00
	Pz									2'010.42
	Ps	9	738	17	1'394	19'360	0	19'360	31'059	14'418.92
	Vg									2'652.91
	Vp									11'808.20
	Vs									168.69

UTOE2\_VITOLINI

abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 1693			RU	RU
82		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mic	
istruzione superiore	Si	1.5	123	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	82	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp							0.00
	Pz							0.00
	Ps							0.00
	Sd							0.00
	Ss	15	1'230	0	0	0	0	0.00
	Vg							0.00
	Vp							0.00
Vs								0.00

UTOE\_3 Spicchio, Sovigliana, Mercatale

UTOE 3 SOVIGLIANA

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
RESIDENZA						
PN	10'721		3'827			
tr	4'965		5'711			
altro	0		0			
Totale	15'686	17'850	9'538	16'100	25'223	33'950
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE						
PN	0		0			
tr	0		8'432			
altro	0		0			
Totale	0	0	8'432	10'000	8'432	10'000
COMMERCIALE / DIREZIONALE (L)						
PN	0		0			
tr	4'098		7'054			
altro	17'232		0			
Totale	21'330	21'330	7'054	8'100	28'384	29'430
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		16'480		6'000		
DIREZIONALE		4'850		2'100		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
Totale	30	30	0	0	30	30
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		20			
altro	20		0			
Totale	20	20	20	20	40	40
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	20		0			
Totale	20	20	0	0	20	20

## UTOE 3 SOVIGLIANA

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 8481			RU	RU
340		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	850	6	2'040	52'132	0	52'132	122'110	122'109.95
istruzione di base	Sb	4.5	1'530	4.5	1'530	25'418	12'747	38'165	52'125	52'125.15
attrezzature d'interesse comune	Sa									0.00
	Sd	2	680	2.5	850	10'512	10'690	21'202	17'398	6'323.25
	Sr									7'829.12
	Ss									3'245.54
spazi pubblici attrezzati	Pz									8'846.15
	Ps									5'675.35
	Vg	9	3'060	17	5'780	115'581	28'596	144'177	119'462	45'506.31
	Vp									57'982.17
	Vs									1'452.16

## UTOE3\_SOVIGLIANA

abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 8481			RU	RU
340		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	510	0	0	0	0	0
attrezzature sanitarie	Sh	1	340	6'900	0	6'900	6'934	6'934
parchi e impianti sportivi	Pp							6260.59
	Pz							0.00
	Ps							78'357.82
	Sd	15	5'100	0	10'690	5'100	86'778	0.00
	Ss							2'159.85
	Vg							0.00
	Vp							0.00
	Vs							0.00

UTOE\_4 Frazioni (Apparita, Stella, Toiano, S.Ansano)

UTOE 4 - LE FRAZIONI

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
<b>RESIDENZA</b>						
PN	0		0			
tr	3'344		2'739			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>3'344</b>	<b>3'300</b>	<b>2'739</b>	<b>3'250</b>	<b>6'083</b>	<b>6'550</b>
<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>						
PN	0		0			
tr	0		13'847			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13'847</b>	<b>15'000</b>	<b>13'847</b>	<b>15'000</b>
<b>COMMERCIALE / DIREZIONALE (L2)</b>						
PN	0		0			
tr	965		401			
altro	1'535		0			
<b>Totale</b>	<b>2'500</b>	<b>2'500</b>	<b>401</b>	<b>400</b>	<b>2'901</b>	<b>2'900</b>
<b>COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE</b>						
		2'000		0		
		500		400		
<b>TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO</b>						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	95		0			
<b>Totale</b>	<b>95</b>	<b>95</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>95</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO</b>						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	15		0			
<b>Totale</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO</b>						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 4 FRAZIONI

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 889			RU	RU
82		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	205	6	492	5'960	0	5'960	22'203	22'203.41
istruzione di base	Sb	4.5	369	4.5	369	0	4'001	4'001	0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa Sd Sr Ss	2	164	2.5	205	5'969	0	5'969	8'306	918.45 3'709.01 3'678.49 0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz Ps Vg Vp Vs	9	738	17	1'394	2'392	12'721	15'113	21'194	533.92 0.00 15'264.52 4'746.99 648.16

UTOE1 FRAZIONI

abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 889			RU	RU
82		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mc	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	123	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	82	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp							0.00
	Pz							0.00
	Ps							0.00
	Ss	15	1'230	0	0	0	0	0.00
	Vg							0.00
	Vp							0.00

UTOE\_5 Nuclei rurali (Barano, Tigliano, Mezzana, Valinardi, Collegonzi, Lugnano, Piccaratico, Villa, Virle, Lucia, Mignana)

UTOE 5 - NUCLEI

	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA ED.F.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	0		0			
tr	0		3'540			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3'540</b>	<b>3'700</b>	<b>3'540</b>	<b>3'700</b>
<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>	<b>Slp</b>	<b>Slp</b>	<b>Slp</b>	<b>Slp</b>	<b>Slp</b>	<b>Slp</b>
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE / DIREZIONALE (L)</b>	<b>Slp</b>		<b>Slp</b>		<b>Slp</b>	<b>Slp</b>
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE</b>		0		0		0
		0		0		0
<b>TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO</b>	<b>n° posti letto</b>					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO</b>	<b>n° posti letto</b>					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	30		0			
<b>Totale</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO</b>	<b>n° posti letto</b>					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

UTOE 5\_NUCLEI

		abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 400			RU	RU
		48		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	120	6	288	0	2'400	2'400			5'509	5'508.51
istruzione di base	Sb	4.5	216	4.5	216	0	216	216			0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa											0.00
	Sd	2	96	2.5	120	402	598	1'000			1'916	1'916.23
	Sr											0.00
	Ss											0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz											1'500.18
	Ps											0.00
	Vg	9	432	17	816	510	306	816			4'420	1'805.47
	Vp											0.00
	Vs											1'114.47

UTOE5\_NUCLEI

		abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 400			RJ	RU
		48		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	72	0	0	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	48	0	0	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp									0.00
	Pz									0.00
	Ps									0.00
	Sd	15	720	0	0	0	0	0	0	0.00
	Ss									0.00
	Vg									0.00
	Vp									0.00

UTOE\_6 Territorio rurale

UTOE 6 - TERRITORIO RURALE

	RU RECUPERO Slp	PS RECUPERO Slp	RU NUOVA EDIF. Slp	PS NUOVA EDIF. Slp	RU Totale Slp	PS Totale Slp
<b>RESIDENZA</b>						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	7'000		0			
<b>Totale</b>	<b>7'000</b> =	<b>7'000</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>	<b>7'000</b> =	<b>7'000</b>
<b>INDUSTRIALE E ARTIGIANALE</b>						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>
<b>COMMERCIALE / DIREZIONALE (L)</b>						
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	1'800		0			
<b>Totale</b>	<b>1'800</b> =	<b>1'800</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>	<b>1'800</b> =	<b>1'800</b>
<b>COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DIREZIONALE</b>						
		0		0		
		1'800		0		
<b>TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO</b>	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	20		20			
tr	0		0			
altro	50		0			
<b>Totale</b>	<b>70</b> <	<b>210</b>	<b>20</b> <	<b>60</b>	<b>90</b> <	<b>270</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO</b>	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	150		0			
<b>Totale</b>	<b>150</b> =	<b>150</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>	<b>150</b> =	<b>150</b>
<b>TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO</b>	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto	n° posti letto
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	265		0			
<b>Totale</b>	<b>265</b> =	<b>265</b>	<b>0</b> =	<b>0</b>	<b>265</b> =	<b>265</b>

UTOE 6\_TERRITORIO RURALE

abitanti		DM 1444/68		PS		PS abitanti n. 2861			RU	RU
94		minimi richiesti		obiettivo generale		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
parcheggi	Pp	2.5	235	6	564	2'211	-1'647	564	6'263	6'262.58
istruzione di base	Sb	4.5	423	4.5	423	0	423	423	0	0.00
attrezzature d'interesse comune	Sa									0.00
	Sd									7'151.88
	Sr	2	188	2.5	235	4'683	-4'448	235	9'065	1'913.08
	Ss									0.00
spazi pubblici attrezzati	Pz									1'389.75
	Ps									0.00
	Vg	9	846	17	1'598	521	1'077	1'598	27'070	0.00
	Vp									0.00
	Vs									25'680.46

UTOE 6\_TERRITORIO RURA\_E

abitanti		DM 1444/68		PS abitanti n. 2861			RU	RU
94		minimi richiesti		esistente	incremento	totale	totale	totale destinazioni d'uso
		mq/ab	mq	mq	mq	mq	mq	
istruzione superiore	Si	1.5	141	0	0	0	0	0.00
attrezzature sanitarie	Sh	1	94	0	0	0	0	0.00
parchi e impianti sportivi	Pp							2401.20
	Pz							0.00
	Ps							338'143.30
	Sd	15	1'410	2'513	0	0	430'757	13'722.56
	Ss							0.00
	Vg							1'488.68
Vp								74'833.28
Vs								168.08

Tabella riepilogativa:

RIEPILOGO\_DIM\_VINCI

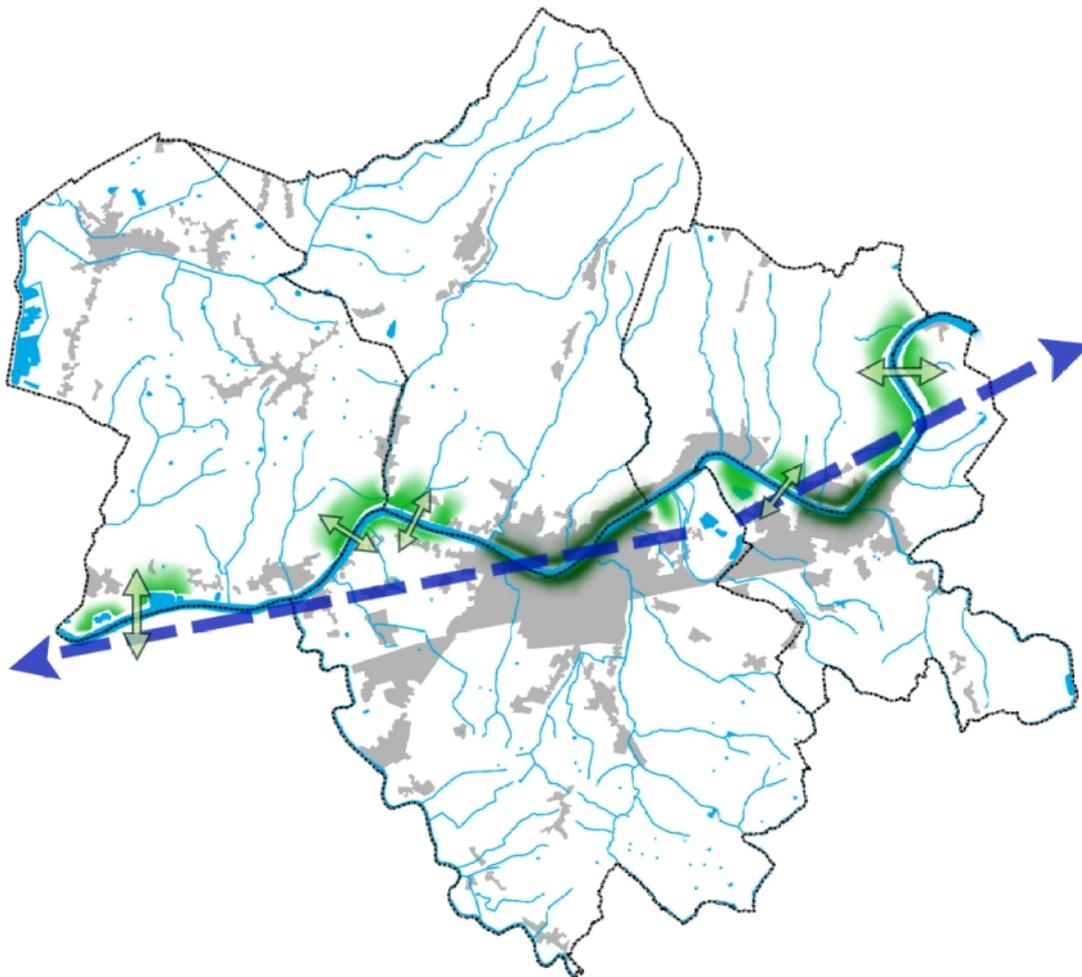
	RU RECUPERO	PS RECUPERO	RU NUOVA EDIF.	PS NUOVA EDIF.	RU Totale	PS Totale
RESIDENZA	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp	Slp
PN	12'811		12'230			
tr	9'239		12'549			
altro	7'000		0			
<b>Totale</b>	<b>29'080</b>	<b>31'390</b>	<b>24'879</b>	<b>30'850</b>	<b>53'960</b>	<b>62'240</b>
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	0		22'279			
altro	0		0			
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22'279</b>	<b>25'000</b>	<b>22'279</b>	<b>25'000</b>
COMMERCIALE / DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO (L)	Slp		Slp		Slp	
PN	0		0			
tr	5'063		7'455			
altro	24'667		0			
<b>Totale</b>	<b>29'730</b>	<b>29'730</b>	<b>7'455</b>	<b>9'000</b>	<b>37'185</b>	<b>38'730</b>
COMMERCIALE - MEDIE STRUTTURE DI VENDITA		21'280		6'000		
DIREZIONALE E ATT. PRIVATE DI SERVIZIO		8'450		3'000		
TURISTICO - RICETTIVO ALBERGHIERO	n° posti letto					
PN	30		55			
tr	0		0			
altro	235		0			
<b>Totale</b>	<b>265</b>	<b>405</b>	<b>55</b>	<b>95</b>	<b>320</b>	<b>500</b>
TURISTICO - RICETTIVO EXTRA ALBERGHIERO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		20			
altro	275		0			
<b>Totale</b>	<b>275</b>	<b>275</b>	<b>20</b>	<b>20</b>	<b>295</b>	<b>295</b>
TURISTICO - RICETTIVO AGRITURISMO	n° posti letto					
PN	0		0			
tr	0		0			
altro	345		0			
<b>Totale</b>	<b>345</b>	<b>345</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>345</b>	<b>345</b>

### 3.3 Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale

Il Comune di Vinci ha intrapreso con altri quattro comuni (Empoli, Montelupo Fiorentino, Cerreto Guidi e Capraia e Limite) un percorso per uniformare gli strumenti della pianificazione territoriale. Il nuovo Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale della nuova realtà territoriale, in cui viene assegnata la missione di raccordare le pianificazioni locali in un unico *progetto di territorio*. Il documento di avvio del procedimento del nuovo P.S.I. con Del. G.C. nr. 313 del 28.11.2018, è stato redatto e gli “obiettivi cardine” posti a fondamento della formazione del P.S.I., sulla quale potranno essere individuate ulteriori strategie di sviluppo sono i seguenti.

#### 1. Il Fiume che unisce

Il ripensamento dell’asta fluviale dell’Arno rappresenta una straordinaria occasione per ricucire l’ambiente urbano e per valorizzare i “vuoti urbani” presenti lungo le due rive. Allo stesso tempo il Fiume si pone come un importante elemento di connessione territoriale che interessa l’intero Territorio Intercomunale. Il Piano Strutturale Intercomunale dovrà individuare specifiche politiche, capaci di creare relazioni sinergiche tra il fiume e gli insediamenti urbani attraversati.



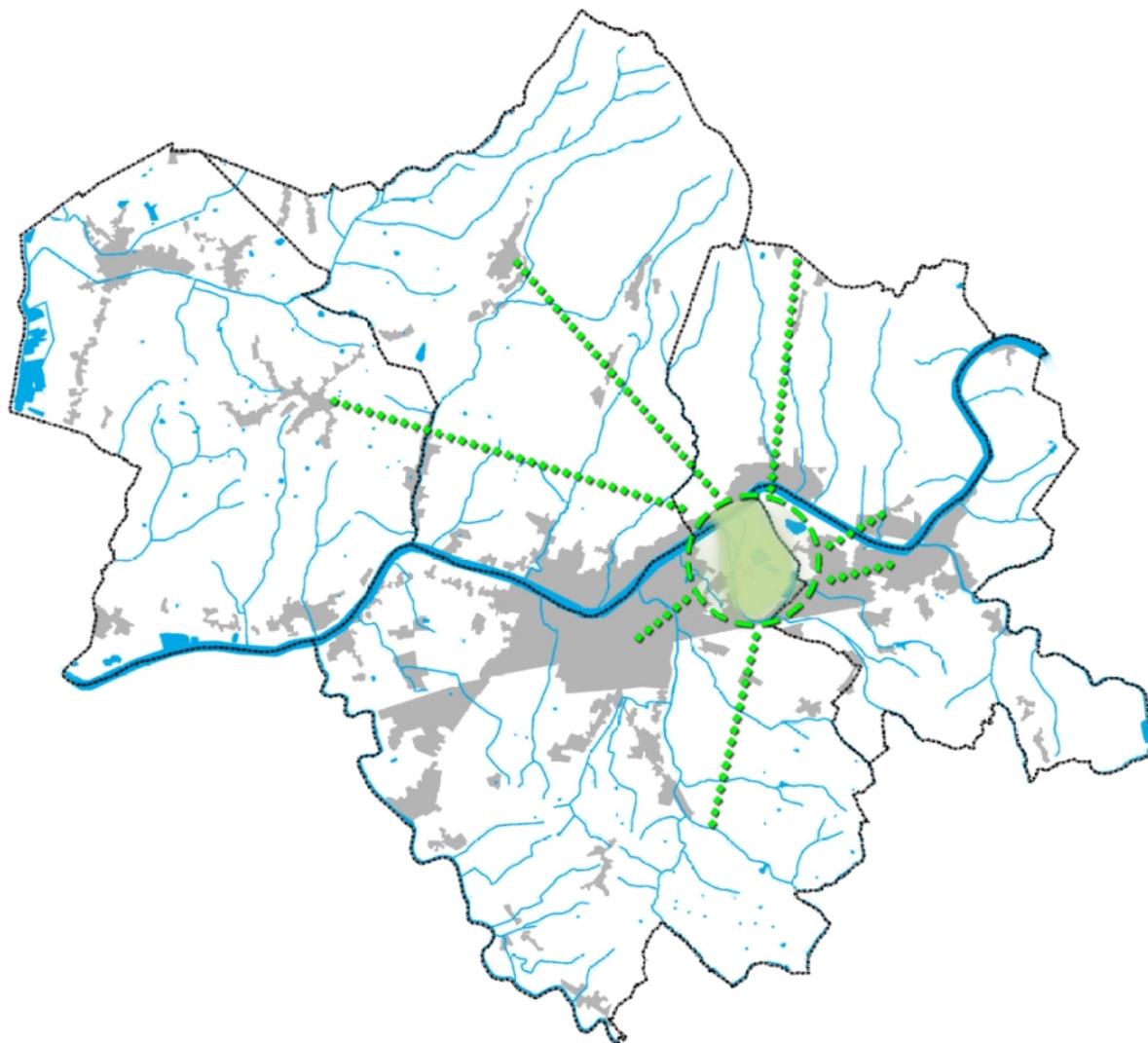
Posto al confine tra i Comuni di Empoli, Capraia e Limite e Montelupo Fiorentino, è presente un tratto di Fiume Arno caratterizzato dalla presenza del vecchio alveo fluviale (posto sulla sinistra idrografica), denominato Arno vecchio, e ancora ben identificabile e riconoscibile. Questa è anche una zona di polmone fra le aree urbanizzate dei tre Comuni, vista anche la vicinanza del Parco di Serravalle (Empoli) e il Montelupo Golf Club.

La zona dell'Arno vecchio è una ampia area agricola, ma con una presenza limitata di corridoi ecologici che la possano unire con il territorio aperto, vista l'esistenza a sud della superstrada FI-PI-LI e della ferrovia FI-PI-LI che creano delle vere barriere ostili, oltre alle aree urbane di Empoli e di Montelupo a ovest ed a est, e Capraia e Limite a nord. La presenza ancora marcata del vecchio alveo e dei numerosi laghetti affioranti potrebbe fare di questa zona uno delle porzioni di parco fluviale più interessanti sotto il profilo ambientale, di fruibilità turistica e sportiva, nonché un habitat privilegiato per le specie avicole fluviali.

Dalla cartografia e dai dati presenti sul sito dell'Autorità di bacino del fiume Arno ([www.adbarno.it](http://www.adbarno.it)) queste sono le zone previste, e già in realizzazione, delle due casse d'espansione ai fini della regimazione del rischio idraulico nell'Empolese-Val d'elsa fra Montelupo Fiorentino ed Empoli, con una ipotesi di contenimento delle piene pari a m<sup>3</sup> 3.110.000 previsti per la cassa di espansione Fibbiana 1, e i m<sup>3</sup> 640.000 previsti per la cassa di espansione di Fibbiana 2, per un totale di m<sup>3</sup> 3.750.000 (Stralcio n°328).

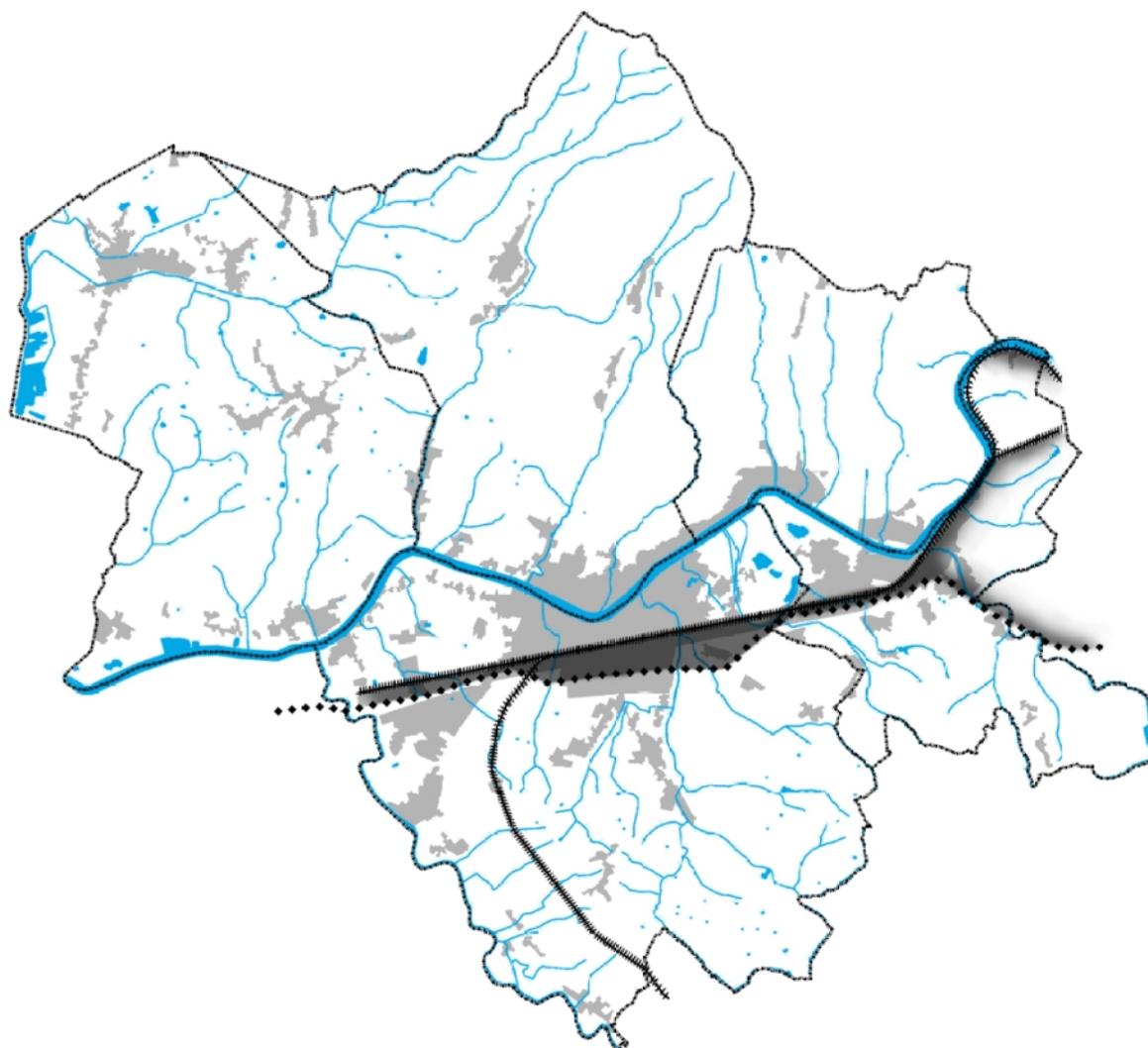
Vista la sua posizione e le sue caratteristiche idro-geomorfologiche, l'area "dell'Arno vecchio" si presta a svolgere un importante ruolo come nodo ecologico e polo attrattivo per funzioni ricreative e di svago, affascinando per molti anni la ricerca scientifica e la sperimentazione progettuale dell'Università fiorentina.

Il P.S.I. dovrà porre attenzione sul ruolo centrale che quest'area può assumere, all'interno di un contesto ecologico-ambientale più ampio, e di servizi di interesse territoriali e intercomunali; allo stesso tempo il nuovo strumento dovrà interrogarsi sull'importante ruolo strategico di prevenzione del Rischio idraulico, ipotizzato per quest'area, da integrarsi con le nuove funzioni sopra descritte.



## 2. La città tra le barriere infrastrutturali

Le infrastrutture portanti di carattere regionale rappresentate dalla Strada di Grande Comunicazione –Firenze-Pisa-Livorno e dalla Ferrovia – Firenze – Pisa, determinano una cesoia longitudinale del territorio intercomunale nell’ambito sud. Le indubbie occasioni di sviluppo determinate da queste due importanti collegamenti infrastrutturali, dovranno essere integrate con politiche territoriali capaci di unire porzioni di città attualmente “isolate” nel panorama urbano.

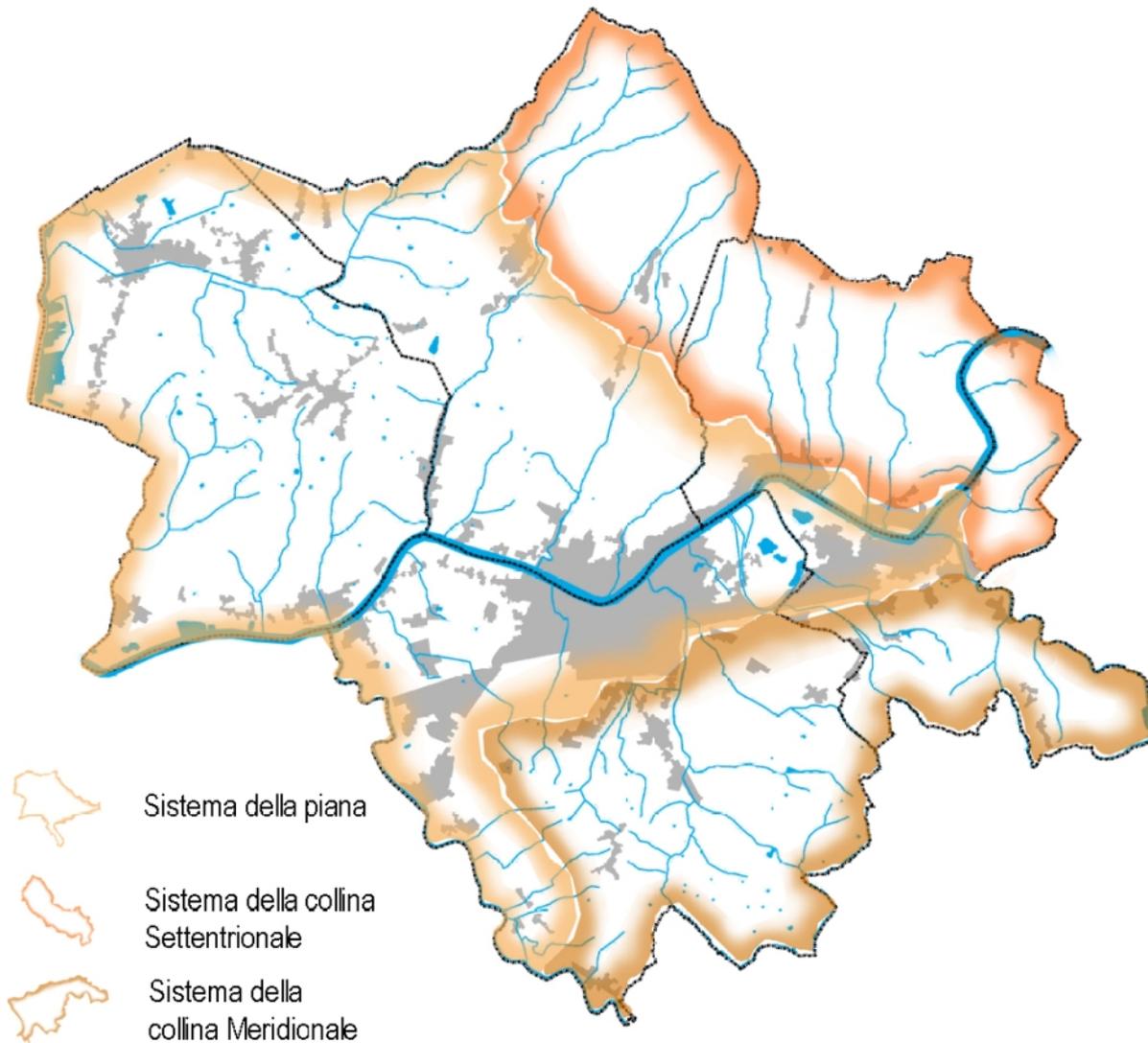


### 3. Un territorio, tre sistemi

Come già definito all'interno del documento programmatico prodotto dalle Amministrazioni Comunali in fase di richiesta di finanziamento regionale, il territorio intercomunale in tre ambiti-sistemi:

- La Piana
- La Collina Settentrionale
- La Collina Meridionale

Ognuno di questi grandi ambiti territoriali, dovrà essere ulteriormente suddiviso in sub-ambiti in modo da declinare le politiche urbanistiche in modo più dettagliato

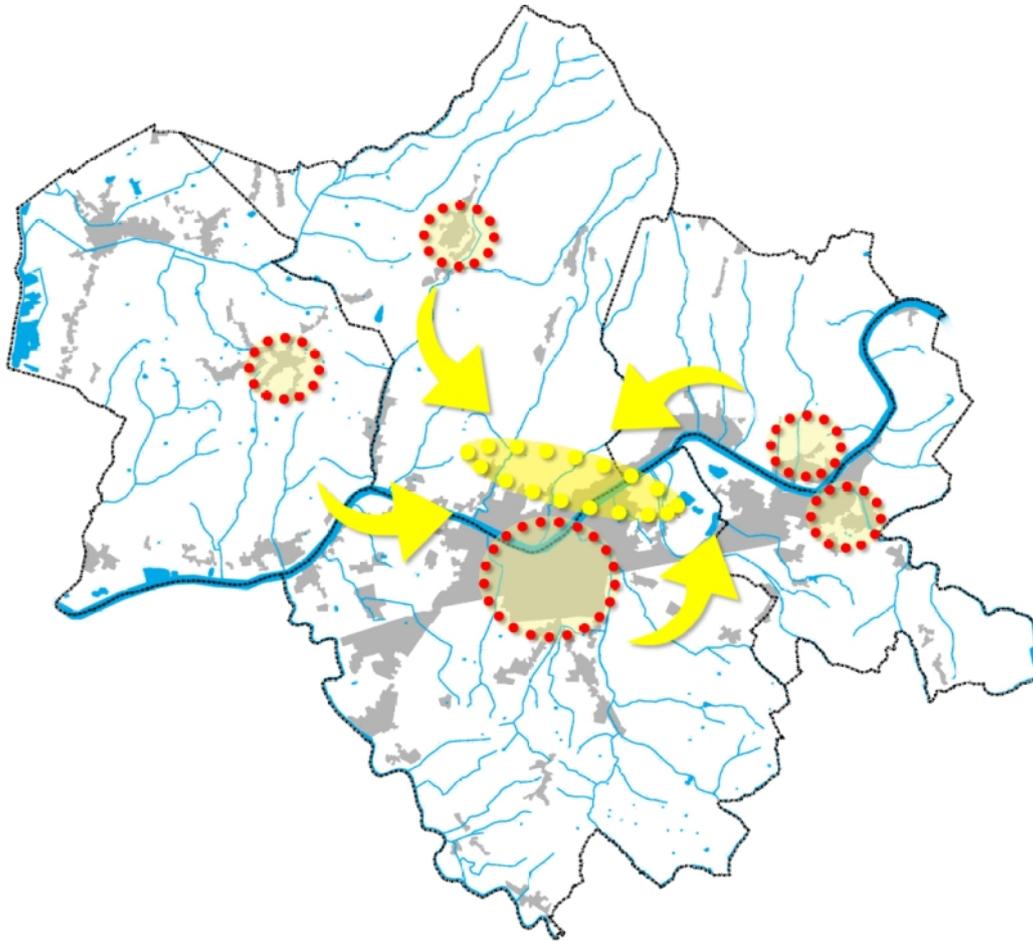


#### 4. La piana agricola-produttiva

Il territorio rurale, che è definito dalla gran parte dell'estesa superficie esterna al territorio urbanizzato, dovrà rappresentare il tessuto connettivo dell'intero sistema territoriale. Linguaggi e indirizzi per le politiche di carattere omogeneo in tutto l'ambito intercomunale, dovranno garantire con gli strumenti operativi successivi l'attuazione di un'azione di governo del territorio rurale integrato e capace di sviluppare sinergie inedite. Il P.S.I., in riferimento agli ambiti con coltivazioni specializzate, potrà definire politiche e conseguenti azioni mirate alla nascita di un "parco produttivo agricolo". La Collina Settentrionale e quella Meridionale potranno essere oggetto di valorizzazione tramite lo sviluppo di un'attività economica che ben si combina all'aspetto paesaggistico e turistico. L'avvio del procedimento dovrà contenere una prima individuazione dei Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della L.R.65/2014.

#### 5. Un polo funzionale (attrezzature)

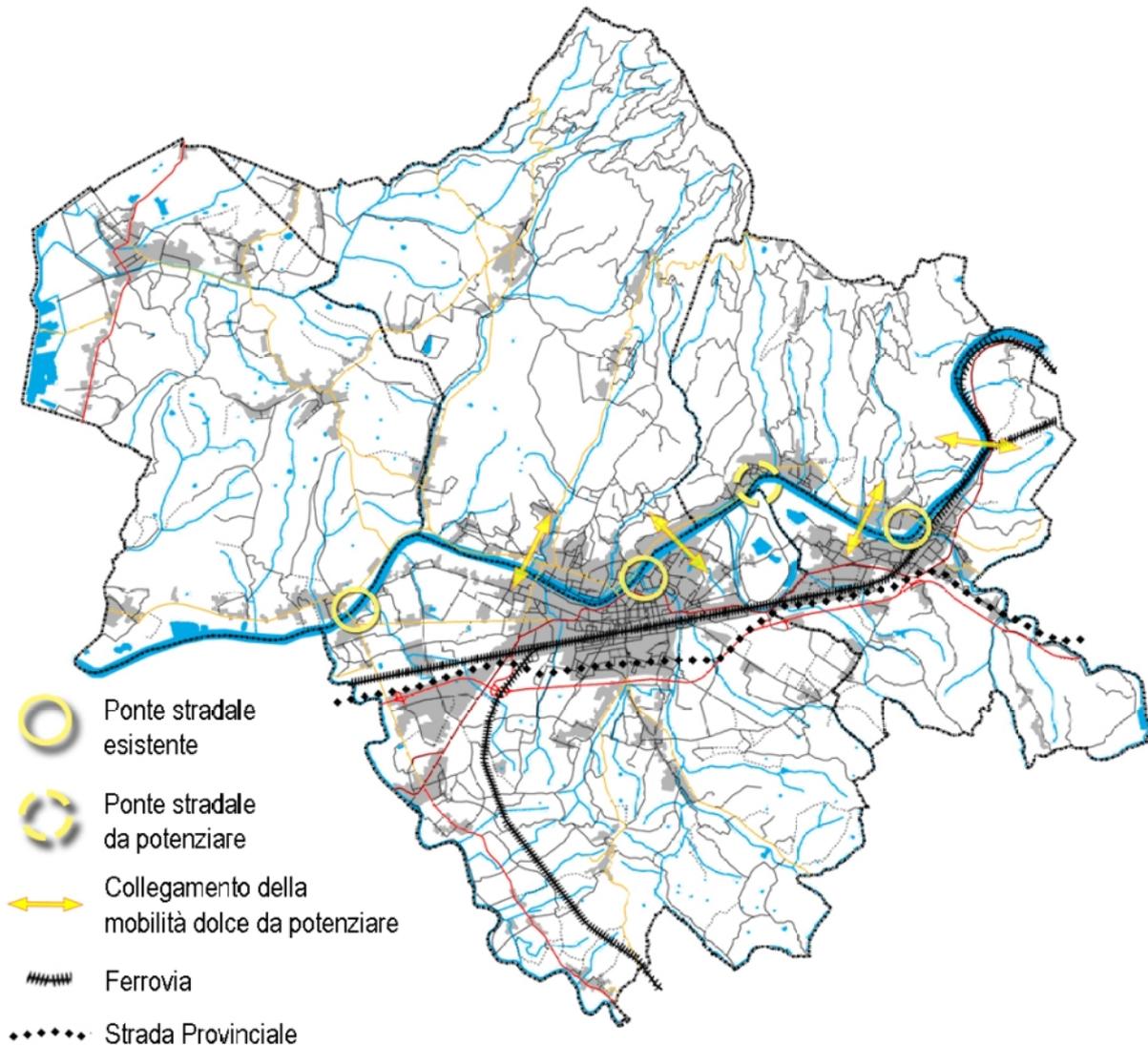
La razionalizzazione e la definizione di nuove attrezzature e servizi di carattere comprensoriale è l'azione più incisiva e strategica che il PSI dovrà contenere. L'individuazione di servizi e attrezzature, quali nuovi poli sportivi, scolastici e per servizi alla persona, potranno essere coordinati in un ambito intercomunale in modo da concentrare gli impegni economici tra le diverse Amministrazioni e quindi di ottimizzare la qualità dei servizi stessi a disposizione dei cittadini. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alle attrezzature di livello sociale e quelle legate al Polo Universitario e di formazione.



#### 6. Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri)

Dovrà essere individuata una nuova struttura infrastrutturale e una nuova gerarchia delle infrastrutture esistenti. Nel caso specifico è possibile individuare un'importante nuova strutturazione "a doppio pettine" in particolare sulla riva destra dell'Arno, certamente significativa al fine di dilatare "la tensione" infrastrutturale su tale riva. Immaginiamo di valorizzare la viabilità parallela al fiume, mettendola in relazione funzionale nel senso perpendicolare, ad un più efficace collegamento con gli abitati collinari (Cerreto Guidi, Vinci e Capraia e Limite), tra di loro connessi anche tramite una viabilità collinare che, valorizzando in maniera unitaria tratti esistenti, può svolgere un importante ruolo di "gronda" anche a fini turistici. Nell'ambito della Piana, in riva sinistra, la nuova gerarchia e strutturazione riguarderà la rinnovata SS 429, la nuova tangenziale parallela alla FI.PI.LI. e nell'ambito di Empoli con importanti ruoli di interconnessione tra la riva destra e la riva sinistra.

Certamente da confermare l'importante opera già progettata del nuovo ponte sull'Arno di collegamento tra Montelupo e Capraia-Limite in loc. Fibbiana.



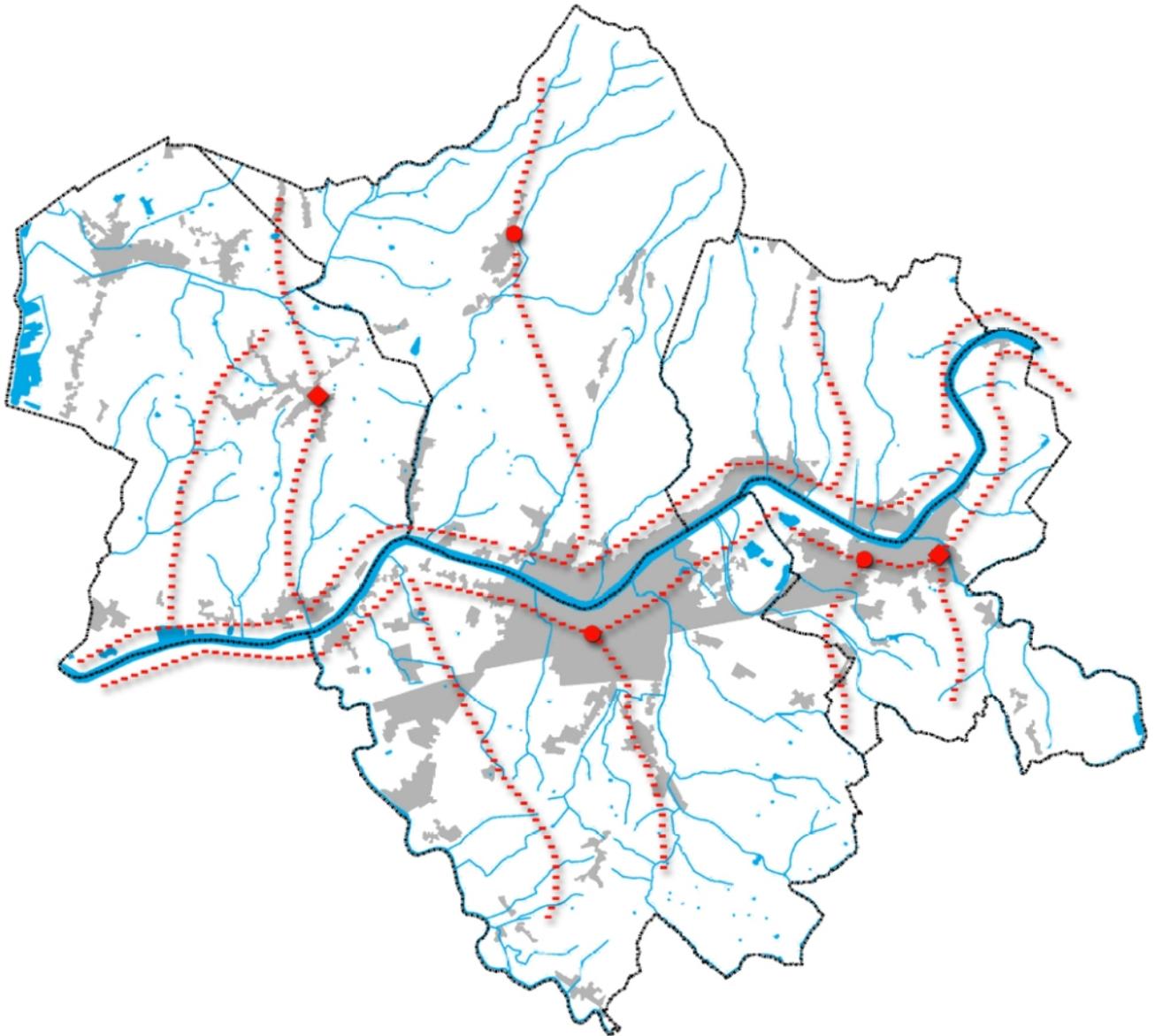
## 7. La rigenerazione urbana

Per i sistemi insediativi dei cinque Comuni, il P.S.I. può mettere a sistema una serie di progetti già in corso tesi alla rigenerazione urbana dove vengono combinate situazioni legate ad aree periferiche, altre che risultano marginali non tanto per ubicazione quanto per il ruolo che attualmente svolgono. Dovranno essere messi a sistema gli importanti Progetti di Innovazione Urbana (P.I.U.) e proporre di nuovi in riferimento all'ambito sovracomunale. Si propone la riqualificazione delle aree destrutturate e/o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, capaci di rigenerare interi insediamenti, di rafforzare i poli urbani esistenti e la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari, concentrando in tali luoghi impianti ed attrezzature di interesse generale. Il PSI dovrà orientare i Piani Operativi verso l'abbandono dei tradizionali indici e parametri urbanistici in favore di forme innovative di rigenerazione urbana e rinnovo

edilizio, operando una netta e chiara distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazione urbanistica, applicando anche specifiche misure perequative e compensative.

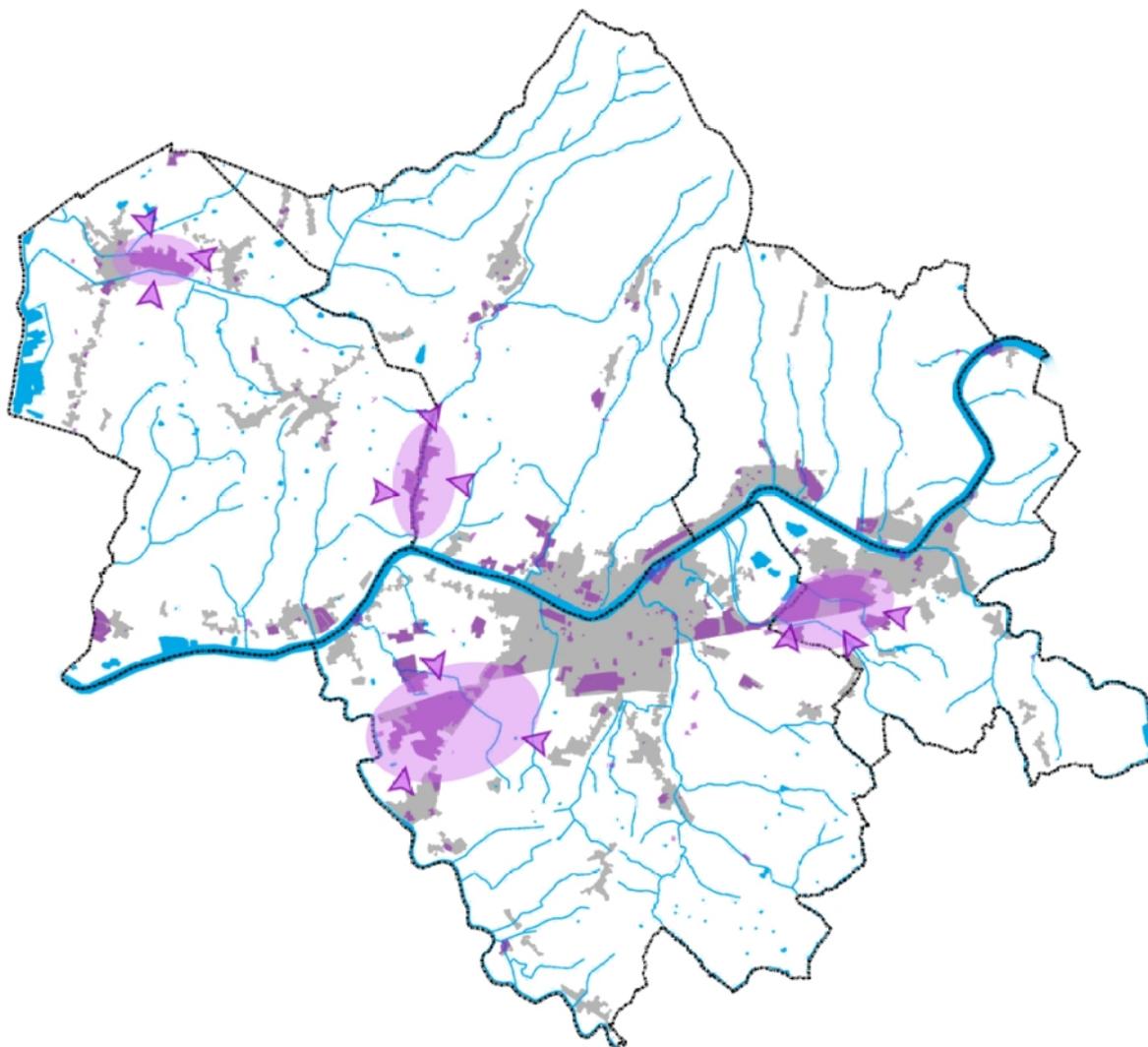
#### 8. La rete turistica

Il territorio intercomunale del P.S.I. è interessato dal tema del turismo sotto differenti aspetti; attraverso il P.S.I. si vuole valorizzare le peculiarità di ciascun comune, inquadrandole in una scala più ampia in modo da offrire ai fruitori del territorio più opportunità ed occasioni di presenze. Tra gli elementi da tenere in considerazione, presenti sul territorio vi sono due Ville Medicee (di cui una riconosciuta patrimonio dell'UNESCO), i musei dell'artigianato locale di rilievo quale la ceramica e il vetro, la strada dell'olio e del vino del Montalbano – le Colline di Leonardo ed il museo Leonardiano. La vocazione agricola del territorio richiama anche all'idea di un parco agricolo e quindi la possibilità di integrare funzioni diverse come il produttivo e il turistico-ricettivo all'interno di uno stesso progetto. La tematica turistica è direttamente connessa con il tema della viabilità, in particolare quella dolce, che sottolineando la strutturazione a pettine già citata, potrebbe essere organizzata a partire dal lungo fiume verso i pendii collinari del Montalbano e della collina meridionale.



### 9. La realtà produttiva

Sul territorio intercomunale sono presenti piattaforme industriali-artigianali di medie e grandi dimensioni con un ampio bacino di utenza che, favorite dalle infrastrutture di carattere regionale, si consolidano anche nei comuni limitrofi, oltre a piccoli poli dislocati lungo arterie secondarie di comunicazione. È opportuno pensare ad una riorganizzazione delle attività produttive-artigianali in un'ottica complessiva sul territorio intercomunale, attraverso l'individuazione di poli produttivi intercomunali nei quali concentrare le attività e le espansioni, in modo da evitare la diffusione indistinta sul territorio, puntando al loro completamento ed alla loro razionalizzazione funzionale; la rete viaria, già oggetto di nuovi progetti, è fortemente correlata alla riorganizzazione delle attività produttive, sia quella su ferro che quella su gomma. All'interno di questa visione, dovranno avere un ruolo di rilievo le attività tradizionali (ad esempio la produzione di ceramiche), da valorizzare come artigianato produttivo.



## 10. Un "territorio sicuro"

La proposta da avanzare e sostenere nel piano strutturale intercomunale è strettamente legato alla sicurezza del territorio, affrontata da molteplici punti di vista. Il rischio idraulico è ad esempio un tema centrale per tutti e cinque i comuni, data la presenza dell'Arno e del reticolo idraulico ad esso connesso; rientrano in questo tema anche i piani di protezione civile con i quali si ritiene importante dialogare anche attraverso la razionalizzazione ed il potenziamento delle strutture comunali dedicate.

Il PSI dovrà oltre che adeguarsi con apposite analisi riferite al rischio idraulico, anche alla luce della nuova Legge Regionale 41/2018 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018, rivolgere uno sguardo attento a tutte le tematiche relative alla sicurezza del territorio, indirizzando i Piani Operativi verso specifiche misure e rapportarsi in modo stretto ed integrato con i Piani di protezione civile, aggiornando quest'ultimi secondo la nuova realtà intercomunale, nell'ottica di un territorio unico.

Sono stati inoltre individuati ulteriori obiettivi di indirizzo, derivanti dalle macro tematiche espone precedentemente; si specifica comunque che la possibilità in fase di redazione del Piano Strutturale

Intercomunale (adozione) potranno essere introdotti ulteriori obiettivi, derivanti dall'aggiornamento delle strategie a seguito dell'approfondimento dei Quadri Conoscitivi.

- Conformazione del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015;
- Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale) ;
- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica;
- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di adeguate misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali;
- Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia;
- Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo;
- Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

## **4. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE**

La nuova legge urbanistica, la L.R. 65/2014, ha ridefinito gli atti di governo del territorio suddividendoli in strumenti della pianificazione (PIT, PTC, PTC metropolitano, PS, PS intercomunale, PT della città metropolitana) e in strumenti della pianificazione urbanistica (PO e piani attuativi). Per ogni strumento ne definisce l'ossatura e le sue componenti.

### **4.1 La Legge Regionale 65/2014 “Norme per il governo del territorio”**

Il contrasto al consumo di nuovo suolo, riqualificazione dell'esistente, tutela del territorio agricolo da trasformazioni edilizie e pianificazione di area vasta sono le principali novità della legge regionale 65/2014 in materia di governo del territorio, pubblicata il 12 novembre 2014 sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana. Tra gli altri punti salienti elencati si ritrovano: correttezza delle procedure ed efficacia delle norme di legge (vedi conferenza di copianificazione), informazione e partecipazione, monitoraggio dell'esperienza applicativa delle legge e valutazione della sua efficacia, patrimonio territoriale, prevenzione e mitigazione dei rischi idrogeologico e sismico, qualità del territorio rurale, tempi della pianificazione certi, tutela paesaggistica.

Una legge che parte dalla constatazione dell'incapacità di molte leggi sul governo del territorio di contrastare l'impiego di ulteriore territorio agricolo per fini edificatori.

La nuova legge regionale toscana n. 65 del 2014 introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, la più importante delle quali è senz'altro rappresentata da quanto disciplinato all'art. 4, che stabilisce un limite all'impegno di suolo non edificato, nell'ambito di quello che viene definito “territorio urbanizzato”, già individuato all'interno del Piano Strutturale Intercomunale. L'altra importante novità introdotta dalla L.R. 65/2014 è la Conferenza di Copianificazione disciplinata all'art. 25 della stessa legge, la quale interviene con scopo decisionale su tutte le previsioni di carattere non residenziale, previste all'esterno del Territorio Urbanizzato. In sede di Piano Strutturale Intercomunale saranno già previste alcune strategie oggetto di tale conferenza, che il PO potrà recepire nelle proprie previsioni.

Intanto lo strumento urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale viene definito dalla nuova legge “Piano operativo” (art. 95) e rappresenta l'atto che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. n. 1/2005. Inoltre la L.R. 69/2019 di modifica alla L.R. 65/2014, ha introdotto il “Piano Operativo Intercomunale”.

### **4.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico**

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della

Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune oggetto di piano, ovvero Vinci, ricade, nell'**AMBITO 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore** insieme ai comuni di Buggiano (PT), Castelfranco si Sotto (PI), Chiesina Uzzanese (PT), Fucecchio (FI), Lamporecchio (PT), Larciano (PT), Massa e Cozzile (PT), Monsummano Terme (PT), Montecatini (PT), Montopoli in Val d'Arno (PI), Pescia (PT), Pieve a Nievole (PT), Ponte Buggianese (PT), Santa Croce (PT), Santa Croce sull'Arno (PI), Santa Maria a Monte (PI), San Miniato (PI), Uzzano (PT).



Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “meta obiettivi”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Di fronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

- Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
- Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
- Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
- Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
- Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.

- Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
- Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
- Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
- Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
- Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

#### 4.2.1. Il Piano di Indirizzo Territoriale

Il PIT con le sue politiche ed i suoi indirizzi è riferito all'intero spazio regionale e per intere componenti del sistema territoriale regionale e la sua strategia si traduce in disposizioni disciplinari generali in ordine alle tematiche dell'accoglienza del sistema urbano toscano, del commercio, dell'offerta di residenza urbana, della formazione e ricerca, delle infrastrutture di trasporto e mobilità, dei porti e approdi turistici nonché in merito alla disciplina relativa alle funzioni degli aeroporti del sistema toscano.

Il PIT individua inoltre dei metaobiettivi tematici quali:

- a) *Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"* attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
- b) *La presenza "industriale" in Toscana* intesa come "operosità manifatturiera" che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
- c) *I progetti infrastrutturali* composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

METAOBIETTIVO	OBIETTIVO CONSEQUENTE	SPECIFICAZIONI
1. Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica".	1.1. Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza	Una nuova disponibilità di case in affitto con una corposa attivazione di <i>housing sociale</i> . Un'offerta importante e mirata di alloggi in regime di affitto, sarà al centro dell'agenda regionale e della messa in opera di questa Piano. Parliamo certamente di interventi orientati al recupero residenziale del disagio o della marginalità sociale. Ma parliamo anche di una politica

	urbana.	<p>pubblica di respiro regionale e di lungo periodo che, proprio come modalità generale - "... molte case ma in affitto" – vuol consentire a giovani, a cittadini italiani e stranieri e a chiunque voglia costruirsi o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di poterlo fare in virtù del solo valore che attribuisce a quella stessa opportunità di crescita, non in dipendenza delle vischiose e onerose capacità – proprie o indotte - di indebitarsi per comprarsi o rivendersi una casa. Di qui anche la possibilità di "ri-movimentare" logiche e aspettative del risparmio e degli investimenti privati, oltre ad una riqualificazione funzionale e culturale del bene casa e delle aree ad esso destinabili.</p>
	1.2. Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca.	<p>Accogliere in modo congruo e dinamico studenti e studiosi stranieri che vogliano compiere un'esperienza formativa o di ricerca nel sistema universitario toscano e nella pluralità della sua offerta scientifica immaginare apposite convenzioni tra Comuni, Regione, Atenei toscani e rispettive Aziende per il diritto allo studio al fine di costruire e far funzionare una serie di opportunità insediative in grado di attrarre e di accogliere sia quanti sono interessati a svolgere specifiche esperienze formative e di ricerca innovativa che le nostre Università stiano sviluppando, così come quegli studenti e quegli studiosi interessati alla frequentazione scientifica e formativa del patrimonio storico-artistico dell'Occidente situato in Toscana.</p>
	1.3. Sviluppare la mobilità <i>intra</i> e <i>interregionale</i> .	<p>"rimettere in moto" la "città" regionale e stimolarne le opportunità rendendo agevole il muoversi tra i suoi centri e le sue attività. In particolare, del sistema ferroviario toscano, che potrà configurarsi come una delle più importanti reti metropolitane di scala regionale; del sistema portuale toscano e della sua rete logistica a partire dalla sua configurazione costiera secondo le previsioni del master plan dei porti; del compimento della modernizzazione e dello sviluppo del sistema stradale e autostradale regionale; dell'integrazione del sistema aeroportuale regionale, sempre secondo le previsioni del relativo <i>master plan</i>.</p>
	1.4. Sostenere la qualità della e nella "città toscana"	<p>La qualità non può solo basarsi sul postulato dei buoni ed efficaci servizi alle persone e alle imprese. L'umanità gioca il suo futuro attorno alle capacità innovative e trainanti delle città che più sanno attrarre le intelligenze, le energie, gli stili di vita e le opportunità di azione per chi vuole sviluppare la propria creatività. Da questo deriva che la "città toscana" deve rimuovere le contrapposizioni concettuali e funzionali tra centralità urbane e periferie urbane. Deve in particolare sapere - e dimostrare di sapere - che ogni periferia è</p>

		<p>semplicemente una parte di un sistema urbano. Ciò che conta è che le città della “città toscana” non perdano né impediscano a se stesse di acquisire la qualità e la dignità di “luoghi” in movimento: dunque, di luoghi che permangono ma che sanno anche essere cangevoli e attrattive fonti di innovazione e di mobilità sociale e culturale.</p>
	1.5. Attivare la “città toscana” come modalità di governance integrata su scala regionale.	<p>Stimolare e sostenere lo sviluppo delle autonomie territoriali e sociali che cooperano tra loro perché sanno valorizzare le risorse e le opportunità che possono mutuamente alimentare e non i vincoli o gli ostacoli che possono giustapporre le une alle altre in nome di reciproci poteri di veto o “...lo si faccia pure ma non nel mio orticello!”</p>
2. La presenza “industriale” in Toscana.		<p>Introdurre un criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei “contenitori” urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione “industriale”.</p>
3. I Progetti infrastrutturali		<p>Alimentare, nella misura di quanto possibile e auspicabile sul piano normativo e programmatico, strategie di interesse regionale attinenti a specifiche progettazioni infrastrutturali, alla cui definizione e/o messa in opera possa venire destinato un apposito impiego dell’istituto dell’accordo di pianificazione privilegiando, così, una logica di condivisione patteggiata, ancorché diretta e coordinata ad iniziativa regionale.</p>

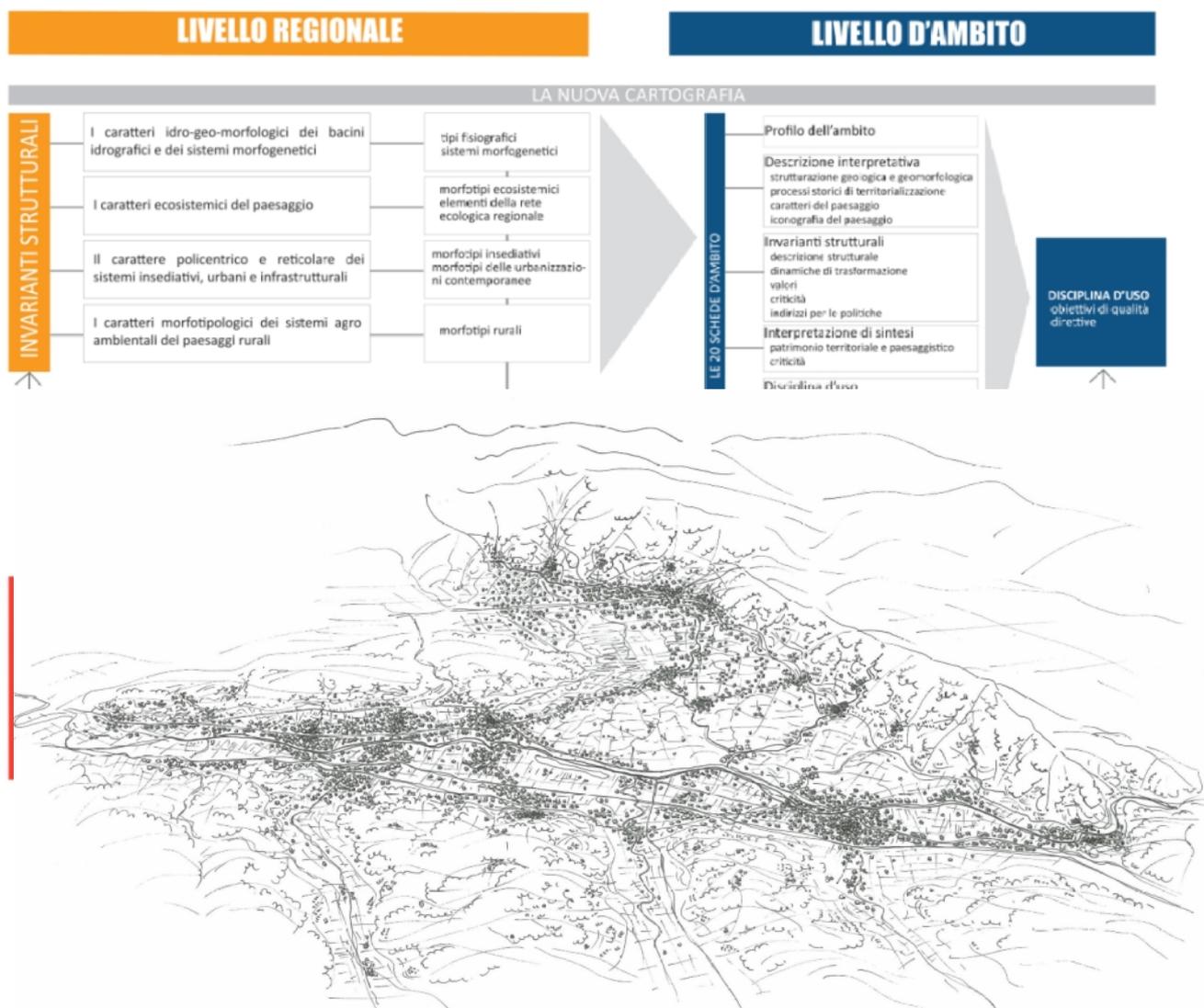
#### 4.2.2. Il Piano Paesaggistico

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, costituendone una sua Implementazione, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all’interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d’ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l’intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”.

Lo schema successivo evidenzia le relazioni tra i due livelli:

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull’approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:



- *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
- *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
- *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
- *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e

territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio.

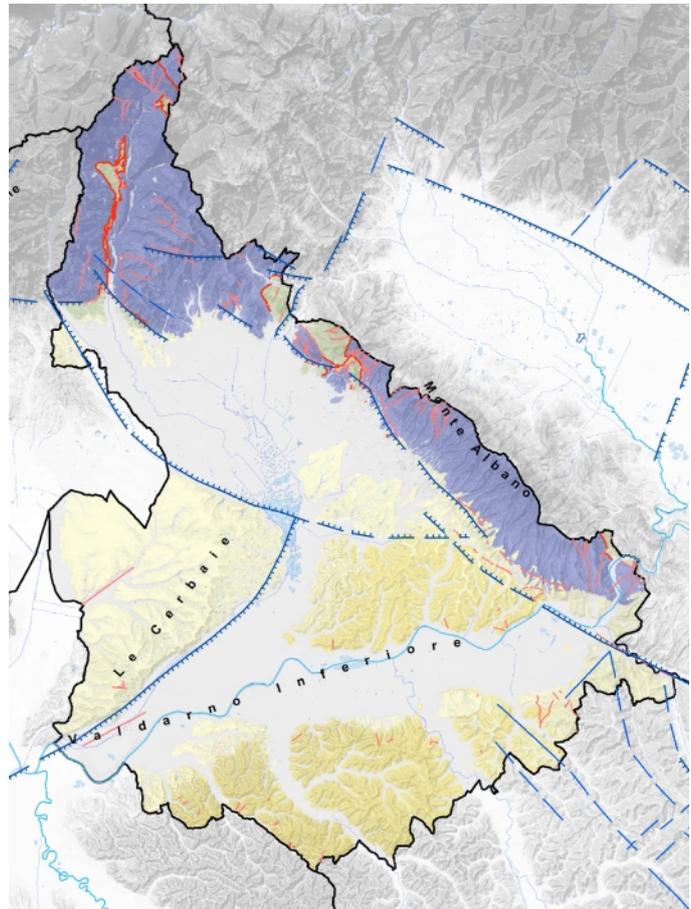
L'Ambito 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

- PROFILO D'AMBITO
  
- DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
  - Strutturazione geologica e geomorfologica
  - Processi storici di territorializzazione
  - Caratteri del paesaggio
  - Iconografia del paesaggio
  
- INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
  - I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
  - I caratteri ecosistemici del paesaggio
  - Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
  - I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
  
- INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
  - Patrimonio territoriale e paesaggistico
  - Criticità
  
- INDIRIZZI PER LE POLITICHE
  
- DISCIPLINA D'USO:
  - Obiettivi di qualità e direttive
  - Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)
  - Rappresentazione cartografica dei beni paesaggistici di cui all'art. 136 del Codice

#### 4.2.2.1. La scheda d'ambito 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore

Il territorio dell'ambito Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore comprende paesaggi fortemente eterogenei: da quelli a carattere marcatamente montano della "Svizzera Pesciatina", a quelli delle Colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola, delle Cerbaie, della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno. Paesaggi caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati: si passa dai radi insediamenti delle montagne e delle valli (Pescia e Nievole), alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari (che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale), fino agli importanti sistemi urbani lineari (che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine) costituiti - a nord - dal fascio Strada Lucchese/Pistoiese-Ferrovia-Autostrada Firenze-Mare e - a sud - dal fascio infrastrutturale Arno navigabile-Strada Tosco-Romagnola Ferrovia Superstrada FI-PI-LI. Lungo la Piana del Valdarno una doppia conurbazione su entrambe le sponde tende alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive di Fucecchio-S. Croce-Castelfranco-S.Maria a Monte - in riva destra - e San Miniato Basso-Ponte a Egola-San Romano-Montopoli - in riva sinistra. Le recenti espansioni insediative sono circondate da estese aree a seminativo, cui si alternano lembi di colture erbacee a maglia. Alla Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran

parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale, sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell'Elsa, dell'Egola. Il paesaggio collinare è eterogeneo dal punto di vista delle colture caratterizzanti, ma in tutto l'ambito conserva l'impronta della struttura mezzadrile. Il versante meridionale del Montalbano è occupato quasi esclusivamente da oliveti terrazzati d'impronta tradizionale. Nella fascia pedemontana a sud-ovest di Lamporecchio, Vinci, Sant'Ansano il tratto caratterizzante sono grandi vigneti specializzati. Le colline della Valdelsa e della Valdegola, poste a sud del corso dell'Arno, sono connotate dall'alternanza tra tessuto dei coltivi e bosco. Il sistema dei contrafforti appenninici costituisce il confine settentrionale della Valdinievole: presenta i caratteri tipici del paesaggio montano, una sorta di contraltare rispetto all'alta densità e concentrazione insediativa che caratterizzano la pianura e, in parte, la collina. Si tratta di un territorio montano prevalentemente dominato dall'estesa copertura forestale cui si alterna, in prossimità della fascia di crinale, qualche pascolo e ove insiste un sistema rarefatto di piccoli borghi murati di origine medievale (le cosiddette "dieci Castella").



---

**4.2.2.2. La descrizione interpretativa -Struttura geologica e geomorfologica**

---

Le principali strutture geomorfologiche dell'ambito sono riconducibili alla fase della storia geologica della Toscana centro-settentrionale dominata dai movimenti distensivi che si sono susseguiti all'orogenesi appenninica. Dal tardo Miocene questi movimenti portarono anche alla genesi dell'area montana della Svizzera-Pesciatina, che caratterizza la parte settentrionale della Val di Nievole. In particolare, nel territorio dell'ambito, in seguito alla fase tettonica infracontinentale, con il sottoscorrimento delle Unità Toscane sotto le unità Liguri, il fronte compressivo è migrato verso est a sollevare l'attuale catena del Montalbano, costituita in prevalenza dalle arenarie del Macigno, e il fronte distensivo ha portato alla formazione dei bacini intermontani (depressione tettonica a semi-Graben) della Val di Nievole, del Padule di Fucecchio e del Bientina.

Le fasi di dislocazione si sono prodotte lungo i sistemi di faglie dirette che hanno portato alla formazione di una serie di depressioni tettoniche, nella quale poi si sono instaurati cicli sedimentari nel Miocene superiore, del Pliocene e Quaternario, e che furono interessati dalla presenza di ampi bacini marini (in particolare a sud dell'Arno, l'area che oggi conosciamo come Valdarno Inferiore, con i depositi delle colline di San Miniato, dell'Empolese), lacustri e palustri. In questo periodo i due paduli di Fucecchio e del Bientina formarono una insenatura che si estendeva dal Montalbano ai Monti Pisani; alla fine del Pliocene si riattivano le spinte tettoniche con un conseguente innalzamento delle terre e della regressione marina. Il Quaternario iniziò con una modesta trasgressione marina che successivamente si trasformò in regressione sotto l'azione di spinte tettoniche. Le aree paludose a questo punto si presentavano come in unico grande lago di acqua dolce alimentato dai fiumi provenienti dai Monti Pisani e dall'Appennino.

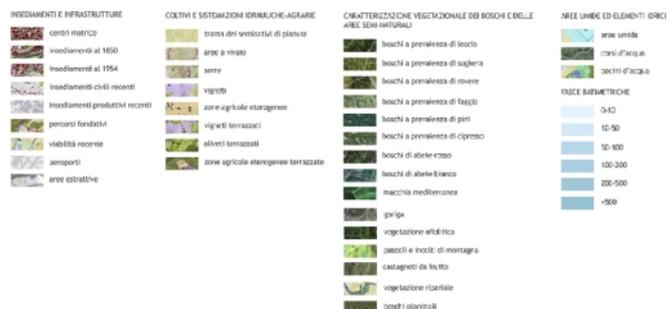
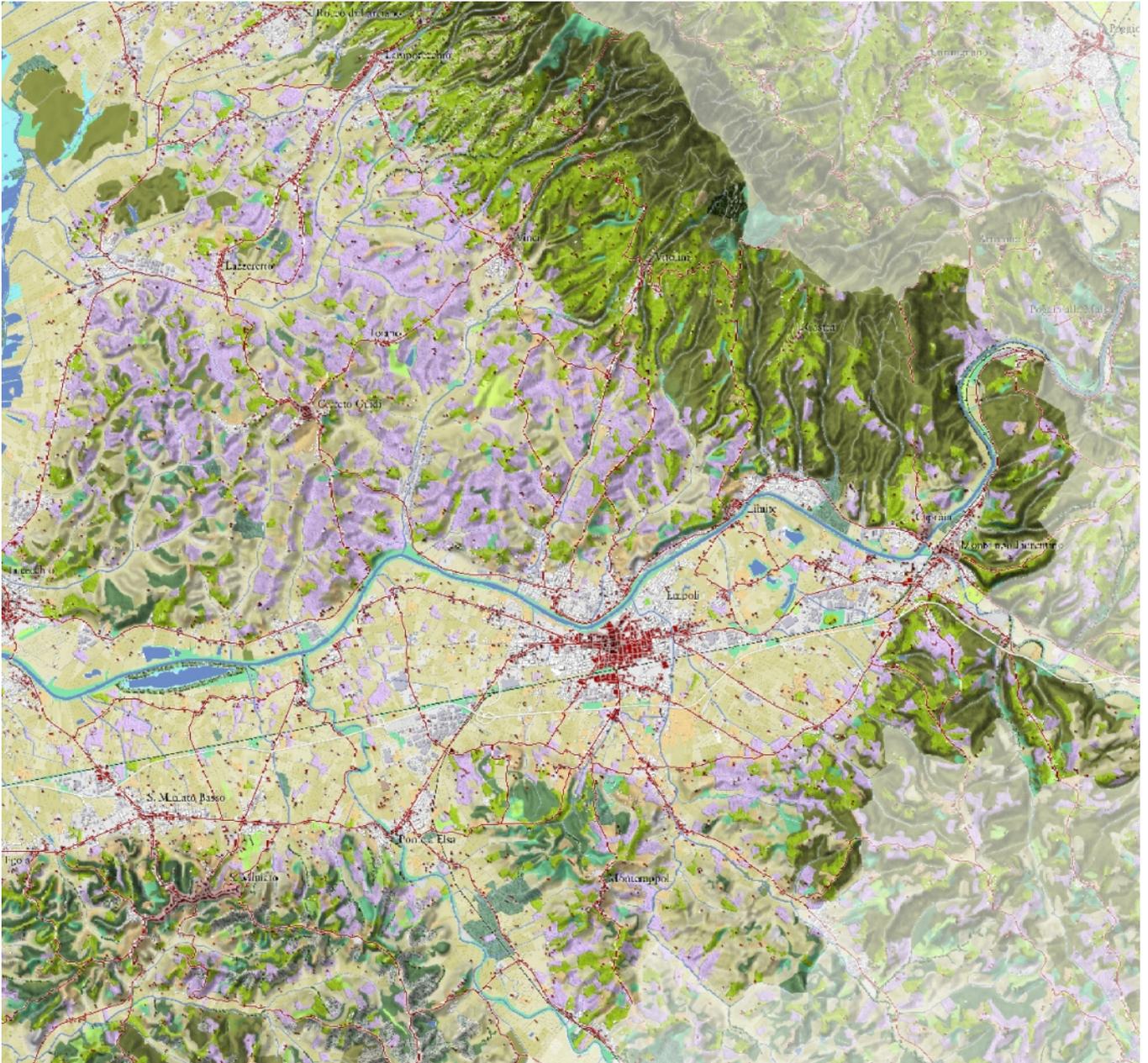
Nel momento in cui l'Arno oltrepassò la soglia della Gonfolina, la fossa fu gradualmente riempita dai sedimenti e i due paduli si separarono. Tra la fine del Pleistocene inferiore e parte del Pleistocene superiore il bacino fu interessato da episodi di sollevamento e cicli di erosione e sedimentazione fluviale, che portarono alla formazione dei rilievi delle colline di Montecarlo-Altopascio-Cerbaie-Vinci.

Nel tardo pleistocene la Piana di Lucca e il padule di Bientina si separano dalla piana di Pescia-Montecatini e Padule di Fucecchio. Una importante emergenza geologica è rappresentata dalla presenza di nuclei mesozoici, affioranti in finestre tettoniche, nelle aree di Monsummano, Montecatini, dovuti ad un ambiente di piattaforma carbonatica che si è instaurata a partire dal Triassico Superiore, e che con il susseguirsi di processi di sedimentazione, subsidenza e sollevamento hanno indotto alla genesi di varie unità stratigrafiche calcaree. All'estremità nord-occidentale della catena del Monte Albano è presente l'elemento morfologico più rilevante dell'ambito, rappresentato dal Colle di Monsummano Alto, al raccordo con le falde dell'Appennino Pistoiese. È costituito da una brachianticlinale allungata, con asse NW-SE, con un fianco, sud-occidentale, sempre più inclinato, fino a rovesciarsi ed interessato da un sistema di faglie normali. In corrispondenza di queste faglie si sono sviluppate manifestazioni termali (Grotta Parlanti e Grotta Giusti), con sistemi di concrezioni particolarmente suggestive e di notevole interesse scientifico. Altri sistemi di faglia e con circuiti idrogeologici termali emergono in Montecatini, dove sono presenti depositi di travertino.

---

**4.2.2.3. La descrizione interpretativa – Caratteri del paesaggio**

---



*Estratto della Carta dei caratteri del paesaggio – PIT-PPR*

#### **4.2.2.4 Le invarianti strutturali – caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

##### Descrizione strutturale

L'ambito rappresenta una vera e propria sezione attraverso la Toscana centrale.

Nei depositi marini e di transizione del Pliocene e del primo Quaternario sono modellati: un grande cuneo collinare tra il Montalbano, l'Arno e la depressione di Fucecchio, e i rilievi collinari in sinistra idrografica dell'Arno.

La parte centrale e occidentale dell'ambito racconta la storia della Valle dell'Arno fino da tempi molto antichi. La testimonianza di un'antichissima pianura alluvionale, estesa anche nella vicina Lucchesia, è rappresentata dai rilievi di Margine delle Cerbaie.

Dopo la fossilizzazione dell'antica pianura, si è impostata la bassa valle dell'Arno come la conosciamo oggi. Come nel caso del Serchio, la vita della Pescia è stata complicata dall'impossibilità di seguire l'aggradazione della pianura dell'Arno, portando alla formazione delle Depressioni umide del Padule di Fucecchio.

La pianura alluvionale dell'Arno presenta una struttura tipica, visibile anche negli ambiti pisano e fiorentino, con un'ampia fascia di Pianura pensile, centrata sul corso del fiume con divagazioni in corrispondenza di corsi esistenti nel passato, fiancheggiata da fasce di Bacini di esondazione piuttosto estese sui due lati. Sulla destra idrografica, i Bacini di esondazione godono di un sistema di grandi opere di drenaggio assistito, legate alle bonifiche di Fucecchio. Sulla sinistra, i tributari dell'Arno, compresi i maggiori, si trovano in una situazione di scarso vantaggio idraulico rispetto al fiume principale, con conseguenti seri problemi di deflusso in caso di piena dell'Arno. I corsi d'acqua minori di questa zona, particolarmente sensibili, sono stati nel tempo oggetto di importanti lavori di sistemazione, tesi a garantire il loro deflusso. Questi lavori risentono oggi di mancata manutenzione, con conseguente ripetersi di allagamenti minori ma dannosi.

##### Dinamiche di trasformazione

L'ambito occupa in gran parte territori densamente abitati: le dinamiche di urbanizzazione sono intense, soprattutto lungo la pianura del Valdarno e della Val di Nievole. In Valdarno, si nota in generale una scarsa o malintesa considerazione del rischio idraulico, con concentrazione di insediamenti nei bacini di esondazione, in significativo contrasto con quanto avviene nel vicino ambito pisano.

La tendenza all'abbandono delle opere idrauliche minori di pianura è evidente in questo ambito, anche per contrasto con quanto accade per le opere maggiori. Il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica e dei cambiamenti climatici: il Padule di Fucecchio è, infatti, situato in un'area caratterizzata da forti trasformazioni antropiche e attività agricole di tipo intensivo.

L'attività estrattiva ha lasciato i propri segni sia in pianura, dove venivano estratti materiali sciolti quali ghiaie e sabbie, sia sui rilievi collinari dove spicca la grande cava del Colle di Monsummano, il cui fronte risulta visibile già da molti chilometri di distanza. La presenza di aree estrattive abbandonate nei depositi alluvionali della piana del Valdarno di Sotto è rivelata dalla presenza di numerosi laghetti artificiali: tra i più grandi segnaliamo il bacino di Roffia e i laghetti nella piana dell'Arnovecchio presso Fibbiana.

##### Valori

L'area, pur essendo in gran parte antropizzata, conserva diversi siti di interesse geologico, naturalistico e paesaggistico. Sono presenti aree di importanza regionale e comunitaria che annoverano aree umide (aree SIC-SIR e Ramsar del Padule di Fucecchio e dell'ex lago e padule di Bientina), settori montuosi (Alta valle del

torrente Pescia di Pescia) e collinari (rilievi delle Cerbaie), boschi e paduli (Boschi di Germagnana e Montalto, Bosco di Chiusi e Paduletta di Ramone), riserve nazionali statali (Montefalcone e Poggio Adorno) e ANPIL. Numerosi geositi sono stati censiti a livello nazionale e provinciale.

Presso Capraia e Limite la banca dati del PTC di Firenze segnala presente un'area a calanchi, tipica del sistema della Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate. Dall'analisi di immagini recenti la zona risulta essere stata trasformata da colture specializzate (vigneti e oliveti). Sopra Vinci lungo il corso del fosso del Burrino e della Bale naia, il PTC di Firenze evidenzia la presenza di forre.

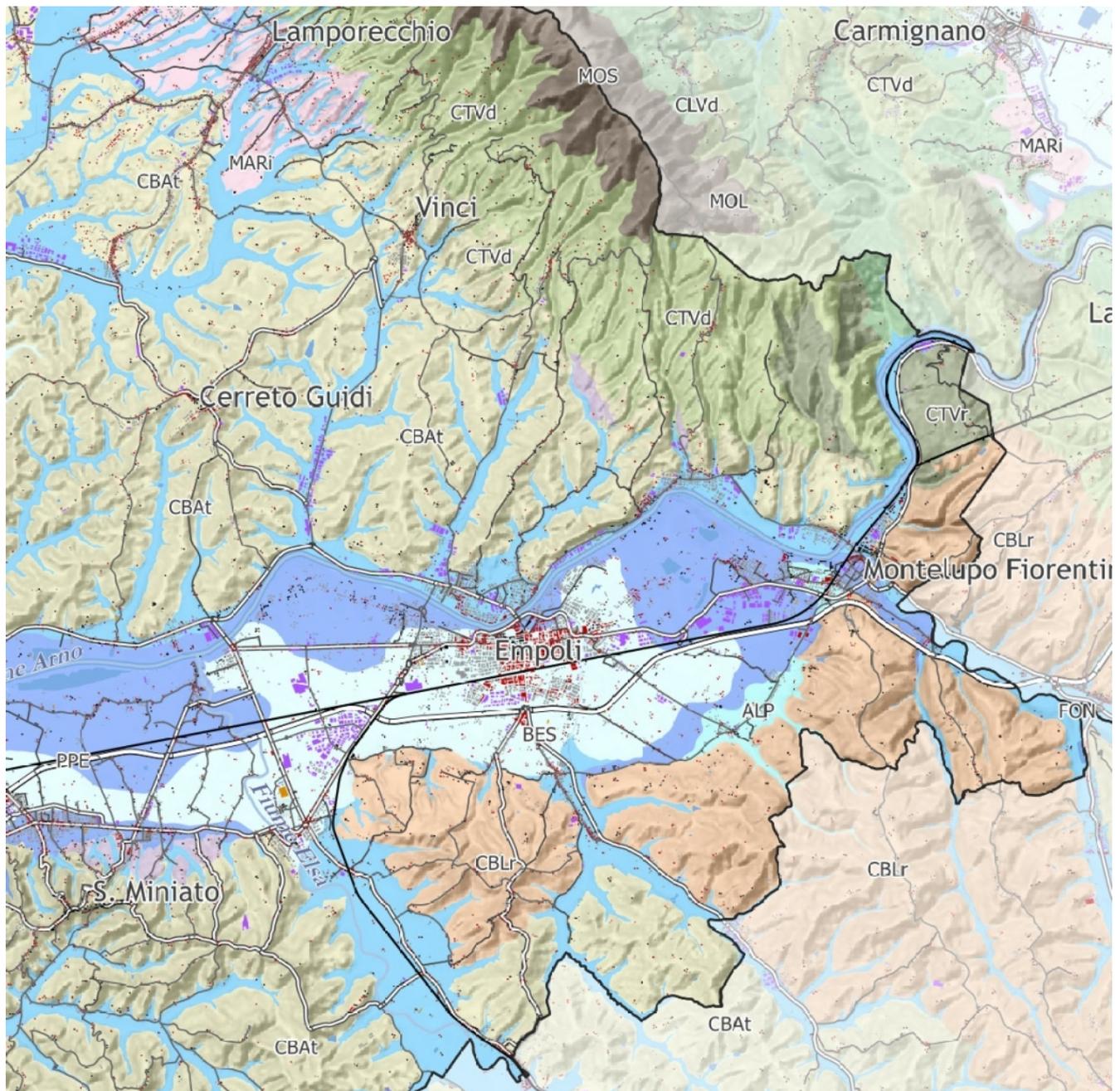
Nei depositi marini, costieri e continentali pliocenici e quadernari sono state rinvenute numerose testimonianze fossili di vertebrati e invertebrati (presso Santa Maria a Monte, Montopoli Valdarno, San Miniato, Cerreto Guidi e Vinci) di valore locale o rilevanza nazionale ed internazionale come nel caso della fauna a mammiferi di Montopoli. I reperti hanno contribuito alla ricostruzione dell'evoluzione paleogeografica dell'area. Le colline delle Cerbaie rappresentano una testimonianza geologica quasi unica, ancora poco indagata.

Da segnalare la presenza di un meandro fluviale abbandonato dell'Arno Vecchio presso Fibbiana. In passato, il paleomeandro di Arnovecchio formava una stretta U, che provocava frequenti esondazioni e disagi enormi per gli abitanti, fino a che nel corso del XVI secolo il suo corso fu rettificato, bonificando l'ansa con un sistema di fossi di raccolta. Negli anni '60 l'area fu interessata da attività estrattive che proseguirono per una ventina di anni alterando profondamente parte del territorio. L'estrazione di ghiaie e sabbie ha dato origine ad alcuni laghetti che ancora oggi caratterizzano l'area. In tempi recenti interventi di rinaturalizzazione e recupero paesaggistico hanno restituito al territorio parte della sua naturalità.

#### Criticità

La pressione antropica è uno dei principali fattori di criticità, soprattutto nelle aree di pianura. L'urbanizzazione, con l'aumento della superficie impermeabilizzata e degli impedimenti al deflusso delle acque, causa un aumento del rischio, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondati sia in termini di crescente esposizione di beni e vite umane. La carente manutenzione delle opere idrauliche minori aggrava il rischio, localmente mitigato da opere di regimazione idraulica, quali casse d'espansione, alcune delle quali non ancora realizzate. Anche le falde acquifere sono soggette a forte pressione: la pianura presenta un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, dovuta alla natura dei depositi che forniscono scarsa protezione alle acque sotterranee. Ciò si riscontra soprattutto nelle aree di Alta pianura e Margine, dove sono presenti depositi e suoli con buon grado di permeabilità e la soggiacenza della falda è bassa. La densa urbanizzazione delle conoidi sostituisce il flusso verso le falde acquifere con deflussi superficiali che aumentano i carichi della gestione idraulica e sono, oltretutto, inquinati, trasformando un valore in un costo. Nell'area del distretto conciario del Valdarno di Sotto, tra Fucecchio e Montopoli Valdarno, l'impatto delle attività industriali ha avuto e sta avendo forti ripercussioni sulla qualità dell'ambiente: molte aree sono state ripristinate e attualmente è in corso la bonifica di diversi siti contaminati. Anche il paesaggio delle aree umide risente della pressione antropica oltre che dei cambiamenti climatici. A queste criticità si unisce lo scarso livello di qualità delle acque che defluiscono nell'area protetta, con conseguente e frequente manifestarsi di fenomeni di eutrofizzazione che influiscono negativamente sul mantenimento della qualità naturalistica e paesaggistica della zona umida.





*Estratto della Carta dei Sistemi morfogenetici – PIT-PPR*

#### ***4.2.2.5. Le invarianti strutturali – i caratteri ecosistemici dei paesaggi***

##### Descrizione strutturale

L'ambito si sviluppa attorno alle vaste pianure alluvionali della Valdnievole e del Valdarno, la prima dominata dalla presenza del Padule di Fucecchio e da un denso reticolo idrografico, la seconda dalla presenza del Fiume Arno. A ovest il sistema delle pianure si completa con una porzione ridotta della pianura dell'ex lago di Bientina. Il sistema della pianura presenta gli elementi di più forte contrasto all'interno dell'ambito, con ecosistemi palustri di assoluta eccellenza contrapposti ad aree ad elevata artificializzazione. Le colline plioceniche fanno da corona alla porzione centrale e meridionale dell'ambito, caratterizzandosi per la dominanza di paesaggi forestali nelle Colline delle Cerbaie (prevalentemente pinete), per caratteristici mosaici

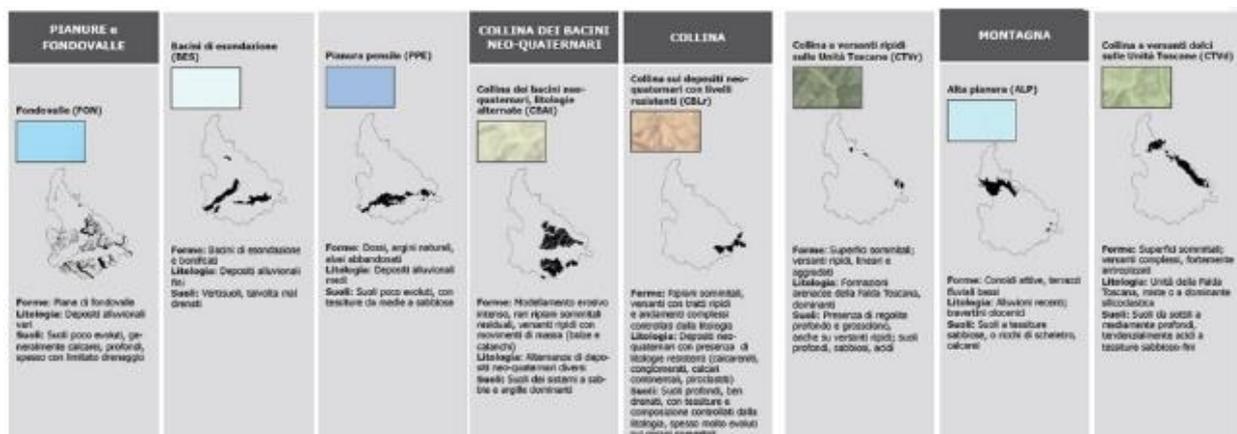
di ambienti agricoli e forestali nelle colline di San Miniato, e per la dominanza di paesaggi agricoli, anche intensivi, nelle colline di Cerreto Guidi.

### Dinamiche di trasformazione

Il territorio dell'ambito presenta due intense e opposte dinamiche di trasformazione, relative all'aumento dei livelli di naturalità delle aree alto collinari e montane, e dei livelli di artificialità della pianura alluvionale e delle basse colline. Si tratta di dinamiche comuni a gran parte del territorio toscano, che comportano significative trasformazioni dell'uso del suolo e del paesaggio con elevate e in gran parte negative conseguenze in termini di biodiversità e di tutela dei valori naturalistici. Intense dinamiche di urbanizzazione residenziale e industriale/artigianale hanno interessato il Valdarno inferiore e la pianura tra Monsummano Terme e Pescia, quest'ultima area caratterizzata anche dal rilevante sviluppo del florovivaismo. Tali dinamiche hanno causato la perdita di agroecosistemi di pianura e la frammentazione delle residuali aree forestali, condizionando negativamente la qualità delle acque superficiali e profonde (anche per la rilevante presenza e sviluppo del comprensorio del Cuoio). All'aumento dei livelli di artificialità del paesaggio di pianura ha contribuito anche lo sviluppo di una densa rete di infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla A11, alla FI-PI-LI e alle SS 436, SS 67 e alla nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino. Le recenti dinamiche di consumo di suolo stanno causando la saldatura dei fronti urbanizzati chiudendo i relittuali varchi ecologici interni al paesaggio agricolo di pianura e tra questo il paesaggio collinare. Le intense dinamiche di trasformazione incidono in gran parte sul bacino idrografico relativo al Padule di Fucecchio condizionandone la qualità soprattutto mediante la riduzione quantitativa e qualitativa degli apporti idrici. La zona del Padule e la Valdinievole sono inoltre interessate dalla realizzazione di un importante intervento di riorganizzazione della depurazione industriale del Comprensorio del Cuoio e di quella civile del Circondario Empolese, della Valdera e della Valdinievole (progetto "Tubone"). In tale contesto una condotta idrica permetterà ad una parte dei deflussi proveniente dai principali immissari del Padule di bypassare l'area palustre, per consentire alle attività industriali del comprensorio del Cuoio e a tutta la vasta conurbazione di Fucecchio, S.Miniato, Santa Croce e Castelfranco di raggiungere gli standard qualitativi di depurazione dei reflui. Nell'ambito di questo intervento sono previste anche opere di mitigazioni che prevedono la realizzazione di sottobacini a monte dell'area palustre, al fine di garantire un deflusso minimo vitale in periodi di carenza idrica.

### Valori

#### Ecosistema forestale



L'ambito si caratterizza per una copertura limitata degli ecosistemi forestali, sostanzialmente concentrati in tre settori ben distinti: versanti meridionali dell'Appennino pesciatino, il crinale del Montalbano e l'altopiano delle Cerbaie. Dal punto di vista qualitativo le formazioni forestali di maggior pregio (nodi primari e secondari) risultano circoscritte e presenti soltanto nell'alta valle della Pescia (castagneti), nel corpo centrale della dorsale collinare del Montalbano (cerrete e castagneti misti a pinete di pino marittimo nel Comune di Vinci) e in quello meridionale (leccete e boschi termofili coniferati nel Comune di Capraia e Limite) e, infine nelle pinete pure o miste a latifoglie di Montefalcone e Poggio Adorno (Cerbaie). Completano il quadro i nuclei di connessione e gli ecosistemi forestali isolati presenti all'interno della matrice agricola. Tra gli importanti valori ambientali associati a tali elementi sono da citare i boschi planiziali di Chiusi, Brugnana (Comune di Larciano) e Poggioni (Comune di Cerreto Guidi), mentre per le loro funzioni di connettività (come stepping-stones) i boschi a sud di Empoli e Montelupo (querceti, leccete miste a rimboschimenti a cipresso e pino marittimo) e quelli a sud di San Miniato (boschi misti di latifoglie termofile, talora misti a pinete). Relativamente a quest'ultimi sono da segnalare i nuclei di latifoglie mesofili presenti nell'alta valle del torrente Vaghera (Boschi di Germagnana). Complessivamente l'ambito presenta quindi formazioni forestali riconducibili ai tre diversi target boschivi della strategia regionale della biodiversità, dalle formazioni più mesofile (Foreste di latifoglie mesofile) a quelle planiziali (Boschi planiziali e palustri delle pianure) e termofile (Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile).

#### Ecosistemi agropastorali

La rete ecologica degli ecosistemi agropastorali si caratterizza per la presenza di estese aree di elevato valore (nodi degli agroecosistemi). Queste possono essere distinte in due tipologie: il paesaggio della coltura arborea promiscua dei versanti collinari terrazzati tra Pescia e Montecatini (dorsale preappenninica) e tra Serravalle e Limite (Montalbano) e il paesaggio della bonifica attorno al Padule di Fucecchio (Comuni di Larciano, Lamporecchio, Cerreto Guidi e Fucecchio) e al margine dell'ex Padule di Bientina.

Le pianure alluvionali tra Montelupo e Fucecchio sono invece attribuite alla matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata, con eccezione del piccolo settore tra Empoli e Montelupo (loc. Villanuova) che conserva ancora una interessante fisionomia tipica del paesaggio agricolo tradizionale di pianura attraversata da piccoli corsi d'acqua con fasce arboree dense e ben sviluppate. Nell'ambito risulta molto diffuso l'elemento della rete ecologica relativo agli agroecosistemi intensivi, con elevata presenza di vigneti specializzati tra Cerreto Guidi e Vinci e tra Empoli e Montespertoli, e del florovivaismo nel pesciatino.

#### Ecosistemi fluviali ed aree umide

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità. L'ambito ha nell'estensione e nella qualità delle sue zone umide l'elemento certamente più caratterizzante. Le principali aree umide sono il Padule di Fucecchio, la Paduletta di Ramone e Lago di Poggioni e, infine, i Vallini delle Cerbaie. A queste possono essere aggiunti anche i numerosi bacini artificiali diffusi nella piana del Valdarno inferiore.

L'ambito si caratterizza anche per la presenza di alcune zone umide artificiali originatesi a seguito della coltivazione di cave di inerti nella pianura alluvionale dell'Arno. Tra queste sono da segnalare quelle di Arnovecchio (ricadenti nel ANPIL in corso di istituzione da parte del Comune di Empoli), quella di Roffia

(Comune di S.Miniato), oggetto di un importante intervento, ancora in corso, di trasformazione in cassa di espansione e, infine, quelle di Borgioli (Comune di Cerreto Guidi) in stato avanzato di naturalizzazione spontanea.

Il fiume Arno attraversa da est a ovest l'intero ambito ma i suoi valori naturalistici (e paesaggistici) sono limitati ai tratti in cui risulta presente una fascia, ancorché esigua, di vegetazione arborea ripariale a salici e pioppi. Questi tratti sono localizzati tra Marcignana (Empoli) e S.Pierino (Fuceschio) e nei pressi di S.Croce sull'Arno.

#### Criticità

Il Valdarno inferiore, tra Montelupo e Castelfranco di Sotto, e la Valdinievole, nell'asse tra Monsummano Terme e Pescia, risultano due tra le aree più densamente antropizzate della Toscana, in cui si concentrano oltre a numerosi centri urbani anche estese aree produttive e una densa rete infrastrutturale. Il tasso di consumo di suolo risulta molto elevato in tutto l'ambito, con conseguente contrazione delle aree agricole di pianura e ulteriore frammentazione di quelle boschive. Tale processo rappresenta anche il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione/alterazione di habitat, che come effetto indiretto sulla qualità/quantità della risorsa idrica già fortemente compromessa a seguito dei cambiamenti climatici. Le due pianure alluvionali, con i due relativi sistemi conurbati (quello di Montelupo-Empoli-Fuceschio-S.Miniato Basso-Santa Croce-Castelfranco di Sotto e quello di Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia), presentano una notevole pressione insediativa, con centri urbani e periferie di notevole estensione, edificato residenziale sparso, vaste aree commerciali e/o industriali (ad es. il comprensorio del cuoio), elevata densità delle infrastrutture lineari di trasporto (Autostrada A11, SGC FI-PI-LI, strade a scorrimento veloce, linee ferroviarie) ed energetiche (elettrodotti ad AT e MT) e con presenza di una sviluppata attività vivaistica e floricola concentrata nella pianura pesciatina.

Elevato risulta l'effetto di barriera e di frammentazione operato dalle grandi infrastrutture stradali, con particolare riferimento alla Autostrada A11 e alla superstrada FI-PI-LI. Tra gli altri assi stradali con rilevante effetto barriera sono da citare anche la strada SS 436 "Francesca" (rilevante elemento di frammentazione ecologica tra il Bosco di Chiusi e quello di Poggioni), la SS 67 "Tosco Romagnola" tra Montelupo e Lastra a Signa (anche per l'effetto congiunto con la ferrovia Empoli-Firenze) e la nuova variante alla SS 429 tra Empoli e Castelfiorentino all'altezza di Ponte a Elsa. A livello di rete ecologica le due pianure ospitano ancora relittuali elementi di connettività in corso di rapida chiusura.

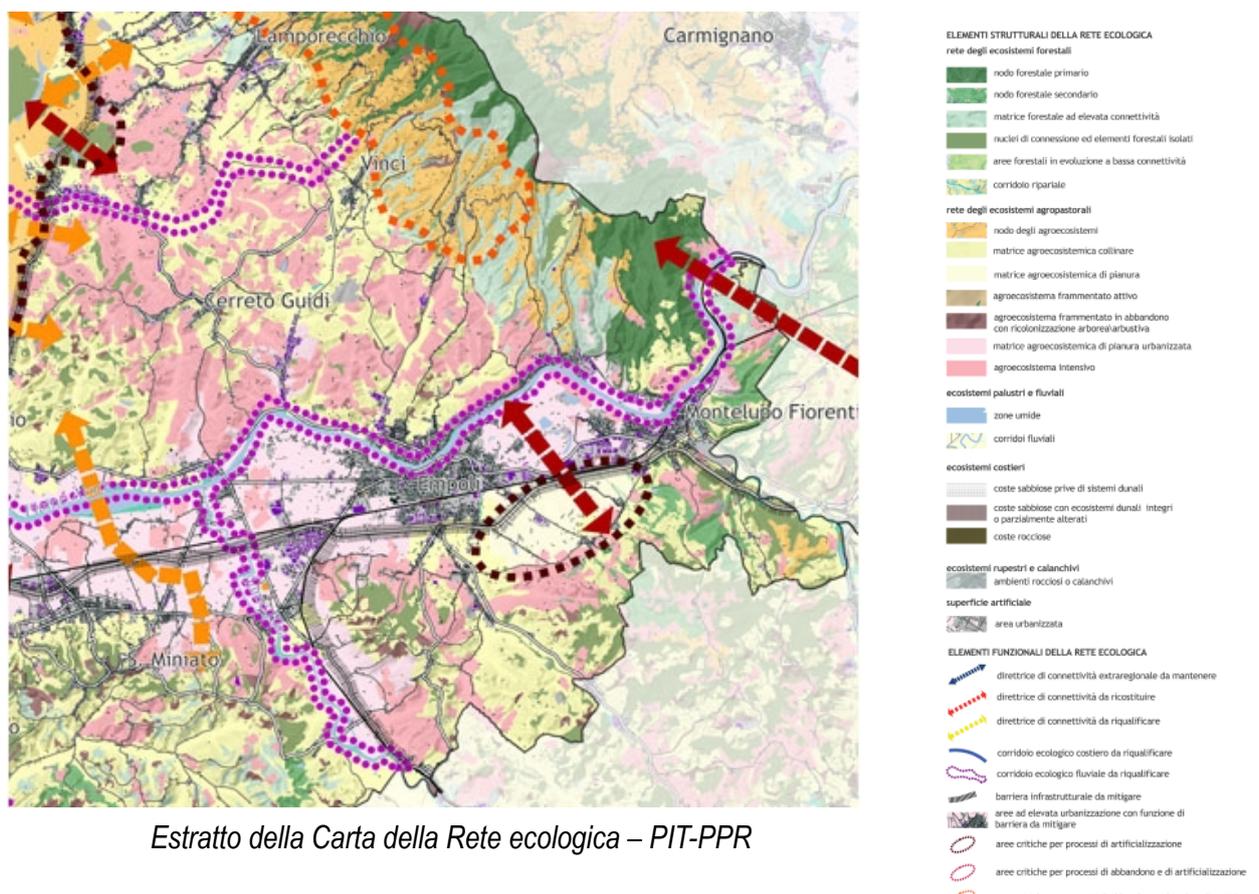
Il Valdarno inferiore conserva lembi relittuali di ecosistemi agricoli capaci ancora di svolgere funzioni di connettività ecologica. Tra questi sono da segnalare quelli tra Montopoli e Castelfranco, tra Castelfranco e S.Miniato, tra Ponte a Egola e S.Pierino, tra Fuceschio e Bassa, tra Limite e Capraia e tra Montelupo e Camaioni. A tali criticità si affiancano complementari processi di abbandono delle colture agricole e conseguente rinaturalizzazione e perdita di ambienti agricoli e pastorali nelle zone collinari e montane. Questa dinamica, estendibile a quasi tutto il territorio toscano, trova in questo ambito un elemento ulteriore di criticità dovuta all'elevata estensione della coltura terrazzata. Proprio per le oggettive difficoltà nella loro conduzione e per l'attuale scarsa remuneratività della coltura prevalente, quella dell'olivo, gli ambienti agricoli terrazzati infatti vengono progressivamente abbandonati. Le conseguenze sono quelle della colonizzazione arbustiva e del progressivo ampliamento del bosco (spesso di scarsa qualità per effetto dell'invasione di specie non autoctone con modifica dei valori paesaggistici e naturalistici).

La scarsa qualità delle acque e l'alterazione della vegetazione ripariale costituiscono i principali elementi di criticità per gli ecosistemi fluviali, con particolare riferimento sia ai principali immissari del Padule (Pescia e Nievole) che al Fiume Arno e Elsa.

In riferimento all'alta valle della Pescia, un'ulteriore criticità è rappresentata dalla non idonea gestione forestale nelle aree adiacenti il corso d'acqua e i suoi diversi affluenti, a vantaggio dello sviluppo di specie non autoctone e con impatti considerevoli anche nei confronti delle formazioni igrofile e degli alvei stessi dei torrenti che vengono utilizzati come preferenziali vie di esbosco.

Negativi risultano inoltre i processi di artificializzazione delle sponde del reticolo idrografico minore, i periodici tagli della vegetazione ripariale e la diffusa presenza di specie aliene animali e vegetali. L'alterazione della vegetazione ripariale, che si concretizza spesso con la sua totale eliminazione, rappresenta la criticità maggiore per torrenti come il Vincio e l'Egola.

Tra le aree critiche per la funzionalità della rete ecologica è stata individuata: Le aree agricole a sud-est di Empoli (tra le loc. di Pozzale, Villanova e Sammontana) a cavallo tra i comuni di Empoli e Montelupo, quali ultime testimonianze locali di un paesaggio agricolo di pianura minacciato dall'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti industriali e artigianali.



Estratto della Carta della Rete ecologica – PIT-PPR

#### 4.2.2.6. Le invarianti strutturali – il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

##### Descrizione strutturale

Il sistema insediativo dell'ambito è caratterizzato prevalentemente dal morfotipo n. 1 "Morfotipo insediativo urbano policentrico delle grandi piane alluvionali" (Articolazione territoriale 1.4 - La piana della bassa val di Nievole) e dal morfotipo n. 2 "Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale" (Articolazione territoriale 2.2 – Medio Val d'Arno). È presente inoltre il morfotipo n. 5 "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" con le articolazioni 5.1 - Il montalbano e 5.13 - Le Cerbaie.

I paesaggi dell'ambito sono dunque caratterizzati da sistemi insediativi diversi e variegati, il cui intersecarsi e dialoga- Vinci e la sua campagna (photo © Andrea Barghi/VARDA) Panoramica Valdnievole e Padule di Fucecchio (photo © Andrea Barghi/VARDA) Valdarno inferiore (Foto di Gerry\_Sena - licenza CC BY-SA) re rappresenta quasi un transetto esemplare della Toscana dell'Arno, passando dai radi insediamenti montani e vallivi delle montagne della Svizzera Pesciatina e delle valli della Pescia e della Nievole alla corona di centri e nuclei rurali collinari e pedecollinari che si affacciano sulla piana umida del Padule di Fucecchio e della valle fluviale, fino agli importanti sistemi urbani lineari che si snodano lungo i corridoi multimodali di antica origine costituiti a nord dal fascio Strada Lucchese/Pistoiese\_Ferrovia\_Autostrada Firenze-Mare e a sud dal fascio infrastrutturale Arno navigabile\_Strada Tosco-Romagnola\_Ferrovia\_Superstrada FI-PI-LI.

Si tratta in quest'ultimo caso di un sistema insediativo di tipo planiziale densamente abitato e ricco di attività produttive, caratterizzato e alimentato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento trasversale costa-interno, le cui dinamiche di trasformazione - orientate dall'evoluzione contemporanea del ruolo del supporto infrastrutturale – rischiano però di incidere pesantemente e di snaturarne l'organizzazione spaziale e gli equilibri territoriali. Storicamente l'Arno ha da sempre rappresentato la spina dorsale della Toscana centrale e contribuito a determinarne l'identità di lunga durata. È stato, con il suo ricco sistema di canali, porti, cantieri navali, mulini, pescaie, un'idrovia che ha costituito per secoli la più grande via di comunicazione degli scambi produttivi e commerciali dalle foreste Casentinesi a Firenze, a Pisa; ha prodotto complessi ambienti insediativi, è stato caratterizzato dalla costruzione di molteplici paesaggi fluviali, urbani e rurali, di altissima qualità estetica e produttiva (trame agrarie irrigue, spazi pubblici urbani, borghi, castelli, parchi, boschi, ville); ha prodotto saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli); ha sviluppato culture urbane e rurali legate alla vita del fiume. Il valore e la complessità delle relazioni territoriali e paesistiche che hanno come "cardine" il sistema fluviale – le valli fluviali, le pianure alluvionali, l'attacco delle colline - definiscono un sistema complesso che è stato storicamente interpretato dall'insediamento umano: il sistema degli argini utilizzati come percorso elevato, la viabilità storica connessa con i principali approdi, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume, le relazioni consolidate tra borghi antichi, espansioni ottocentesche e sistema fluviale principale e secondario, la trama fitta delle coltivazioni di fondovalle con il loro collocarsi nei terreni fertili, il sistema a pettine delle vallecole perpendicolari alle aste fluviali principali con funzione di collegamento e di penetrazione, sino alla collocazione salubre e paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale, dei piccoli centri elevati sui fiumi. Lungo il fiume si susseguono i centri maggiori del Medio Valdarno, città di media dimensione, collegate tra loro dall'antico percorso lungo-fiume da cui hanno tratto origine e impostazione della struttura urbana: Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto. Alla Valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono, sia a nord che a sud, i territori collinari che conservano i caratteri paesistici originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale

sia nelle trame viarie che nelle dimensioni: il Montalbano, le Cerbaie, le colline plioceniche della Pesa, dell'Elsa, dell'Egola. L'insediamento storico aggregato risulta localizzato in posizioni strutturalmente peculiari (es.: i borghi di Capraia e di Montelupo si fronteggiano alla confluenza della Pesa nell'Arno; i nuclei antichi di Cerreto Guidi, Vinci, Vitolini, Lamporecchio, Larciano sui poggi e colline interposti tra le Cerbaie, il padule di Fucecchio ed il Montalbano; i castelli di San Miniato, Montopoli e Santa Maria a Monte sui crinali che dominano dall'alto l'antico percorso lungo il fiume). Il paesaggio collinare è, in molti casi, caratterizzato da una sistemazione correlata alla presenza di una villa-fattoria (talvolta in origine "casa da signore" e "casa da lavoratore") connessa all'attività agricola. Numerosi mulini antichi e altri manufatti di pregio correlati alle funzioni idrauliche e agricole sono individuabili a ridosso delle rive dell'Arno e di alcuni affluenti o altri piccoli corsi d'acqua.

#### Dinamiche di trasformazione

Le grandi arterie storiche (435 e 436) che a nord collegavano la Valdinievole con Empoli verso sud, con Lucca e Viareggio verso ovest e con Pistoia e Firenze verso est si sono gradualmente trasformate da strade di scorrimento in strade urbane, attorno alle quali si sono venuti addensando prima in modo filiforme, poi sempre più massicciamente, gli insediamenti residenziali e industriali.

L'insediamento urbano recente è cresciuto occupando i fondovalle dei corsi d'acqua che scendono dal preappennino, in particolare con insediamenti residenziali e in maggiore misura produttivi nella zona attorno all'asse autostradale ed alle due strade regionali 435 e 436, determinando un'urbanizzazione diffusa delle aree di pianura, con una decisa frammentazione del paesaggio agrario, che viene quindi progressivamente marginalizzato, risultando soggetto a degrado per sottoutilizzo o abbandono e non presenta caratteristiche idonee a svolgere funzioni di mediazione paesistica delle frange insediative. La parte sud dell'ambito, il Valdarno Inferiore, è strutturata dalla valle del fiume Arno. Nei secoli passati, e fino all'inizio del XIX l'Arno ha costituito la via di comunicazione più importante della Toscana per le merci, dalla foce fino a Lastra a Signa mediante i navicelli che avevano una stazza massima di 20 tonnellate, e fino a Firenze con imbarcazioni più piccole. La valle era percorsa dalla strada regia di posta o stradone di Pisa in riva sinistra, al quale nel 1849 si aggiunse, sempre in sinistra, la ferrovia per Pisa. La ferrovia che la percorre nello stesso senso venne aperta fra Pisa e Firenze nel 1848, il tronco da Empoli verso Siena nel 1852. Nel 1986 è stata inaugurata la "superstrada" fra Firenze e Pisa-Livorno. Questa successione non sposta sostanzialmente il sistema nodi e reti nella sua identità geografica e di schema morfotopologico modificandone solo in parte le funzioni. Soprattutto la sequenza moderna e contemporanea (Ferrovia, Superstrada), allenta progressivamente il ruolo di serviziocapillare al territorio (sistema intermodale dei canali navigabili, delle alzaie e della viabilità carrabile della valle dell'Arno), sostituito dalle auto private, e accentua il carattere di connessione veloce fra i nodi principali della rete (Firenze, Pisa, Livorno).

Con questa rappresentazione astratta dell'invarianza del corridoio infrastrutturale (che ne denota le permanenze e il carattere di lunga durata) è possibile valutare le criticità delle trasformazioni funzionali intervenute con la variazione dei supporti infrastrutturali dell'invariante stessa (dal reticolo acqua-terra, alla ferrovia alla superstrada): il grado di complessità delle relazioni dell'invariante è la misura prima della criticità delle sue successive materializzazioni storiche. Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale (Confronto della periodizzazione dell'edificato e delle infrastrutture a tre soglie: 800 –Carta Topografica della Toscana dell'Inghirami; 1954 - IGM; 2011- CTR) emerge soprattutto la massiccia trasformazione che ha

investito la piana nell'ultimo secolo, che da territorio prevalentemente umido e agricolo è diventata il luogo di una dispersione insediativa informe e pervasiva che non ha risparmiato neanche le zone pedecollinari, andando ad alterare e compromettere irrimediabilmente gli equilibri e le relazioni agro-urbane con i circostanti sistemi rurali collinari e montani, nonché al distacco e allo scollamento dalla vitale arteria costituita dal fiume e dal reticolo minore di affluenti e canali. La crescita urbana in questi ultimi decenni ha investito gran parte dei territori pianeggianti lungo l'Arno. Inizialmente la realizzazione della linea ferroviaria Firenze Pisa, e più recentemente il tracciato infrastrutturale della FI-PI-LI ha favorito la formazione di una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate ad attività produttive. L'area urbana di Empoli è circondata non da una ben auspicabile green belt, una cintura verde di mitigazione degli impatti urbani e industriali, bensì da una factory belt di capannoni artigianali e produttivi cresciuta fuori misura negli ultimi cinquant'anni.

Le reti infrastrutturali, in particolare gli assi viari di scorrimento veloce, costituiscono in tutto l'ambito un fattore di notevole trasformazione del paesaggio: creano una forte cesura all'interno del territorio agricolo, generando frammentazione, marginalizzazione e degrado degli spazi aperti. Il tracciato autostradale interrompe la continuità biotica e territoriale della piana. La realizzazione di barriere acustiche e altri manufatti di servizio all'infrastruttura sta modificando la morfologia del paesaggio e le relative condizioni visuali.

#### Valori

- "Le reti di città storiche identificate nella carta delle Figure componenti i morfotipi insediativi":
  - Sistema a pettine delle testate di valle sulla via Lucchese;
  - La Svizzera Pesciatina;
  - Sistema reticolare di pianura del Padule di Fucecchio;
  - Sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno;
  - Sistema dei centri doppi sulla via Pisana;
  - Empoli e il sistema reticolare di pianura;
  - Sistema reticolare collinare del Montalbano occidentale con pettine delle ville-fattoria;
  - Sistema radiocentrico collinare di Cerreto Guidi;
  - Sistema reticolare collinare delle Cerbaie;
- i molteplici paesaggi fluviali urbani, di altissima qualità estetica e produttiva sebbene necessitano spesso di interventi di riqualificazione, che connettono al fiume i principali centri urbani del Valdarno Inferiore, Empoli, Limite, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, con le rispettive numerose e importanti frazioni: spazi pubblici urbani, waterfront, borghi fluviali fortificati, opifici antichi, ville parchi e giardini, gli elementi di connessione tra le città storiche e il fiume.
- la collocazione paesisticamente scenografica delle ville-fattoria di pianura o pedecollina, delle ville e delle pievi di crinale: la villa Medicea dell'Ambrogiana sul fiume, e le altre ville intorno a Empoli e Montelupo: la villa-castello di Cotone, la Villa del Terrafino, la Villa del Vivo, a Villa della Bastia, la Villa di Loro, la Villa il Terraio, la Villa di Pulica, la Villa Antinori-Mannelli a Fibbiana, la Villa-Fattoria di Sammontana, la Villa di Petrognano, la Villa Uguccioni, la Villa Salingrosso a Sammontana, la Villa Vannucci; più a valle lungo l'Arno, nelle terre di Santa Croce e Montopoli, si segnalano la Villa Vettori-Bargagli e la Varramista Capponi-Piaggio. A Pescia, il giardino barocco "Garzoni" di Collodi, con il labirinto, il ponte sul torrente, i terrazzamenti, il bosco suddiviso in viali paralleli, il trionfo d'acqua, il teatro verde, è uno dei più belli in Europa, che servì anche da esempio per la costruzione dei giardini

reali in tutta Europa; il parco monumentale di Collodi è il luogo dove la fiaba del burattino Pinocchio viene rappresentata mediante una sintesi unitaria fra arte e natura.

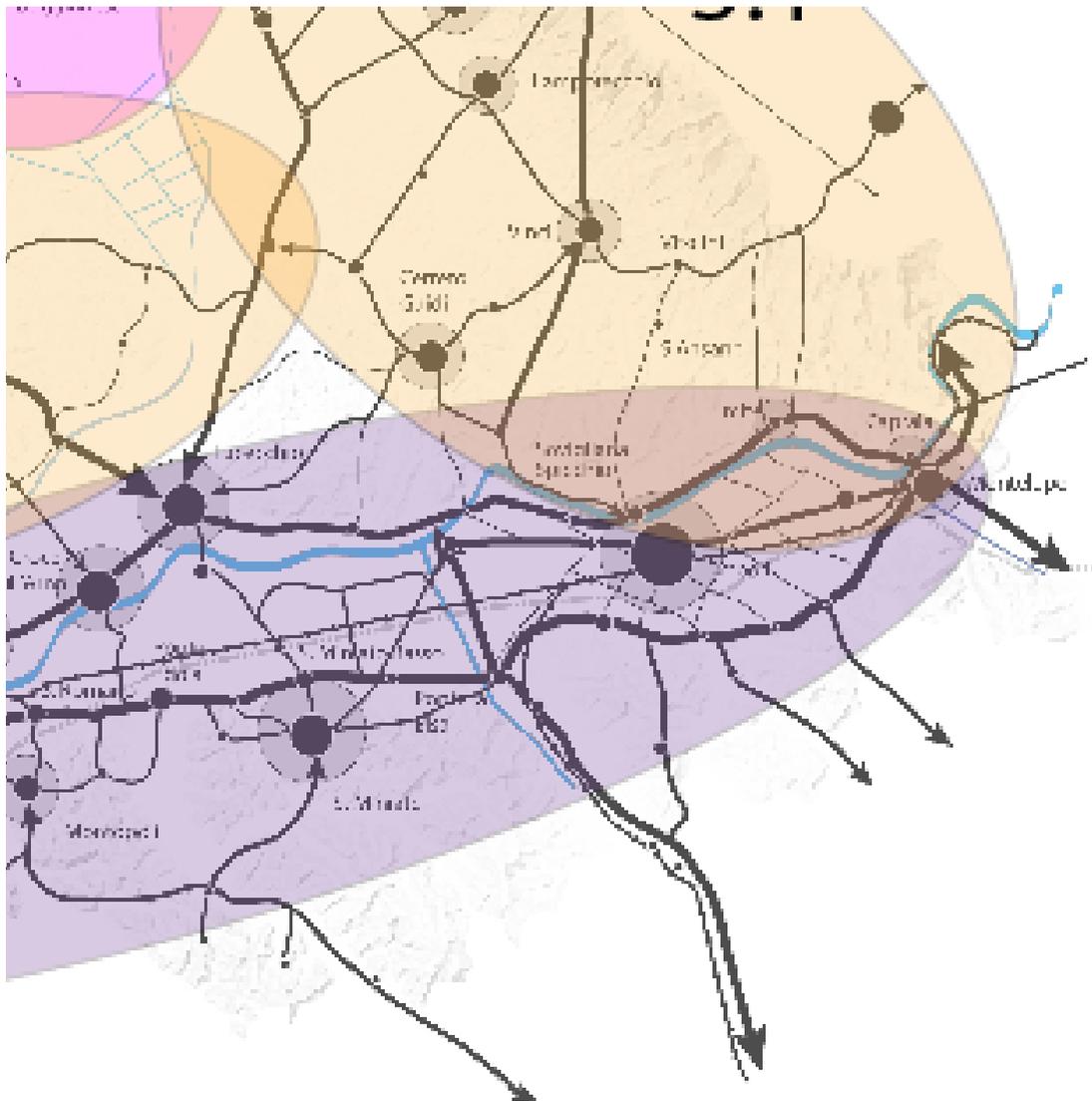
Di grande rilievo paesistico gli edifici e i complessi religiosi che si stagliano sul basso profilo dei piccoli borghi pianiziali o pedecollinari, quali Pontorme, Monterappoli, Cerbaiola, Bastia, Tinaia, Marcignana, Sant'Ippolito al Turbone, la Badia/ Fattoria di Santa Gonda a La Catena, il Santuario di San Romano.

- piccoli centri elevati sui fiumi o più in alto, a dominare la valle dal medio versante delle maggiori alture, capisaldi del controllo sulla via del fiume da parte delle potenze nemiche di Firenze e Pistoia, Lucca e Pisa, spesso fronteggiandosi da entrambe le sponde: dal bellicoso fronteggiarsi delle fortificazioni di Capraia e Montelupo.
- I centri, i nuclei e gli aggregati storici e le relative aree di pertinenza paesistica:
  - Le colline a occidente del Montalbano offrono un affaccio scenografico ai centri di Larciano, Lamporecchio, Vinci, Cerreto Guidi, che dominano con lo sguardo una miriade di nuclei e aggregati rurali di gran pregio che costellano il paesaggio
- il sistema delle pievi delle colline del Montalbano: Chiesa di S. Pietro (loc. S. Amato - Vinci), Chiesa di S. Giovanni Battista (loc. S. Ansano in Greti - Vinci), Chiesa di S. Maria Assunta (loc. Faltognano - Vinci), Abbazia di S. Martino in Campo, Abbazia di S. Giusto al Pinone, la Pieve di San Leonardo a Cerreto Guidi
- il sistema dei castelli e dei borghi fortificati: il sistema difensivo pistoiese faceva perno dal lato sud-orientale sul Montalbano, con i castelli di Serravalle, Monsummano Alto, Montevettolini, Larciano, Cecina, Lamporecchio, Vinci, Vitolini, Capraia, a cui si contrapponevano i baluardi fiorentini, con le fortificazioni di Malmantile, Montelupo e gli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno citati in precedenza
- il sistema delle ville-fattoria collinari con i terreni di pertinenza e gli annessi antichi manufatti agricoli (case coloniche, poderi, mulini, fienili, stalle, ecc.): Fattoria del Vergaiolo a Pieve a Nievole, la Villa Medicea di Montevettolini, Villa Bibbiani a Capraia, e le ville delle colline vinciane: Villa Dianella, Villa Alessandri a Petroio, Villa Il Ferrale, Villa Comparini a Faltognano, "Villa degli Inglesi" di Calappiano, Villa di Mercatale, Villa Martelli.
- La rete rada della viabilità storica, ancora per lo più integra e da valorizzare, percorre trasversalmente vallecicole ed alture, offrendo all'improvviso diradarsi della cortina boscata sorprendenti e ampie visuali sul paesaggio circostante, spesso arricchite da antichi manufatti di grande rilevanza storico-architettonica quali ponti medievali, edicole e cappelle votive, resti di • rocche dirute, minuscoli nuclei rurali semi-abbandonati.

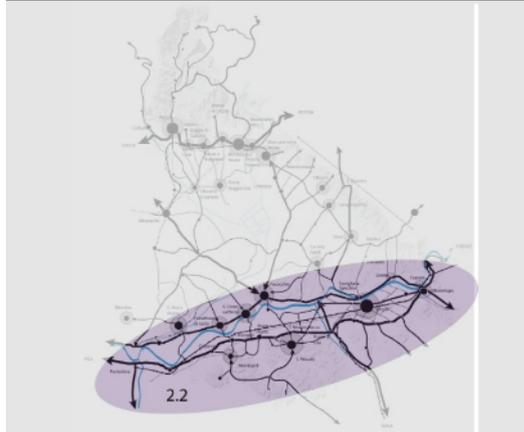
#### Criticità

- Formazione di grandi conurbazioni lineari continue tra i centri di fondovalle: lungo la piana del Valdarno si assiste al fenomeno di una doppia conurbazione su entrambe le sponde, con tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive di Fucecchio-S. Croce-Castelfranco- S.Maria a Monte in riva destra e San Miniato Basso-Ponte a Egola-San Romano-Montopoli in riva sinistra; l'area urbana di Empoli/Sovigliana si è espansa fino a inglobare i nuclei adiacenti (ad es. Pontorme), prolungandosi verso oriente fino a Montelupo lungo la superstrada FIPI- LI e a Limite lungo l'Arno.

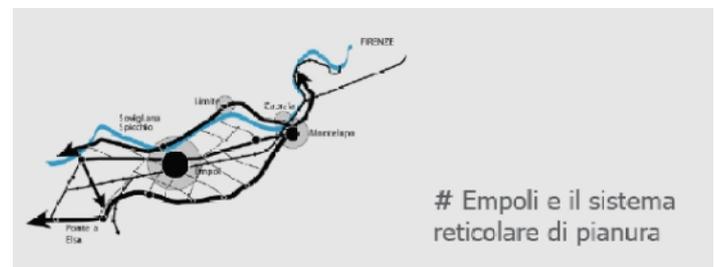
- Degradamento dei sistemi periurbani: urbanizzazioni periferiche residenziali e produttive fortemente degradanti, intorno ai maggiori centri del Valdarno e della Valdinievole; i parcheggi delle nuove lottizzazioni (San Pierino, San Donato, Santa Croce), depositi e servizi delle aree industriali, spesso attuati sul fronte fluviale (Capraia, fra Limite e Sovigliana, Bassa, San Romano); congestioni da viabilità di attraversamento urbano lungo il fiume, che viene a creare una barriera fra la riviera e i contesti urbani, con compromissione del rapporto storico tra le città di fondovalle e il fiume, con degrado del sistema fluviale e dei water-front urbani (a Empoli in particolare);
- Presenza di piattaforme produttive lungo il fascio infrastrutturale: su entrambe le sponde del fiume nel Valdarno, allineate lungo la superstrada sulla riva meridionale (da est a ovest: zone industriali di Sammontana, Empoli sud, Terrafino, San Miniato Basso, Pruneta/Ponte a Egola, Fontanelle) o sulla riva settentrionale secondo uno schema a pettine, che va a saturare trasversalmente al fiume i terreni fra il centro e le frazioni artigianali/ industriali (ad es. Fucecchio-Ponte a Cappiano, a S.Croce lungo Via di Pelle e Via Sant'Andrea, a Castelfranco lungo Via dell'Industria); lungo la Autostrada Firenze-Mare in Valdinievole.
- Abbandono della cura dei paesaggi fluviali nel Valdarno a causa dell'abbandono della navigabilità e della scarsa frequentazione delle riviere, con interruzione delle relazioni fra sistemi collinari di ville, borghi, centri rurali e sistema fluviale
- Effetto barriera di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal fascio viario-infrastrutturale e dalle opere, impianti e piattaforme di servizio connessi, con conseguente frammentazione dei sistemi insediativi locali, in massima parte originati dal tracciato della Superstrada FI-PI-LI in Valdarno e dall'Autostrada Firenze- Mare in Valdinievole.
- Concentrazione dei fenomeni di urbanizzazione e di industrializzazione nelle zone pianeggianti di fondovalle, lungo la viabilità principale e in collina a ridosso dei centri abitati, introducendo nuove forme insediative carenti di effettiva corrispondenza con il contesto paesaggistico: lottizzazioni ai margini dei centri urbani, strade di fondovalle, aree industriali e artigianali. L'urbanizzazione residenziale collinare, oltre all'utilizzo di suolo di elevato interesse agronomico, produce effetti di alterazione delle strutture e dei segni di origine rurale, riducendo generalmente la qualità visuale del paesaggio. A tali trasformazioni si aggiungono quelle agli immobili ed ai complessi edilizi che hanno alterato le caratteristiche di abitazioni rurali con relativi annessi, per trasformarle in Residences ed Holiday Houses, generalmente dotati di piscine, campi da tennis o da golf e beauty farm. Le aree industriali e artigianali anche di dimensioni contenute, nei fondovalle del paesaggio collinare generano un rilevante impatto ambientale e paesaggistico (zone industriali di Sovigliana e Mercatale, Stabbia, Ponte di Serravalle);
- la realizzazione di nuovi edifici produttivi e il parallelo e spesso promiscuo abbandono degli edifici rurali storici generano un impatto negativo sulla percezione del paesaggio;
- Tentativi sporadici e non sostenibili di rivitalizzazione, con inserimenti puntuali di strutture produttive di forte impatto paesistico o legati a isolate emergenze architettoniche con intenti di promozione turistica insensibile al contesto, hanno fallito nell'innescare processi di valorizzazione sistemica generando invece criticità paesaggistiche e fruibili. Particolare elemento di criticità può presentare l'inserimento di pannelli solari fotovoltaici in contesti di elevata fragilità e sensibilità paesaggistica.



ARTICOLAZIONE TERRITORIALE 2.2



# Sistema lineare di pianura del Medio Val d'Arno



# Empoli e il sistema reticolare di pianura

Estratto della Carta dei Morfotipi insediativi – PIT-PPR

#### **4.2.2.7. Le invarianti strutturali – i caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

Il territorio dell'ambito comprende paesaggi molto diversificati: da quelli della "Svizzera Pesciatina" a carattere marcatamente montano, a quelli delle colline del Montalbano, della Valdelsa, della Valdegola e delle Cerbaie contraddistinti dalla predominanza delle colture legnose, a quelli della piana pesciatina e del fondovalle dell'Arno, intensamente insediati e infrastrutturati.

Nella fascia pedemontana a sud-ovest di Lamporecchio, Vinci, Sant'Ansano – dove le morfologie collinari degradano dolcemente verso la pianura e i suoli sono composti da formazioni di Bacino – il tratto caratterizzante il paesaggio agrario sono grandi vigneti specializzati di impianto recente inseriti in una maglia medio-ampia e per lo più alternati a tessere di seminativi semplici (morfotipi 15 e 11).

Vigneti specializzati di grandi dimensioni sono presenti anche a sud di Empoli e Montelupo (morfotipi 15 e 18). Le colline della Valdelsa e della Valdegola, poste a sud del corso dell'Arno, sono connotate dall'alternanza tra tessuto dei coltivi e bosco, che si insinua capillarmente e diffusamente al suo interno con frange, macchie, formazioni lineari (morfotipo 19).

Il mosaico agrario è molto complesso e diversificato e comprende oliveti – sui versanti più ripidi terrazzati – seminativi semplici e arborati, vigneti. La maglia agraria è quasi ovunque fitta e frammentata mentre si allarga in corrispondenza dei fondovalle, occupati da seminativi semplificati (morfotipo 6).

La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono in parte caratterizzate da fenomeni analoghi, in parte differiscono per alcune peculiarità. Nel fondovalle dell'Arno le espansioni recenti del sistema insediativo, per lo più nastriformi o a macchia d'olio, lasciano spazio a estese aree a seminativo semplificato (morfotipo 6), cui si alterano lembi di colture erbacee a maglia fitta (morfotipo 7). Mosaici complessi (morfotipo 20) e aree agricole intercluse (morfotipo 23) si trovano solo in prossimità delle zone più densamente insediate (Empoli e Castelfranco di Sotto).

##### Dinamiche di trasformazione

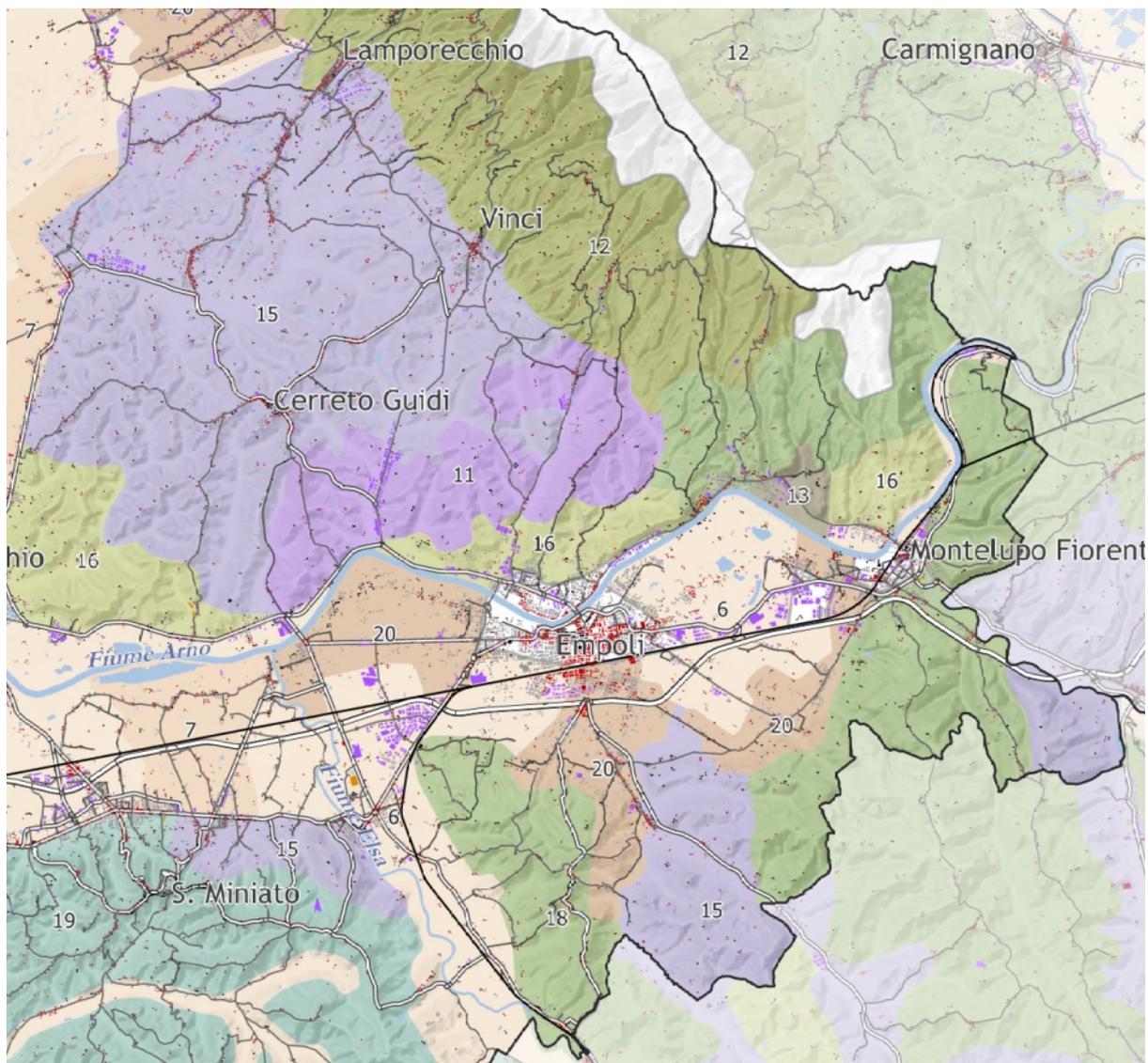
Nella piana pesciatina e nel fondovalle dell'Arno le trasformazioni principali sono riconducibili al consumo di suolo rurale, sotto forma di edificazione diffusa, a macchia d'olio, a nastro, o per la presenza di grandi infrastrutture. Tali processi comportano anche la semplificazione del tessuto dei coltivi con rimozione di elementi della rete scolante, della viabilità di servizio e del relativo corredo vegetazionale (morfotipi 6, 20, 23), oltre che effetti di frammentazione e potenziale marginalizzazione dei terreni agricoli.

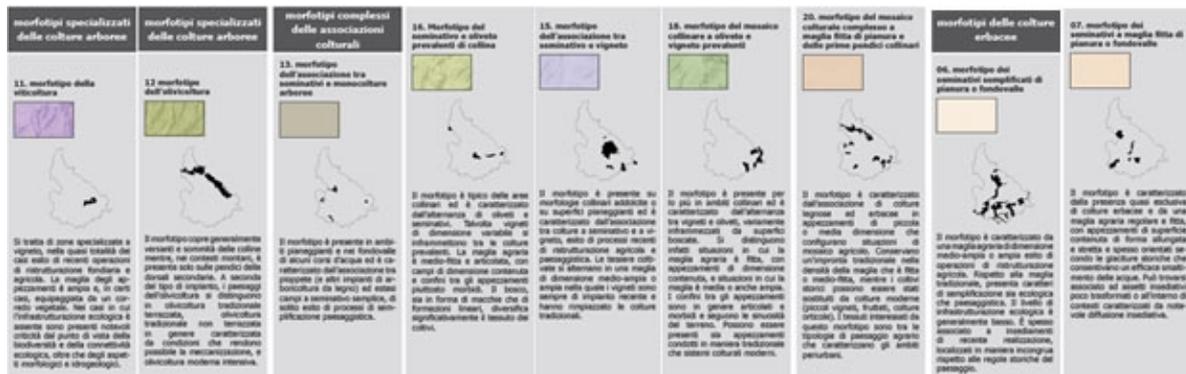
##### Valori

In pianura si distinguono tessuti che assumono valore per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al costruito e di connettività ecologica nella rete regionale - ovvero tutti gli spazi agricoli sia a maglia semplificata (morfotipo 6) che con struttura a mosaico (morfotipo 20) che costituiscono soluzione di continuità dell'edificazione – e tessuti che hanno un valore anche storico-testimoniale e paesistico, come i seminativi a maglia fitta (morfotipo 7). Presenti sia nella Piana di Pescia che lungo il corso dell'Arno, sono caratterizzati da una suddivisione dei coltivi che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque – sebbene il corredo vegetazionale della rete di scolo sia stato per lo più rimosso -, e pertanto associano al valore di testimonianza storico-paesistica una importante funzione di presidio dell'equilibrio idrogeologico del territorio pianeggiante.

##### Criticità

Le colture specializzate di grande estensione sono presenti in particolare nel territorio compreso tra il Padule di Fucecchio, l'Arno e il piede del Montalbano (morfofoto 15), nella fascia approssimativamente compresa tra Cerreto Guidi ed Empoli (morfofoto 11), sulle propaggini settentrionali delle colline della Valdelsa (morfofoto 15 e 18). Sui rilievi caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfofoto 19) il paesaggio agrario appare generalmente ben mantenuto e le criticità sono riferibili a limitati fenomeni di abbandono dei coltivi più periferici. Elemento detrattore del paesaggio è invece rappresentato dalla presenza di cave attive o dismesse. La piana pesciatina e il fondovalle dell'Arno sono le parti di territorio in cui si concentrano le criticità maggiori: consumo di suolo rurale dovuto a rilevanti processi di urbanizzazione e diffusione insediativa, semplificazione paesaggistica ed ecologica, impoverimento dell'infrastruttura rurale storica con rimozione di elementi delle rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale (siepi e filari posti lungo i fossi, i confini dei campi, le strade poderali). Soprattutto nel Valdarno, a questi fenomeni si aggiunge la marginalizzazione dei terreni agricoli posti a contatto con plessi insediativi per lo più a carattere produttivo e grandi fasce infrastrutturali, che possono generare dinamiche di abbandono colturale.





Estratto della Carta dei Morfotipi rurali – PIT-PPR

#### 4.2.2.8. interpretazioni di sintesi – Patrimonio territoriale e paesaggistico

Il patrimonio territoriale e paesaggistico è dato dall'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani. L'individuazione dei caratteri patrimoniali scaturisce dall'esame della consistenza e dei rapporti strutturali e paesaggistici intercorrenti fra le quattro invarianti: il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale. Esito di questo processo è la "rappresentazione valoriale" dell'ambito da cui emergono elementi e strutture complesse di particolare pregio, che svolgono un ruolo determinante per il mantenimento e la riproduzione dei caratteri fondativi del territorio. La descrizione del patrimonio territoriale e paesaggistico dell'ambito mette a sistema gli elementi strutturali e valoriali delle quattro invarianti.

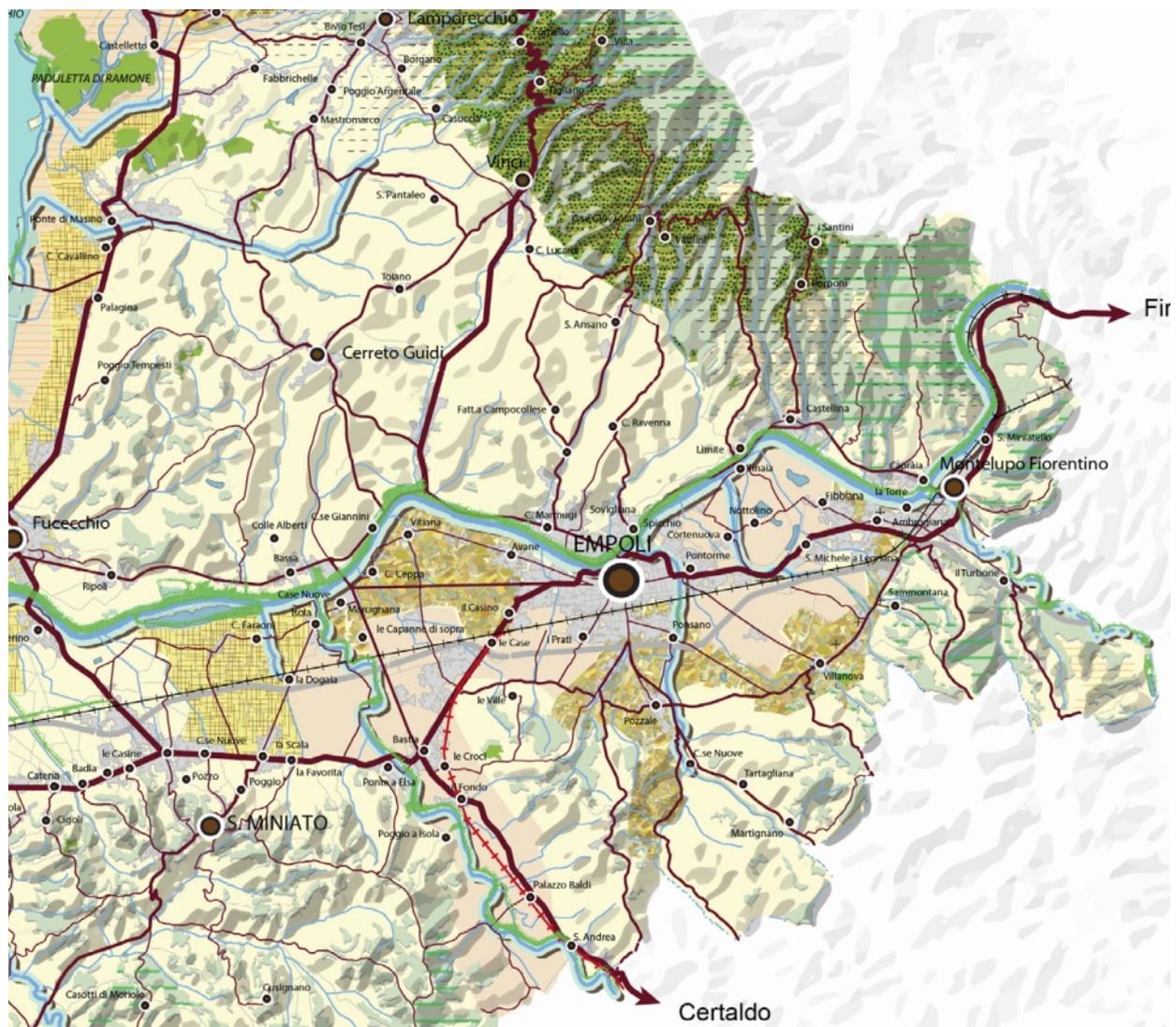
Il territorio dell'ambito è articolato in tre diverse strutture paesistiche:

- le vaste pianure alluvionali della Valdinievole e del Valdarno che, seppur intensamente urbanizzate, si contraddistinguono ancora oggi per un sistema di paesaggi d'acqua di assoluta eccellenza (il Padule di Fucecchio, il sistema portante dell'Arno e del suo fondovalle, il denso e articolato reticolo idrografico minore);
- il sistema delle colline, a corona della porzione centrale e meridionale dell'ambito, caratterizzato dalla dominanza di paesaggi forestali (Colline delle Cerbaie), dagli interessanti mosaici agricoli e forestali (Colline di San Miniato), dal sistema di valleciole e dorsali secondarie dei rilievi arenacei del Montalbano, contraddistinti da una caratteristica fascia di agricoltura tradizionale, con diffusa presenza di oliveti terrazzati e dense coperture forestali a quota di crinale (querceti, pinete e, soprattutto, castagneti);
- il sistema montano della Svizzera Pesciatina, segnato dalla predominanza della copertura boschiva e dalla presenza di mosaici agricoli di impronta tradizionale che circondano piccoli nuclei murati.

I territori della Valdinievole e del Valdarno si contraddistinguono per il ricco e articolato sistema di paesaggi d'acqua, di particolare pregio paesistico, ecosistemico e idro-geomorfologico.

L'altra grande area di pianura coincide con il fondovalle dell'Arno, che storicamente ha dato vita a un sistema insediativo densamente abitato e ricco di attività produttive, a livello regionale fascio di collegamento trasversale tra costa ed entroterra. Lungo l'Arno si susseguono i centri maggiori come Empoli, Fucecchio, Santa Croce, Castelfranco di Sotto, collegati dall'antico percorso lungo il fiume. L'identità paesistica di questo territorio è stata in gran parte determinata dalla presenza del fiume, vera e propria spina dorsale della Toscana

centrale, che ha contribuito a sviluppare uno straordinario e articolato sistema di spazi aperti urbani e periurbani, borghi fluviali fortificati, opifici, mulini, porti, pescaie, cantieri navali, ville parchi e giardini, oltre a un cospicuo patrimonio di tecniche e saperi ambientali e produttivi (navicellai, bardotti, legnaioli, navalestri, califati, vetturali, renaioli). In questo complesso sistema insediativo e territoriale rivestono grande valore il sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica (per es. il complesso di Ponte a Cappiano), le ville-fattoria di pianura o di pedecolle, i piccoli centri posti in posizione sopraelevata rispetto al fiume (per es. Capraia, Montelupo), la rete della viabilità storica principale e minore (per es. parti degli argini fluviali che venivano utilizzate come percorsi sopraelevati, i tratti di viabilità storica connessi con i principali approdi, le strade vicinali di collegamento villa-podere-mulino). Dal punto di vista del paesaggio rurale sopravvivono alcuni ambiti di permanenza della struttura paesistica storica, costituiti per lo più da lembi di seminativi a maglia fitta caratterizzati da una suddivisione che ricalca le giaciture storiche orientate per favorire lo smaltimento delle acque.



*Estratto della Carta del Patrimonio territoriale e paesaggistico – PIT-PPR*

#### 4.2.2.9. Le interpretazioni di sintesi – Criticità

*Le criticità descrivono gli effetti di pressione che rischiano di alterare le qualità e le relazioni del patrimonio territoriale pregiudicandone la riproducibilità. Individuate mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, coerentemente con la definizione di patrimonio territoriale, le criticità sono state in questa sede formulate in forma di sintesi ponderata rispetto all'insieme dell'ambito.*

Le criticità della Val di Nievole e Val d'Arno interessano, con pesi e modalità differenti, i territori montani e collinari della "Svizzera Pesciatina" e del Montalbano, le colline della Valdelsa, della Valdegola e delle Cerbaie e, in special modo, le pianure pesciatina e dell'Arno. I fenomeni più rilevanti sono conseguenti alla marcata e diffusa pressione antropica, principale causa della compromissione delle aree di fondovalle e delle relazioni agro-urbane della pianura con i circostanti sistemi collinari, montani e fluviali.

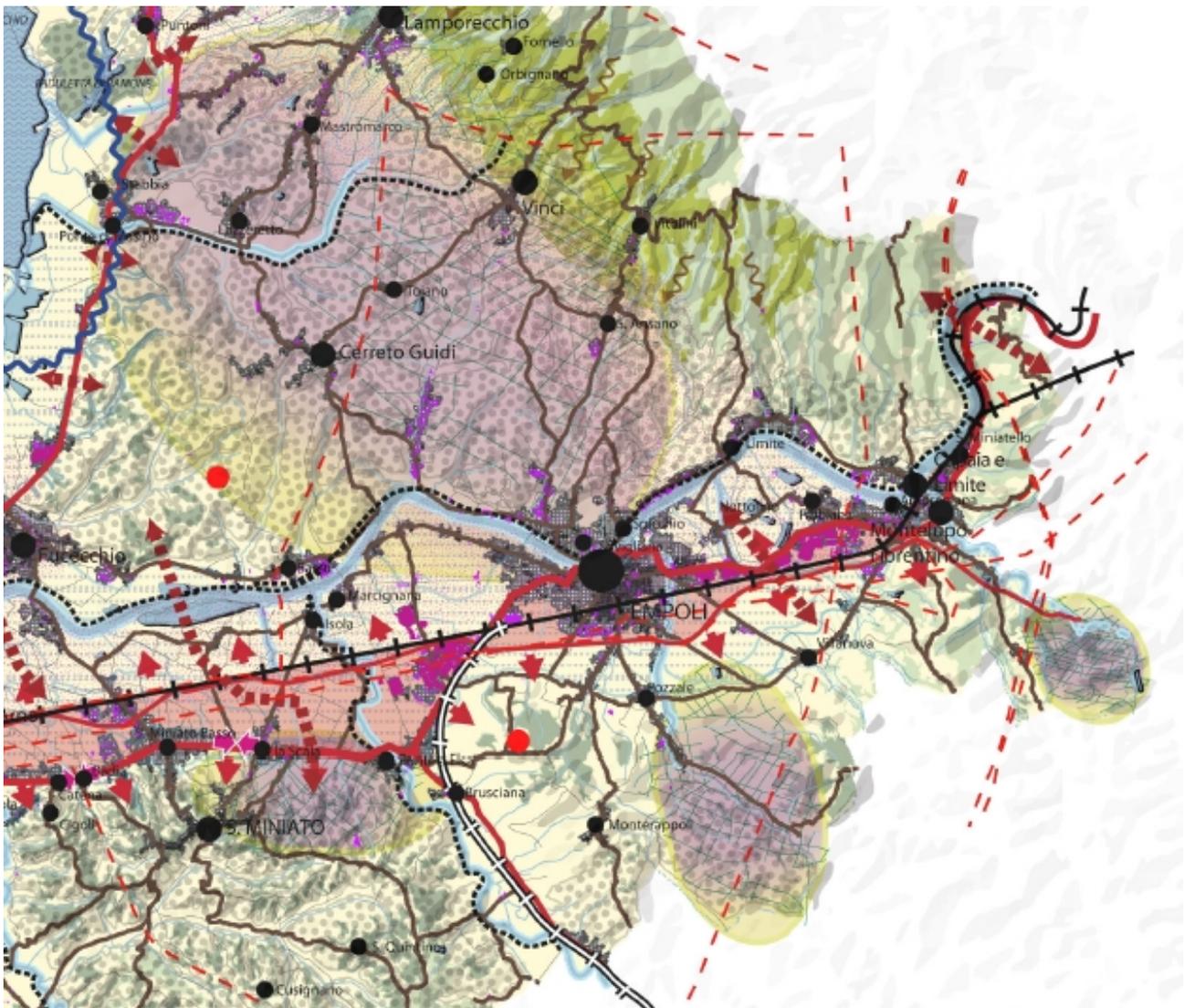
Le criticità più consistenti sono rintracciabili lungo il Valdarno inferiore. Qui un'intensa urbanizzazione ha comportato un significativo incremento del consumo di suolo e della superficie impermeabilizzata, aumentando gli impedimenti al deflusso delle acque e il rischio idraulico, sia in termini di volumi d'acqua potenzialmente esondabili che di crescente esposizione di beni e vite umane. In Valdarno si registra infatti, un'alta concentrazione di insediamenti proprio entro gli spazi di pertinenza fluviale.

Nelle aree di pianura è presente un'elevata vulnerabilità intrinseca all'inquinamento, sia per il carattere dei suoli che per i carichi urbani, industriali e agricoli che vi insistono. I processi di pressione antropica rappresentano, inoltre, il principale fattore di minaccia per gli ecosistemi umidi, di cui l'ambito è particolarmente ricco, sia come causa diretta di sottrazione e alterazione di habitat che come effetto indiretto sulla qualità e quantità della risorsa.

Anche il paesaggio rurale della piana ha subito gli effetti di queste dinamiche, con la semplificazione del tessuto dei coltivi; rimozione di elementi della rete scolante, del sistema della viabilità minore e del corredo vegetazionale non colturale.

Nei sistemi agro-forestali di collina vi è stata l'espansione delle superfici boscate sui terreni meno vocati all'agricoltura e l'insufficiente o assente manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie, spesso a seguito di abbandono.

Frequenti sono inoltre i fenomeni di "scivolamento" a valle dei principali nuclei urbani collinari. Queste espansioni, sviluppate prevalentemente intorno alle frazioni di pianura, provocano uno squilibrio di carico urbanistico rispetto ai nuclei storici, e contribuiscono alla dispersione e frammentazione del sistema rurale, con una generale riduzione della qualità visiva e percettiva del paesaggio.



**Criticità potenziali**



*Estratto della Carta delle Criticità – PIT-PPR*

**4.2.2.10. Gli indirizzi per le politiche**

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, della Collina dei bacini neo-quadernari e del Margine (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici).*

5. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:

- favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;
- privilegiare l'utilizzo di tecniche gestionali dei sistemi agricoli basate sulla massima copertura del suolo.

7. Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta del versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

8. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:

- il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;
- il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;
- il mantenimento, nei contesti caratterizzati da mosaici colturali e boscati (morfotipo 19 della carta dei morfotipi rurali), della diversificazione paesaggistica data dall'alternanza tra oliveti, vigneti, seminativi arborati e semplici;
- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

9. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

*Nelle aree riferibili ai sistemi della Pianura e fondovalle (vedi la cartografia dei sistemi morfogenetici)*

10. Al fine di preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, garantire azioni volte:

- t) migliorare la gestione dei livelli idraulici delle aree umide, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene;
- u) ridurre i processi di artificializzazione del territorio contermini alle aree umide;
- v) tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali (indicati come corridoi ecologici fluviali da riqualificare nella carta della rete ecologica);

11. Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. In particolare, è opportuno garantire azioni finalizzate a:

- contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residuali varchi tra l'urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica (diretrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare). Tale indirizzo è prioritario per le conurbazioni tra Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia lungo la SR 435 e tra Montelupo-Empoli-Fucecchio-San Miniato basso-Santa Croce- Castelfranco di Sotto;
- contrastare e mitigare gli effetti di isolamento e frammentazione ecologica causati dalle grandi infrastrutture viarie, con particolare riferimento all'asse stradale SS 436 "Francesca", che attraversa ecosistemi sensibili quali il Padule di Fucecchio e il Bosco di Poggioni.

12. Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

- evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (con particolare riferimento all'autostrada A11, e al corridoio infrastrutturale Pisa-Firenze costituito dalla Superstrada, dalla Tosco Romagnola, e dalla ferrovia Pisa-Livorno), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;
- indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti che si sviluppano lungo l'autostrada e le strade di grande comunicazione, evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti.

13. Al fine di tutelare i caratteri identitari e paesistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residuali livelli di permeabilità ecologica è necessario:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), il mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue della piana, con particolare attenzione agli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;
- per i tessuti colturali a maglia fitta e a mosaico (morfotipi 7 e 20 della carta dei morfotipi rurali), mantenere, ove possibile, una dimensione contenuta degli appezzamenti, garantire un efficace smaltimento delle acque e tutelare ove possibile la rete di infrastrutturazione rurale esistente;

14. Avviare iniziative volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante:

- evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;
- salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;
- riqualificando i waterfront urbani degradati (con particolare attenzione a quelli tra Empoli, Sovigliana e Limite e tra Santa Croce e Castelfranco di Sotto), la viabilità rivierasca (Statale Tosco Romagnola che attraversa Empoli), l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità;
- promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- incentivando progetti di recupero di manufatti di valore storico-culturale legati alla risorsa idrica.

*Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito.*

15. Al fine di ridurre il rischio idraulico, mantenere e ripristinare l'equilibrio idraulico dei bacini, garantire la preservazione delle falde acquifere e il contenimento dell'inquinamento delle acque di deflusso superficiale, è necessario:

- contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di Margine, Alta pianura e Pianura pensile (vedi carta dei sistemi morfogenetici);
- recuperare e mantenere i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione in sinistra idrografica dell'Arno, recuperando, ove possibile, elementi e sistemazioni idraulico-agrarie storiche;

17. Perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi:

- privilegiando soluzioni che limitino il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale di alcuni settori produttivi;
- promuovendo interventi di riqualificazione e ampliamento delle fasce riparali, anche migliorando e rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di pulizia delle sponde.

18. Al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali è necessario:

- perseguire la tutela dei residuali boschi planiziali, da sottoporre anche a interventi di riqualificazione e ampliamento;
- promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali, soprattutto in adiacenza ad aree umide esistenti o nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di aree degradate, senza comportare ulteriori riduzioni degli agroecosistemi;
- in ambito collinare e montano, potenziare azioni volte a ostacolare il proliferare delle fitopatologie, in particolare su pinete e castagneti da frutto, anche migliorando la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie (soprattutto nelle valli interne del pistoiese).

#### **4.2.2.11. La disciplina d'uso – Obiettivi di qualità e direttive**

##### **Obiettivo 1**

*Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto con il reticolo idrografico e il territorio agricolo.*

##### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

1.2 - tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui

Ordinamenti:

- mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana e degli ultimi suoli liberi che separano la cortina di urbanizzato residenziale o industriale/ artigianale fra Fucecchio-Santa Croce-Castelfranco-Santa Maria a Monte;
- mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la Superstrada FI-PI-LI e la SR 67, fra Empoli-Montopoli;
- assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio.

1.3 - riqualificare le espansioni periferiche e le conurbazioni lineari cresciute attorno ai centri urbani favorendo la dismissione o l'allontanamento delle attività incongrue con i tessuti residenziali (con particolare riferimento alla conurbazione lineare presente negli aggregati pedecollinari Pescia- Santa Lucia- Buggiano- Montecatini Terme- Monsummano, e alla conurbazione lineare doppia lungo le sponde dell'Arno, entrambe con la tendenza alla saldatura delle espansioni residenziali e produttive) nonché la promozione di progetti di

ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove totalmente assenti;

1.4 - evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e dei tessuti misti in territorio rurale, definire e riqualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.5 - evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

1.6 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

## **Obiettivo 2**

*Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del Fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimento alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori"*

### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.2 - attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

Orientamenti:

- sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità poderalia (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 6, pianura a maglia semplificata del padule di Fucecchio e alle pendici delle colline di San Miniato);
- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali;
- conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio-Fiabbiana- Empoli).

2.3 - salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversati, evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i varchi inedificati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante.

Orientamenti:

- riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite, Santa Croce sull'Arno e Castelfranco di Sotto) la viabilità rivierasca, l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;
- salvaguardare il ricco e antico sistema di manufatti legati alla navigazione fluviale e alla regimazione idraulica quali ponti, canali, porti, mulini, pescaie, gore e chiuse, a testimonianza della vitalità degli storici insediamenti fluviali;

- contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno, come delimitate nella carta dei sistemi morfogenetici;
- mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perfluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere, anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

### **Obiettivo 3**

*Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli*

#### Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

3.2 - salvaguardare e assicurare la permanenza dei valori e dei caratteri storico-architettonici della rete delle Pievi, dei borghi e delle fortificazioni (con particolare riferimento al sistema difensivo pistoiese e ai balaustri fiorentini e agli altri borghi fortificati a dominio del Valdarno), del sistema delle ville-fattoria con gli antichi manufatti agricoli e la persistenza delle relazioni tra questi e le loro pertinenze nonché del sistema insediativo della rete delle dieci "Castella";

3.3 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;

3.4 - favorire la permanenza di popolazione nelle aree collinari e montane attualmente interessate da fenomeni di abbandono, supportando la rete dei servizi essenziali, le attività di tempo libero e di ospitalità diffusa;

3.5 – perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 12,18, 20), favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;

3.6 - favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;

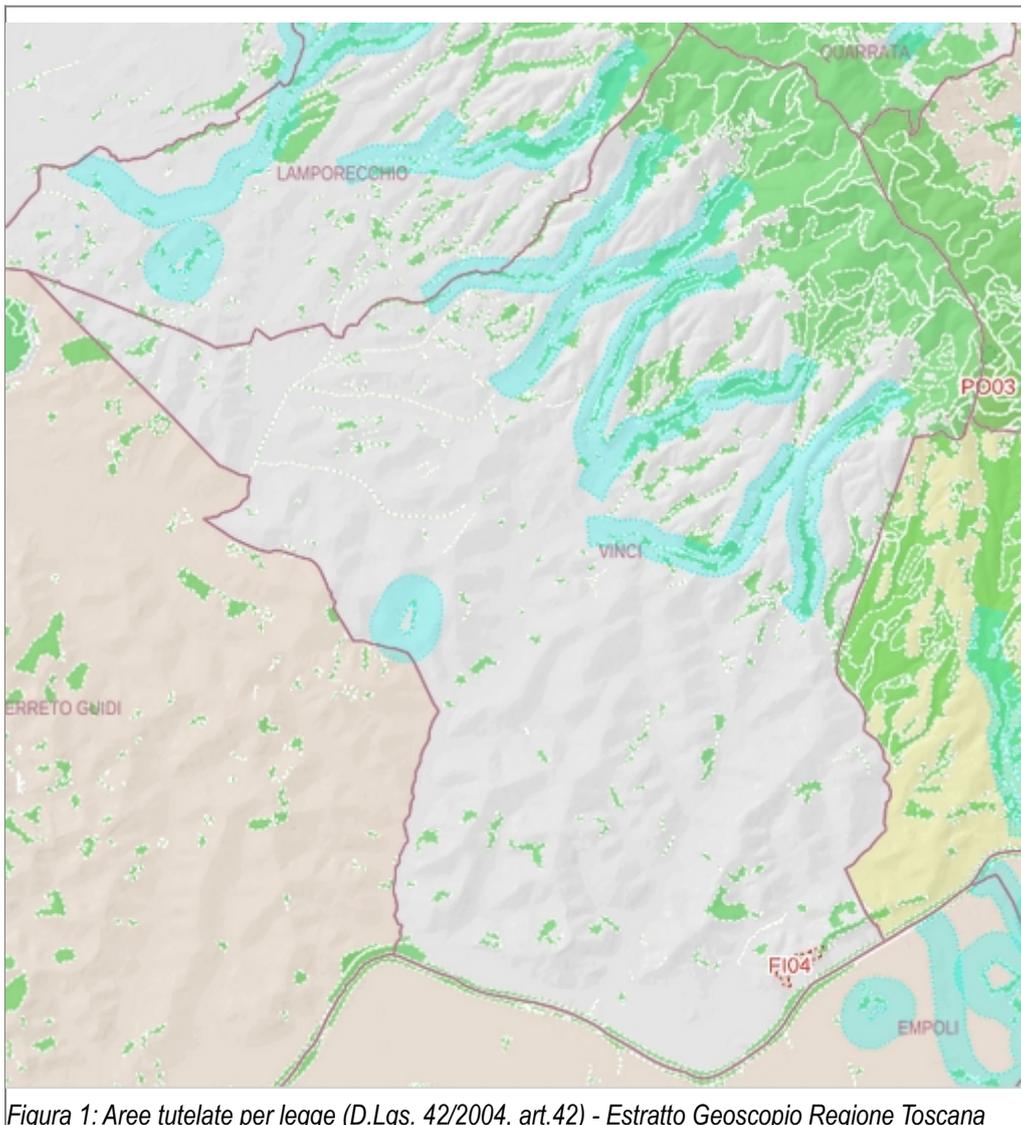
### 4.3. Ricognizione dei Beni Paesaggistici

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico regionale, approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015, si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità. L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente.

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni. Nel comune di Vinci non ricadono " immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art.36)", mentre sono sottoposte a vincolo le seguenti aree:

#### Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art.42)

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati su laghi (art. 142; c.1; lett. b);
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 mt ciascuna (art.142; c.1; lett.c);
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'art.2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 227 (art. 142; c.1; lett. g);
- Le zone di interesse archeologico individuate alla data di entrata in vigore del presente codice (art. 142; c.1; lett. m).



Si precisa che le Aree tutelate per legge sono definite nella Disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'elaborato 8B del PIT-PPR, all'art.5, c.1 e 2. All'art. 5 c.3 della Disciplina dei beni paesaggistici, elaborato 8B del PIT-PPR, viene inoltre specificato che *“La rappresentazione cartografica delle aree di cui all'art. 142 lettere a), b), c), d), g) del Codice, per la metodologia utilizzata e per la natura stessa dei beni, ha valore meramente ricognitivo, ferma restando la sussistenza dei requisiti indicati all'allegato 7B”*.<sup>1</sup>

A seguito di quanto riportato, in fase di adozione dovranno essere effettuati degli approfondimenti e una verifica circa i vincoli paesaggistici relativi alle aree boscate e ai fiumi. Nello specifico, gli approfondimenti che il P.O. dovrà valutare riguardano i seguenti beni paesaggistici ricadenti sui territori oggetto di piano:

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142, c.1, let. c), D.Lgs. 42/2004). I fiumi che ricadono in tale vincolo dovranno essere attentamente esaminati in base nell'elenco contenuto nel RD 6519 del 7/1/1943, in modo da verificare che non siano stati riportati erroneamente delle parti di corsi d'acqua che erano già state stralciate nel Regio Decreto.
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio

<sup>1</sup> Art. 5.3, Elaborato 8B “Disciplina dei beni paesaggistici”, del PIT-PPR approvato con Del. CR. n. 37 del 27/03/2015

2001, n. 227 (art. 142, c.1, let. g), D.Lgs. 42/2004). Per quanto concerne le aree boscate dovrà essere attentamente valutato lo stato attuale dei suoli in relazione alla superficie presente all'interno del vincolo paesaggistico. A titolo esemplificativo qui di seguito si riporta un estratto cartografico.

#### 4.4 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze

IL Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze è stato approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013.

Esso si compone di una parte conoscitiva: Quadro Conoscitivo, composto da carte tematiche di conoscenza del territorio, delle sue strutture e infrastrutture e dalle carte di progetto che definiscono lo statuto del territorio, i sistemi territoriali e la normativa tecnica. Nello specifico gli elaborati che costituiscono il piano sono:

Nello specifico gli elaborati che costituiscono il piano sono:

- Relazione generale
- Statuto del territorio e strategie di politica territoriale
- Sistemi territoriali
  - Monografie dei sistemi territoriali: Firenze
    - Area fiorentina
    - Chianti fiorentino
    - Mugello e Romagna toscana
    - Valdarno superiore fiorentino
    - Val di Sieve
- Monografia dei sistemi territoriali: Circondario Empolese Valdelsa
- Norme di attuazione
- Appendici alle norme (Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale di cui al Titolo IV capo III della LRT 1/2005; Criteri per la sostenibilità degli interventi e per l'inserimento degli impianti a fonti rinnovabili; Disposizioni ambientali)
- Carta dello statuto del territorio (estratti di seguito)
  - Tav 16
  - Tav 17
  - Tav 22
  - Tav 23
- Atlante delle invarianti strutturali
  - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI RISERVE ANPIL
    - A26 padule di Fucecchio
    - A27 Montalbano
    - A29 Bosco di Chiusi e Paduletta di Ramone
  - AREE FRAGILI

- AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE
- Carta del grado di vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento
- Quadro Conoscitivo
  - Carte tematiche:
    - QC 00 Inquadramento territoriale e individuazione dei sistemi territoriali
    - QC 01 Protezione della natura e della biodiversità
    - QC 02 Reti ecologiche
    - QC 03 Beni culturali e paesaggistici
    - QC 04.1 Rete stradale e ferroviaria
    - QC 04.2 Rete della mobilità lenta
    - QC 05 Insediamenti produttivi
    - QC 06 Aree estrattive
    - QC 07 Servizi di interesse sovra comunale
    - QC 08.1 Protezione idrogeologica
    - QC 08.2 Territori coperti da foreste e boschi e soggetti a vincolo idrogeologico
    - QC 08.3 Beni paesaggistici. Aree tutelate per legge
    - QC 08.4 Infrastrutture e impianti tecnologici
  - Carte di sintesi
    - QC09 Carta della periodizzazione
    - QC10 Carta della struttura
  - Repertori ed elenchi
    - QC 11 Aree Naturali Protette
    - QC 12 Pozzi e sorgenti ad uso idropotabile e acquedotti stico
    - QC 13 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico
    - QC 14 Biotopi, geotopi e grotte
    - QC 15 Aree produttive
    - QC 15bis Impianti a rischio di incidente rilevante
    - QC 16 Grandi Strutture di vendita
  - Approfondimenti tematici
    - QC 17 Il sistema socio-economico fiorentino
    - QC 18 La misura della crescita edilizia
    - QC 19 Distribuzione territoriale e dinamiche degli insediamenti
    - QC 20 Mobilità. Focus sull'area metropolitana
    - QC 21 Analisi degli ambiti produttivi della Provincia di Firenze
    - QC 21bis Valutazione degli ambiti produttivi
    - QC 22 Individuazione delle aree di collegamento ecologico
    - QC 23 Indagine sul settore agriturismo della Provincia di Firenze

- QC 24 Atlante delle frane con elevato rischio in Provincia di Firenze e prime valutazioni in materia di mitigazione
- QC 25 Studio Consorzio AASTER (Circondario Empolese Valdelsa)

Il PTCP articolato in Sistemi territoriali (Monografie), secondo il criterio dei mercati locali del lavoro, per i quali detta indirizzi strategici, criteri e raccomandazioni, che a loro volta sono composti da ambiti che dettano una suddivisione del territorio secondo criteri morfologici e paesaggistici e che dettano a loro volta le politiche di tutela, la valorizzazione delle invariante strutturali, gli indirizzi e le raccomandazioni.

Il piano provinciale come indirizzi significativi delle sue strategie progettuali detta:

#### Conoscenza del territorio

La necessità e l'importanza di una conoscenza qualitativa, diffusa e profonda, degli elementi costitutivi del territorio provinciale rappresentati dagli insediamenti, nelle rispettive entità e qualità e dal territorio aperto, nelle sue tipologie geografiche e morfologiche, nelle sue situazioni ambientali, nelle relative modalità di uso e di produzione. IL territorio provinciale fiorentino viene concepito come sistema di città e di centri tuttora con proprie dimensioni qualitative: certamente alterati e deformati dalla crescita urbana ma dotati, ciascuno, di una misura che, ancorché residua, è tuttora espressione leggibile di una forma e di un'immagine riconoscibili.

#### Le opzioni qualitative per il territorio aperto e il paesaggio

Recuperare una visione unitaria del territorio aperto quale opera d'arte collettiva, quale memoria storica del vissuto di molti uomini, mantenere la sua stabilità e la sua bellezza e promuovere uno sviluppo sostenibile, inteso non solo limitazione dei consumi o riproducibilità delle risorse ma anche creare le condizioni per una crescita capace di riconoscerne i valori, le criticità e le potenzialità. Il paesaggio espressione di un territorio, di una società e di una cultura deve ritrovare un codice di identificazione al fine di fornire strategie di tutela e promozione, intesa come fattore di competitività capace di creare qualità.

È necessario qualificare un uso agricolo del territorio e promuovere un'economia basata sulla filiera, sull'autoproduzione e sull'autoconsumo. Al contempo gli spazi naturalistici vanno mantenuti affinché sostengano l'ecologia del sistema, assicurino la continuità ecologico ambientale della rete. Allo scopo occorre rafforzare il sistema delle aree protette, favorirne l'estensione e il collegamento oltre che la connessione tra le diverse aree naturalistiche, anche attraverso il rinnovamento delle modalità di coltivazione dei suoli agrari e l'inserimento di cunei verdi all'interno degli ambiti urbani.

- La protezione idrogeologica
- Il territorio aperto

#### La rete infrastrutturale nei suoi compiti e nelle sue potenzialità di connessione e integrazione

La Provincia di Firenze pur essendo un territorio fortemente interconnesso ha subito notevoli trasformazioni che rendono necessario il rafforzamento delle connessioni tra i sistemi territoriali e, al loro interno, tra i luoghi della residenza, della produzione e dell'erogazione di servizi. Il potenziamento delle connessioni viene pensato attraverso l'agevolazione degli spostamenti all'interno della provincia grazie all'attenuazione dello squilibrio d'uso dei diversi mezzi, e allo sviluppo del trasporto pubblico strettamente connesso alle strategie di sviluppo dei servizi a scala sovracomunale, dei poli produttivi e dell'accessibilità. Si delinea inoltre importante il progetto di una rete ciclabile provinciale con lo scopo di rendere accessibili mediante itinerari piacevoli, luoghi e territori di rilevante interesse collettivo, da svilupparsi lungo le direttrici di fondovalle e nella piana (le aree più agevoli da percorrere) intercettando nei centri abitati: i principali polarità dei servizi sovracomunali; i luoghi

della ricreazione (parchi urbani, centri visite dei parchi naturali, aree sportive e ricreative); le strutture culturali e luoghi di interesse artistico; i nodi principali di interscambio del trasporto pubblico.

#### Scelte e criteri per una normativa ad area vasta

Il PTCP come piano di area vasta delinea un'impronta unitaria fondata sulla conoscenza e coerenza del sistema; rappresenta una complessità che trova i suoi punti fissi non solo in aspetti invariati ma nei rapporti fra i diversi aspetti. L'apparato normativo a supporto contiene sia soluzioni categoriche non superabili e non derogabili, che disposizioni più leggere in grado di promuovere ed indirizzare le strategie. La struttura che supporta tutto l'apparato è formata dai sistemi territoriali e dagli ambiti entro i quali diviene possibile, ai diversi livelli, impostare e risolvere tutte le tematiche e problematiche.

#### Residenza e residenzialità: per una rinnovata cultura dell'abitare

Nonostante non sia il tema della residenza di competenza del piano provinciale rientra ugualmente nello Statuto del piano, articolata secondo il tema del recupero e riqualificazione dei centri storici e quello della città nuova. Il piano preso atto della perdita d'identità e di qualità dell'edificato pone le basi d'indirizzo per ritornare ad avere un'edilizia di qualità volta in particolar modo ad un effettivo recupero del patrimonio edilizio esistente, all'individuazione di criteri di scelta per le nuove aree, alla definizione di nuove forme aggregative e spaziali, alla reinterpretazione dei caratteri costruttivi e formali della tradizione dei luoghi.

#### Turismo

Le linee direttrici per lo sviluppo turistico devono essere fondate su quattro capisaldi fondamentali:

1. Maggior attenzione al cliente/ospite
2. Sviluppare nuovi prodotti turistici, rimodulando quelli esistenti e inserendo proposte innovative
3. Adattare i processi di marketing e commercializzazione all'evoluzione avvenuta
4. Definizione di un nuovo concetto di "qualità esperienziale" e sviluppo della cultura del dettaglio

### **Obiettivi**

#### Obiettivi generali

- Rischio di instabilità di versanti: evitare o ridurre il rischio dell'attivazione di fenomeni franosi o idraulici.
- Rischio idraulico: superare la logica dell'intervento sugli effetti del rischio idraulico per affrontare le cause che possono determinare queste situazioni, gestendo gli interventi nell'ambito del quadro individuato dal Piano di Bacino e nell'ambito delle criticità emerse dal successivo Piano di Assetto Idrogeologico; mitigazione del rischio; riduzione del danno da esondazione.
- Rischio idraulico da inquinamento: risanamento ambienti inquinati.
- Conservazione dei valori ambientali e paesaggistici del fiume: conservazione dell'habitat; mantenere la continuità fisica degli ambiti.
- Risorse idriche: tutela della qualità delle acque sotterranee al fine di mantenere una riserva duratura nel tempo; prevenzione del rischio di inquinamento.
- Territorio aperto: perseguire uno sviluppo sostenibile; conservazione degli elementi tipici del paesaggio, dei boschi e degli habitat naturali; miglioramento l'insediamento di infrastrutture e/o attività potenzialmente inquinanti degli addetti al settore.

#### Obiettivi specifici

- Localizzare sul territorio strutture specifiche per l'aggiornamento tecnologico e produttivo;
- Costruzione di un clima favorevole allo sviluppo di una formazione qualificata;
- Trovare nuovi strumenti per permettere un più facile accesso al sistema del credito.

Sviluppo turistico: recupero e sviluppo degli arrivi turistici sul territorio provinciale; aumento del livello di immagine dei nostri territori sul mercato turistico; aumento del livello di controllo sul fenomeno della cosiddetta turisticità secondaria

Invarianti: sono da salvaguardare ed eventualmente da ripristinare gli ecosistemi fluviali per la presenza di biodiversità e per la loro funzione ecologica; così come sono da tutelare i caratteri di naturalità del fiume Arno attraverso la gestione dell'attività estrattiva, al fine di recuperare i valori naturalistici compromessi da tali attività, sia per le cave attive che per quelle dismesse.

#### Aree protette

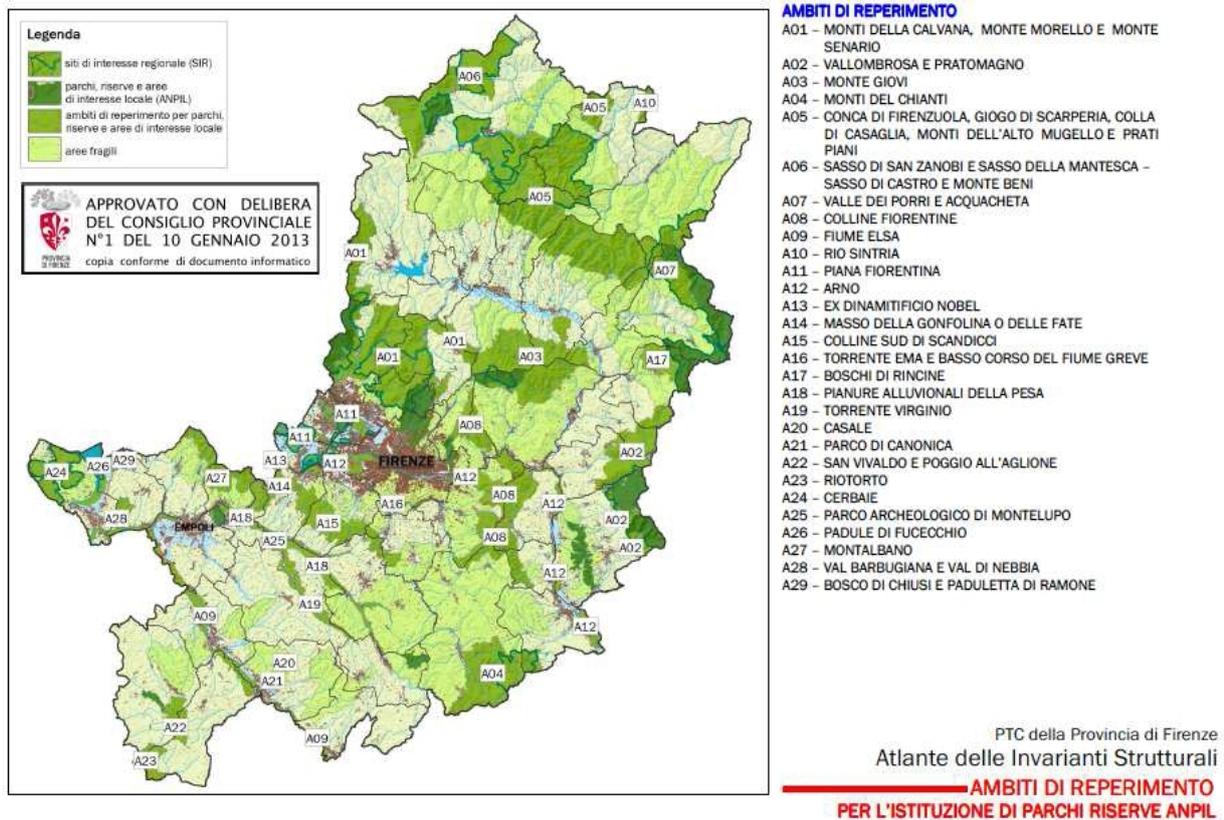
- SIR 34 Padule di Fucecchio: gestione del regime idrico che assicuri il mantenimento di aree allagate anche nel periodo estivo, la riduzione delle variazioni dei livelli delle acque (soprattutto nel periodo primaverile) e la riduzione degli apporti solidi e d'inquinanti; coordinamento, alla scala dell'intero sito, della gestione della vegetazione e del mosaico di specchi d'acqua, aree aperte e canneti. Ciò al fine di assicurare la tutela di adeguate estensioni dei principali habitat e una loro gestione razionale, riguardo alle esigenze di conservazione dei valori naturalistici; valutazione del ruolo ecologico delle specie alloctone invasive e del loro impatto sulle comunità animali e vegetali locali. Attuazione delle opportune misure di contenimento; mantenimento/miglioramento delle potenzialità del sito per gli importanti popolamenti faunistici; riduzione del disturbo antropico dovuto all'attività venatoria; utilizzare tecniche eco-compatibili nelle attività agro-silvo- pastorali; promuovere l'ampliamento degli attuali limiti della Riserva, al fine di estendere l'area di conservazione integrale degli habitat palustri.
- SIR 44 Bosco di Chiusi e Paduletta di Ramone: mantenimento dell'integrità del bosco planiziario, favorendone un ulteriore aumento della complessità strutturale e della maturità, e delle aree umide interne; gestione del regime idrico in modo tale da ridurre i fenomeni di carenza idrica estiva e di interrimento delle zone umide, permettendo la tutela e il miglioramento dello stato di conservazione delle specie e delle cenosi (torbiere, cariceti) di maggior valore naturalistico (E); riduzione della frequenza e dell'impatto delle specie alloctone invasive; progressiva riduzione dell'impatto diretto e indiretto dell'attività venatoria.

Sistema residenziale: rendere competitivo il sistema territoriale nel suo complesso e nei singoli sub-sistemi (produttivo, terziario, residenziale); prevedere le condizioni, le attrezzature e i servizi per il consolidamento nell'area empolesse di un vero e proprio sistema urbano; miglioramento della competitività del quadrante empolesse; conservare e qualificare la struttura urbana policentrica, nei termini di mantenimento dell'individualità dei centri; evitare la continuità fisica degli insediamenti e puntare sulla ridefinizione morfologica dei luoghi e sulla caratterizzazione in senso urbano degli elementi costitutivi; qualificazione del costruito e contenimento di nuove espansioni; salvaguardare l'autonomia funzionale, sia in termini di attrezzature commerciali che di servizi pubblici; rafforzare il ruolo residenziale dei centri storici.

Sistemi produttivi: rafforzare la competitività delle aree industriali ed artigianali; qualificare il sistema produttivo e migliorare le performances del sistema residenziale, nei casi di aree produttive poste ai confini con l'abitato urbano.

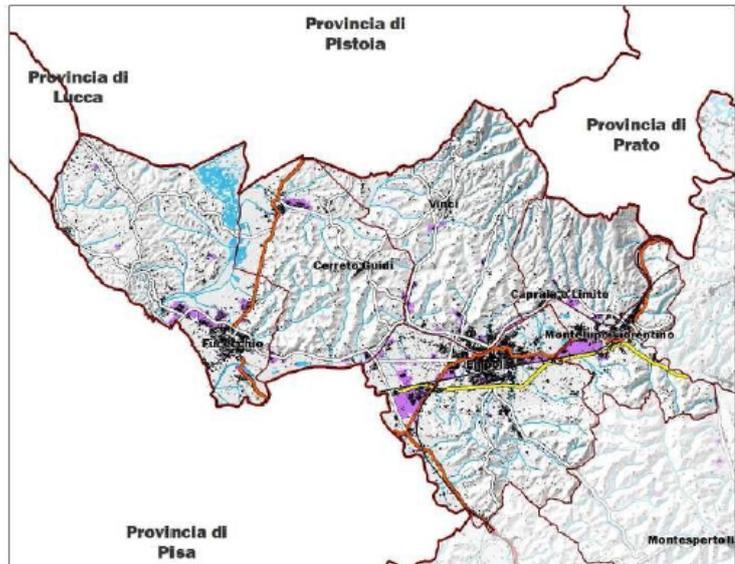
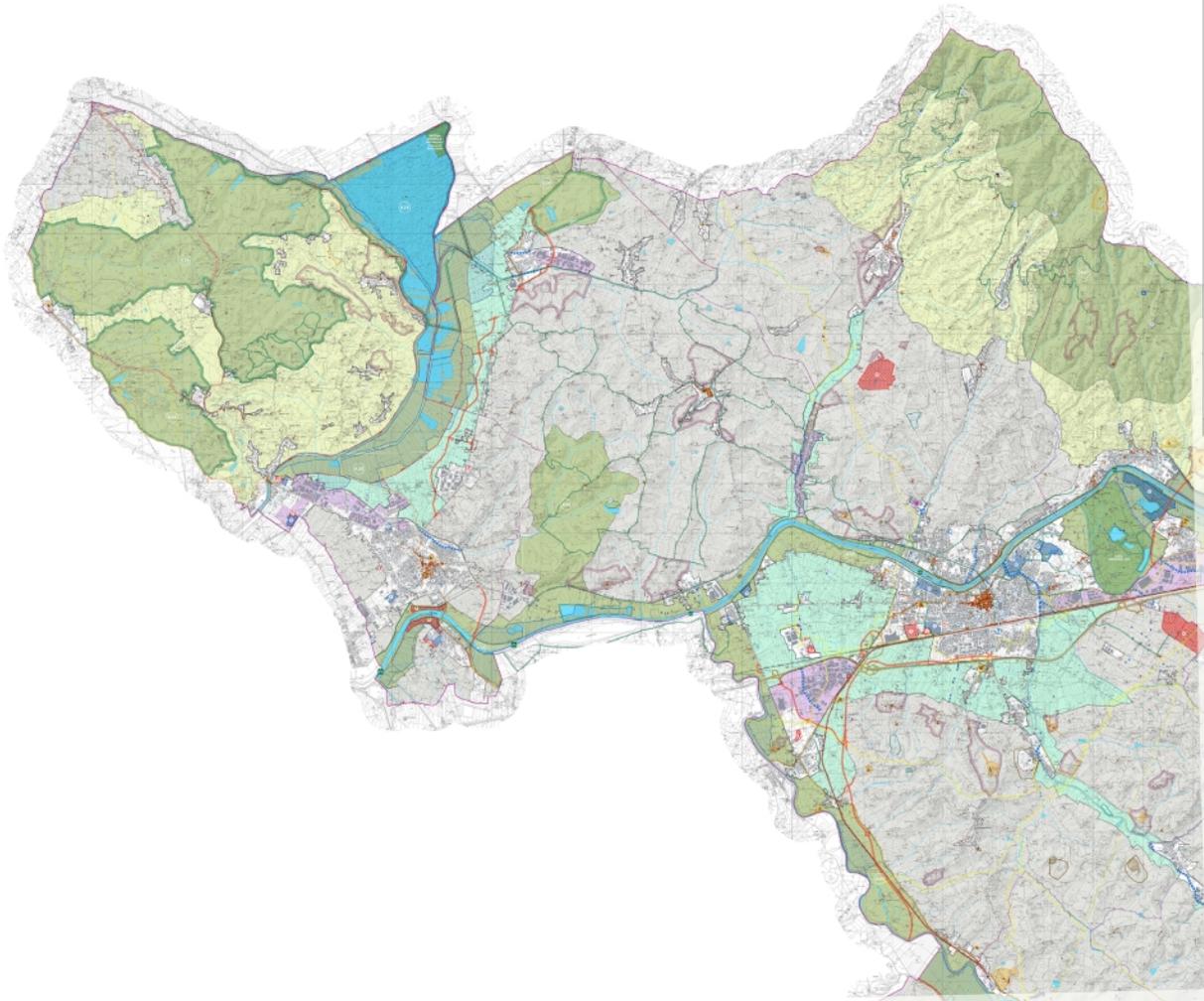
Sistemi infrastrutturali: potenziamento sistema infrastrutturale regionale; potenziamento sistema infrastrutturale provinciale; completare il sistema ferroviario; infrastrutturazione a banda larga del territorio; aumento dell'accessibilità territoriale attraverso l'incentivazione del sistema della mobilità ciclabile.

### Contenuti specifici



La variante al PTCP del 2013 ha recepito la suddivisione del territorio in sistemi territoriali già presente all'interno del PTCP del 1998, articolando lo stesso nei seguenti sistemi, secondo i criteri proposti dall'IRPET, basandosi sull'individuazione dei mercati locali del lavoro:

- Mugello e Romagna toscana,
- Val di Sieve,
- Valdarno superiore fiorentino,
- Area fiorentina e Chianti fiorentino (Firenze);
- Val d'Elsa e Valdarno empoleso (Circondario Empolese).



Il P.T.C.P. prevede un'ulteriore organizzazione dei sistemi in ambiti secondo criteri morfologici e paesaggistici. Il sistema territoriale del Valdarno empoiese comprende i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio, Montelupo Fiorentino e Vinci.

#### 4.4.1. Il sistema territoriale del Valdarno empoiese

Il sistema territoriale del Valdarno empoiese comprende i comuni di Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Empoli, Fucecchio, Montelupo Fiorentino e Vinci. Il sistema territoriale del Valdarno empoiese, che si apre come un largo corridoio tra la Toscana interna e quella costiera, è favorita, oltre che dalla posizione geografica, dalla morfologia del suolo che permette facili e rapide comunicazioni tra le maggiori città della parte settentrionale della regione. La valle è infatti attraversata da importanti arterie stradali e ferroviarie, che hanno stimolato lo sviluppo industriale e commerciale e ne hanno fatto una delle aree trainanti della economia toscana.

L'area empoiese ha una fisionomia territoriale diversificata e complessa, di cui l'Arno e la sua valle Rappresentano l'asse principale. A nord e a sud dell'Arno, infatti, si aprono territori differenti, sia per la struttura morfologica che per i caratteri idrografici e insediativi. Le caratteristiche orografiche dell'area possono, comunque, riassumersi in due tipi morfologici principali, con la predominanza delle aree al di sotto dei 200 metri di altitudine: la pianura alluvionale e le colline di erosione; i due tipi morfologici di base, a loro volta possono essere articolati in ambiti territoriali: a) la piana dell'Arno; b) il Montalbano; c) le Cerbaie; d) il bacino di Fucecchio. La struttura profonda del territorio mette in relazione i quattro ambiti territoriali in modo articolato e complesso, combinando sistemi insediativi e sistemi orografici e idrografici secondo rapporti mediati e diversificati.

Fanno parte dell'ambito territoriale della *pianura dell'Arno* le aree collinari dei comuni di Cerreto Guidi, Vinci, Capraia e Limite. Tale zona presenta un andamento asimmetrico: infatti in destra idrografica si tratta di poco più che una stretta fascia di raccordo, corrispondente all'innesto fra i corsi d'acqua secondari (drenanti le aree collinari e pedemontane dei comuni di Cerreto G., Vinci, Capraia e Limite) e l'asta principale; mentre in sinistra si può riconoscere un'ampia zona che, tra la confluenza della Pesa nel comune di Montelupo F.no ad est e quella dell'Elsa 7272 presso Marcignana ad ovest, presenta un'estensione, in certi tratti anche dell'ordine di qualche chilometro. Lo sviluppo industriale del dopoguerra e la concomitante urbanizzazione hanno profondamente modificato il sistema ambientale, che solo nell'arco sud, pedecollinare, conserva ancora in parte le sue caratteristiche originarie. L'urbanizzazione si è estesa ad ovest a est a sud della città, con un asse preferenziale lungo la Tosco-Romagnola che si interrompe solo al meandro dell'Arno Vecchio, per poi proseguire fino a Montelupo F.no. Anche i centri di Spicchio e Sovigliana, situati nel Comune di Vinci e posti immediatamente al di là dell'Arno, completano di fatto l'urbanizzazione a macchia d'olio di Empoli.

La crescita urbana in questi ultimi decenni ha investito gran parte dei territori pianeggianti lungo l'Arno: in riva destra, le nuove espansioni hanno sostanzialmente ripercorso la viabilità di fondovalle dando origine ad una fascia urbanizzata – intervallata da spazi ineditati - che si allarga in prossimità di Fucecchio, inglobando alcuni nuclei storici attraverso l'edificazione a nastro di insediamenti di carattere produttivo e terziario, scarsamente integrati con il contesto e di notevole impatto sul territorio; in riva sinistra invece, le maggiori espansioni si concentrano intorno al nucleo urbano di Empoli e più precisamente in direzione di Montelupo, in un territorio peraltro particolarmente fragile e delicato, attraversato in direzione est-ovest dai tracciati della SS 67, dalla ferrovia Firenze-Pisa e dalla superstrada Firenze-Livorno. Il tracciato infrastrutturale ha favorito la formazione di una direttrice di sviluppo lungo la quale si succedono aree destinate ad attività produttive, sia ad ovest di Empoli, concentrate in un unico insediamento industriale (località Terrafino) che ad est, dove siamo in presenza di ampi comparti industriali denominati: Pontorme, nel Comune di Empoli e Le Pratella nel Comune di Montelupo Fiorentino. In particolare, i comparti produttivi/commerciali, al confine tra i Comuni di Empoli e

Montelupo Fiorentino, necessitano di valorizzare le loro identità in quanto hanno tutti i presupposti e le potenzialità per diventare aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), anche in riferimento alle loro forti estensioni, al rapporto con il sistema infrastrutturali, ricercando anche maggiori integrazioni con il sistema insediativo contiguo. Alla valle dell'Arno, densamente urbanizzata, si contrappongono, sia a nord che a sud, i territori collinari che conservano i caratteri originari, in gran parte riconoscibili nella maglia insediativa che tuttora ricalca l'antica organizzazione spaziale sia nelle trame viarie che nelle dimensioni. I centri collinari, costellati da varie forme di insediamento rurale - sparso e accentrato - seppure coinvolti nelle dinamiche insediative recenti, conservano una loro qualità dimensionale mantenendo al contempo un certo ruolo di polarizzazione degli interessi agricoli nel territorio. Tuttavia, se oggi mantengono ancora una certa autonomia funzionale, rischiano nel contempo di perdere quel ruolo originario di riferimento territoriale assunto nel passato a causa di pressioni legate a processi di riuso e sostituzione funzionale.

#### ***4.4.2. Le strategie del PTCP per la sostenibilità ambientale e territoriale. Le politiche di tutela del sistema territoriale del Valdarno empoiese.***

##### La protezione idrogeologica

La pianura di fondovalle appare caratterizzata dal ricorrente fenomeno delle esondazioni, che interessano un'area di estensione molto vasta comprendente sia la parte pianeggiante, ad est e ad ovest del centro urbano di Empoli, sia le aree prospicienti il corso dell'Arno, sulla sponda destra. Le politiche di tutela ambientale sono da ricondurre essenzialmente alle problematiche di riduzione del rischio idraulico legate alle esondazioni dei corsi d'acqua: infatti queste hanno prodotto importanti effetti sia per l'evento storico di riferimento (1966) che per quanto concerne i fenomeni verificatisi negli anni 1991-1994. Opere infrastrutturali sono state realizzate per la riduzione del rischio idraulico in queste aree, quali ad esempio la cassa d'espansione lungo il Rio S. Anna, o il rifacimento dell'opera di sbocco del torrente Orme in Arno. Altre importanti opere sono in corso di realizzazione (messa in sicurezza delle arginature e foce del fiume Elsa) o progettazione (casse di espansione lungo l'Arno in loc. Fibbiana). l'area del fondovalle presenta una serie di vincoli reali che pongono limiti notevoli ad una ulteriore urbanizzazione, mentre dovranno essere realizzati gli opportuni provvedimenti per la riduzione del rischio idraulico nelle zone già edificate soggette a periodiche esondazioni. Nel fondovalle appare critica anche la situazione di vulnerabilità all'inquinante idroveicolato alla quale sono esposte le falde freatiche. Dovranno perciò essere poste in atto sia politiche complessive di recupero ambientale, sia politiche gestionali volte alla riduzione dei carichi inquinanti.

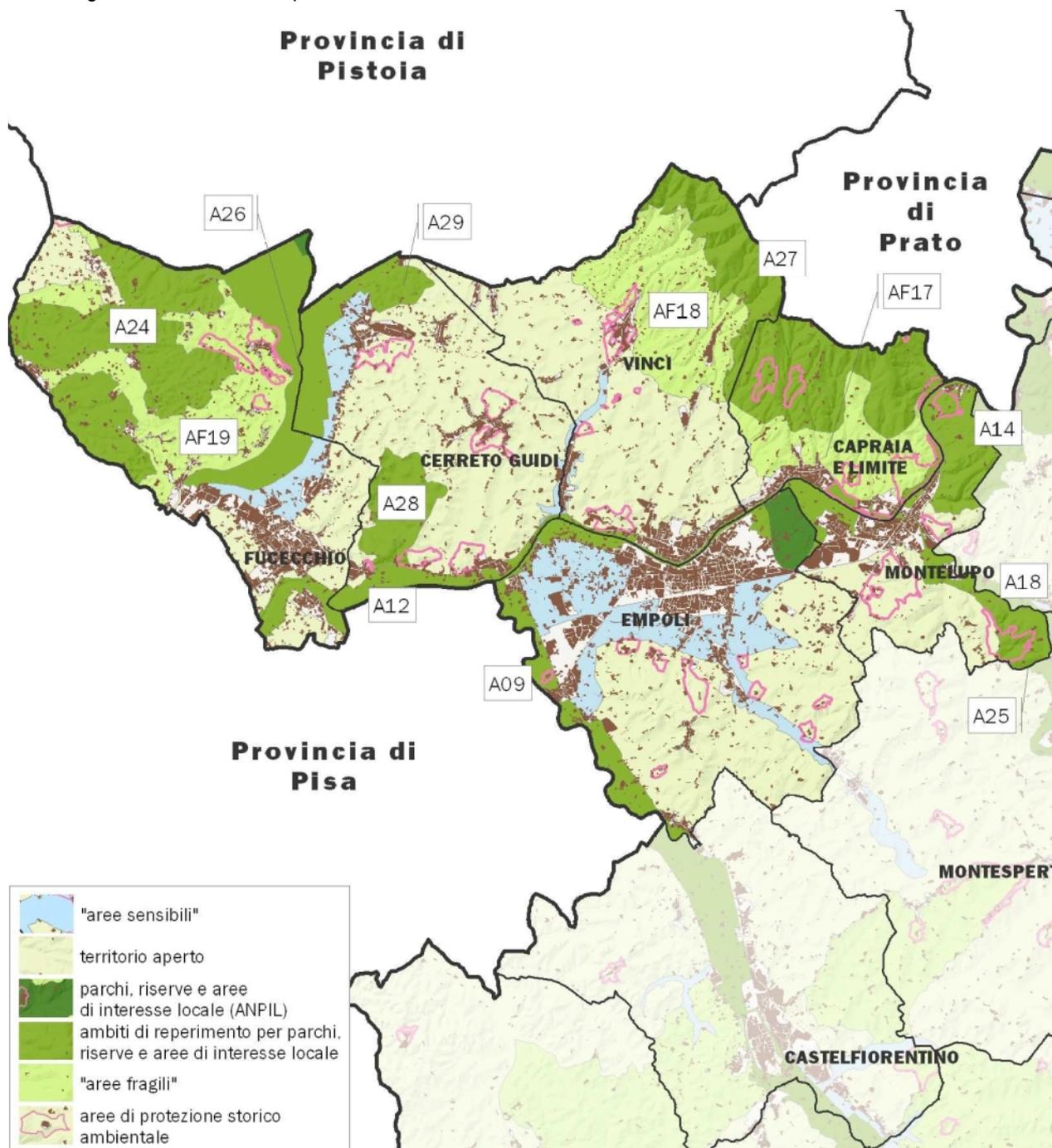
##### Il territorio aperto e le invarianti strutturali

A causa della forte urbanizzazione della piana dell'Arno, le politiche per il territorio aperto sono strettamente collegate a quelle più propriamente urbanistiche, cioè riferite agli insediamenti residenziali e produttivi. Le politiche del territorio aperto dovranno tutelare le residue aree non urbanizzate, in particolare:

- a) agli spazi limitrofi alle rive dell'Arno integri o solo parzialmente urbanizzati. Si rimanda a questo proposito all'ipotesi di "parco fluviale" contenuta nello Schema di Coordinamento Urbanistico, dove il parco assume il ruolo di tessuto connettivo e di risorsa di amenità per la "città sulle due rive";
- b) l'area dell'Arno vecchio o del cosiddetto "Vecchio Girone"<sup>27</sup>, che presenta significativi segni storici riguardanti l'antico assetto: l'insediamento sparso, la tessitura delle colture nei poderi, i toponimi, la

viabilità podereale (rilevata sulle antiche sponde); ciò che consente di definirla un'area di rilevante interesse storico oltre che ambientale e paesaggistico, da recuperare e tutelare a causa della presenza di alcune situazioni di degrado per lo più connesse ad attività estrattive.

Una tematica importante riguarda le possibili relazioni fra le destinazioni e gli usi dell'area del vecchio Girone e la limitrofa area di ristrutturazione e riqualificazione produttiva; dovrà perciò essere presa in considerazione una integrazione fra ruolo di "parco" del vecchio Girone e funzioni urbane.



*Evidenziazione delle invarianti strutturali del PTCP nel Valdarno Empolese*

#### **4.4.3. Le strategie del PTCP per il policentrismo insediativo del Valdarno empolese**

##### Linee di indirizzo per i sistemi residenziali

Il principale problema dell'area empolese è di rendere competitivo il sistema territoriale nel suo complesso e nei singoli sub-sistemi (produttivo, terziario, residenziale), senza rinunciare alla caratterizzazione storica e alle specifiche individualità degli insediamenti e del territorio aperto. Nei centri collinari, oltre alle politiche di qualificazione del costruito e di contenimento di nuove espansioni precedentemente accennate, occorrerà salvaguardare una relativa autonomia funzionale, sia in termini di attrezzature commerciali che di servizi pubblici. L'obiettivo dovrà essere raggiunto non tanto riproducendo "in piccolo" i modelli urbanistici dei centri più popolosi della piana, quanto rivalutando e modernizzando le specificità locali (la piazza del mercato, il corso...); tutto ciò può essere ottenuto anche rafforzando il ruolo residenziale dei centri storici, per creare una soglia critica di domanda di servizi. La seconda strada da perseguire sarà l'integrazione funzionale dei diversi centri, evitando duplicazioni di attrezzature nel territorio aperto o in nuovi nuclei. Importante la salvaguardia delle dimensioni e dei caratteri originali dei nuclei minori e delle residenze sparse, evitando una proliferazione di espansioni aggiuntive, che anche se quantitativamente modeste, hanno un impatto fortemente negativo da un punto di vista paesistico.

- Prevedere le condizioni, le attrezzature e i servizi per il consolidamento nell'area empolese di un vero e proprio sistema urbano tale da consentire all'intera area di reggere con successo la concorrenza tra sistemi territoriali
- Conservare e qualificare la struttura urbana policentrica, nei termini di mantenimento dell'individualità dei centri, al di là dei fattori di omogeneizzazione della base economica e dei modi di vita.
- I due precedenti obiettivi, definiscono un modello urbanistico di città sovracomunale che sappia coniugare l'efficienza delle reti di trasporto e infrastrutturali con il miglioramento della qualità urbana. Lo Schema di Coordinamento individua nella "città sulle due rive" questo modello urbanistico, che di fatto si integra con la previsione del parco fluviale dell'Arno.
- La "città sulle due rive" deve evitare la continuità fisica degli insediamenti e puntare piuttosto sulla ridefinizione morfologica dei luoghi e sulla caratterizzazione in senso urbano degli elementi costitutivi. Le nuove espansioni dovranno rendersi complementari all'esistente e concorrere alla riqualificazione del sistema urbano.
- A livello comunale deve essere attentamente progettato il rapporto fra residenza, servizi, aree verdi, aree e percorsi pedonali, reti di trasporto pubblico.
- f. Le opere di urbanizzazione, ivi comprese l'edilizia pubblica, devono giocare il ruolo di ricucitura dei tessuti periferici sfrangiati.
- Il dimensionamento della nuova edificazione deve assumere come vincolo una buona utilizzazione del patrimonio edilizio esistente attraverso politiche di incentivo al recupero e di disincentivo alla formazione di patrimonio edilizio non occupato.

#### Linee di indirizzo per i sistemi produttivi

L'Empolese presenta un modello di sviluppo endogeno fortemente caratterizzato come distretto industriale, ed è una delle aree produttive più forti della provincia, anche grazie alla vivacità che contraddistingue il tessuto produttivo ed imprenditoriale. Le politiche urbanistiche dovranno mirare a rendere l'area più competitiva, tenendo conto sia dei fenomeni in atto di allontanamento delle produzioni mature sia delle necessità di potenziamento di produzioni di qualità e delle relative componenti direzionali, di ricerca, di progettazione e di marketing

- a Rafforzare la competitività delle aree industriali ed artigianali.
- b Consolidare le grandi aree a valenza industriale e artigianale esistenti, migliorandone l'accessibilità, la funzionalità e le qualità ambientali; eventuali nuove espansioni dovranno essere previste in adiacenza alle aree esistenti.

- c Consentire una utilizzazione più intensiva degli spazi a destinazione industriale anche mediante il frazionamento degli edifici esistenti e il riordino degli spazi esterni;
- d Nel caso di aree produttive poste ai confini con l'abitato urbano e talvolta confuse con questo, le politiche dovrebbero avere la duplice valenza di qualificare il sistema produttivo e migliorare le performances del sistema residenziale.

---

#### 4.5. Il Piano Strategico Metropolitan (PSM)

Il **Piano Strategico Metropolitan (PSM)** di Firenze, approvato il 5.04.2017 dal Consiglio Metropolitan, si configura come "matrice generativa" dell'attività progettuale e di pianificazione della Città Metropolitana. L'obiettivo preposti dal Piano Strategico è stato quello di avere un'ottica sovra-territoriale, non considerando il perimetro territoriale della ex Provincia e confrontandosi con le varie polarità di area anche al di fuori di questo. Il confronto con le polarità di Prato/Pistoia, Empoli/Valdelsa, Chianti, Mugello/Valdisieve, nonché con il territorio della città metropolitana di Bologna, con il quale attivare forme di progettualità condivisa, è stato il substrato di riflessione su cui sono cresciute le analisi e lo studio delle tendenze necessarie per la definizione delle visioni del PSM.

Il Piano Strategico Metropolitan (PSM) di Firenze è composto dai seguenti elaborati:

- Rinascimento Metropolitan – Verso il Piano Strategico Metropolitan
  - Parte I: Metodi e valori del PSM
  - Parte II: Lo scenario attuale e tendenziale
- Rinascimento Metropolitan – Visioni e prospettive
- Rinascimento Metropolitan – Documento di sintesi
- Atlante del Piano

---

##### 4.5.1. La definizione dei Ritmi Metropolitan

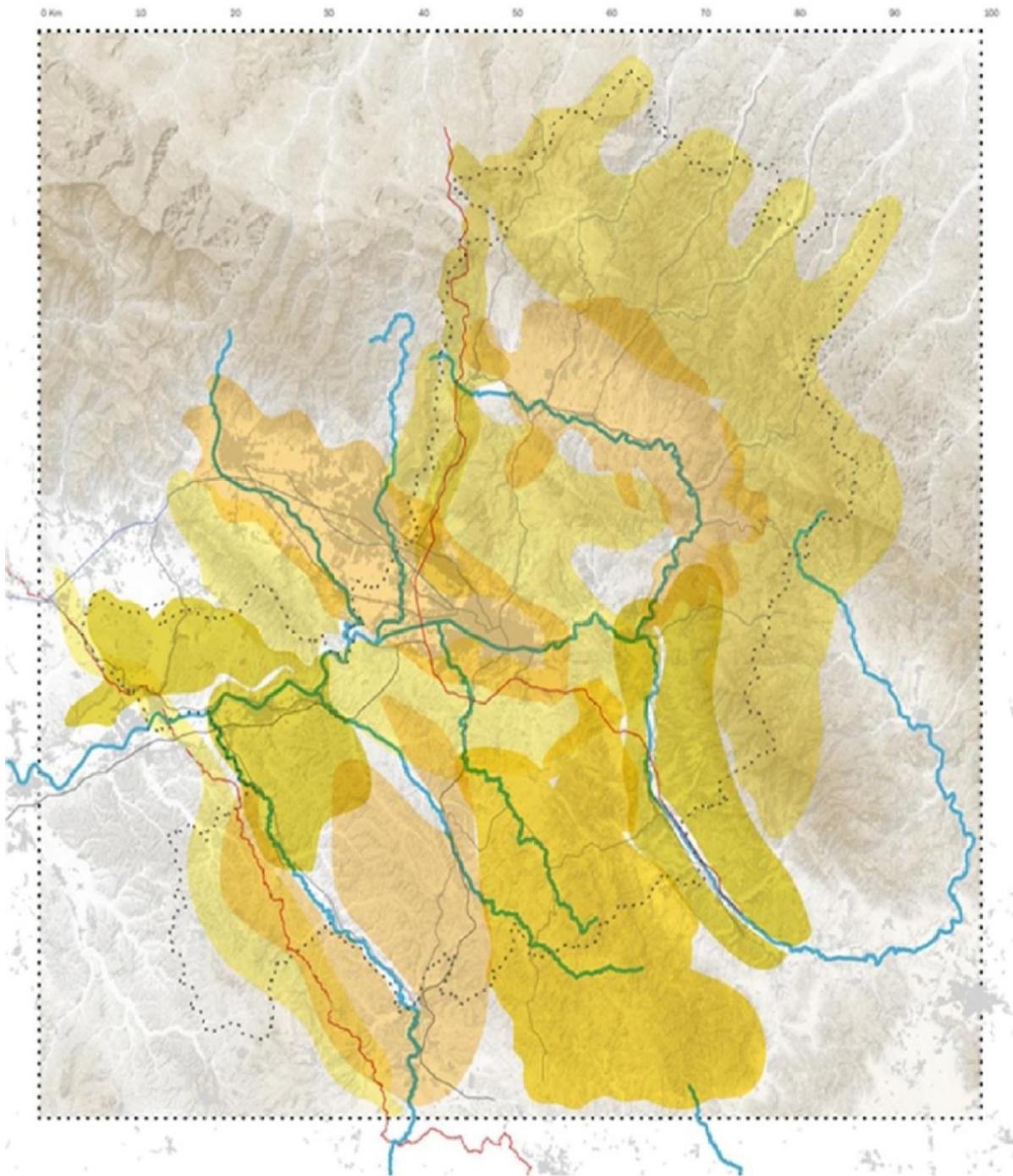
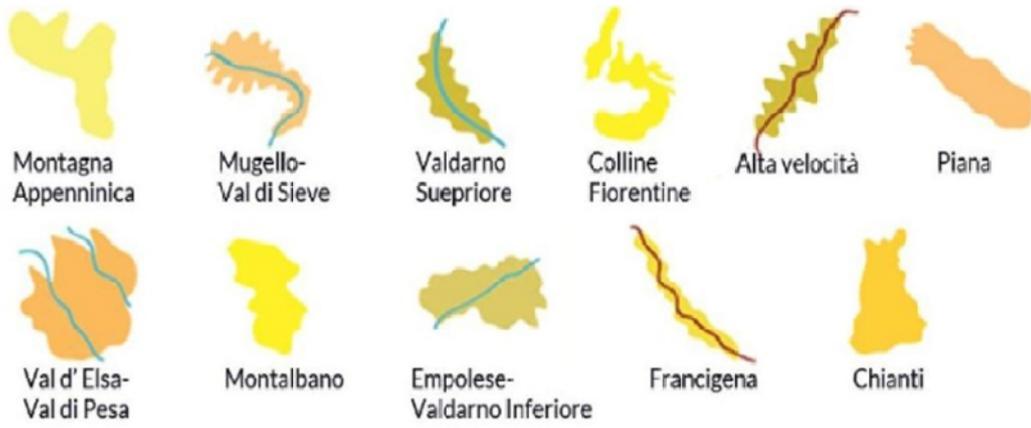
Per leggere le tendenze e le trasformazioni in atto sul territorio metropolitan, inteso in modo ampio (sia come Città Metropolitana, sia come area metropolitana funzionale), il PSM ha definito una lettura del contesto volta a rendere visibili i diversi *ritmi* delle aree che lo compongono. Tali *ritmi* definiscono una geografia astratta con confini sfumati e variabili, che si estendono al di là dei limiti amministrativi, accomunando aree con medesime specificità all'interno dello stesso territorio metropolitan e con dinamiche e flussi simili tali da individuare uno stesso ritmo.

Sono stati individuati 11 ritmi territoriali, contraddistinti da diverse forme non necessariamente legate al concetto di velocità o sviluppo dei territori, ma caratterizzate dalla ripetizione e dalla cadenza dei flussi o delle attività specifiche del territorio: **l'Empolese, la Piana Fiorentina, il Mugello, il Chianti, la Montagna Appenninica, le Colline Fiorentine, il Valdarno Superiore, la Val d'Elsa e la Val di Pesa, l'area della via Francigena e il Montalbano**. Il territorio comunale di Vinci ricade all'interno del **ritmo Empolese**.

Attraverso la caratterizzazione del territorio in *ritmi metropolitani*, il PSM definisce le variazioni territoriali delle dinamiche di sviluppo, in relazione alla implementazione delle visioni individuate dal piano strategico metropolitano.

L'individuazione dei ritmi territoriali ha impiegato strumenti specifici ed innovativi quali la *Misurazione Multidimensionale del Benessere*, la quale ha consentito alla Città Metropolitana una lettura ampia e comprensiva del territorio, ponendo al centro dell'analisi le dimensioni economiche, sociali e ambientali del benessere dei cittadini. La *Misurazione Multidimensionale del Benessere* da un lato va intesa come strumento utile per monitorare il livello di benessere dei cittadini e identificare le aree prioritarie di intervento, dall'altro va intesa come occasione per avviare processi innovativi (es. partecipazione dei cittadini nella definizione del benessere metropolitano; armonizzazione del processo di raccolta di dati già a disposizione dei diversi uffici amministrativi ma attualmente non valorizzati).

### **I Ritmi Metropolitani – Piano Strategico Metropolitano di Firenze**



### III° PARTE

## 5. LA FORMAZIONE DEL PIANO OPERATIVO DI VINCI

Come riportato in premessa, la Giunta Comunale ha espresso la volontà di procedere alla formazione del **Nuovo Piano Operativo Comunale**, ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014, approvando gli obiettivi per la formazione del nuovo strumento operativo con Deliberazione n. 161 del 04/08/2021 (Atto di indirizzo)

Considerato che è stato effettuato l'avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, in forma associata tra i Comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Cerreto, Capraia e Limite con Del. G.C. n. 313 del 28.11.2018 (Comune di Vinci), il P.O. dovrà necessariamente essere coerente con lo stesso, recependone gli obiettivi di seguito sintetizzati:

- Fiume che unisce;
- La città tra le barriere infrastrutturali;
- Un territorio, tre sistemi;
- La piana agricola-produttiva;
- Un polo funzionale (attrezzature);
- Una nuova connessione per il territorio (viabilità, ponti e sentieri);
- La rigenerazione urbana;
- La rete turistica
- La realtà produttiva;
- Un "territorio sicuro".

### 5.1 Gli Obiettivi del Piano Operativo

Per il territorio di Vinci, la strategia operativa dovrà essere orientata al contenimento del consumo di suolo, con azioni che puntino da una parte alla tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale costituito dal paesaggio, dagli insediamenti storici, dalle colture di pregio, dalle emergenze culturali e dalle tradizioni produttive presenti (obiettivo prioritario sarà la sostenibilità ambientale del nuovo strumento urbanistico che andrà declinato, però, sia negli aspetti di conservazione sia in quelli di innovazione, che non sono affatto incompatibili tra loro); dall'altra alla riqualificazione dei tessuti edilizi di recente formazione, ad elevare il livello qualitativo degli insediamenti esistenti al fine di migliorare la qualità della vita e favorire la residenza.

In linea generale l'obiettivo si traduce nel migliorare le condizioni abitative dei residenti, introducendo ove possibile addizioni funzionali e volumetriche del patrimonio edilizio esistente, aumentando la dotazione di servizi collettivi, limitando al massimo la nuova edificazione, incentivando lo sviluppo di attività produttive e a carattere locale e, soprattutto, delle attività agricole, zootecniche e forestali, incentivando una politica di maggiore fruizione turistica per l'intero territorio, sempre nel rispetto dei luoghi, favorendo il recupero edilizio e valorizzando le risorse.

Particolare importanza sarà rivolta alla partecipazione alla formazione del Piano Operativo attraverso l'azione del Garante della Comunicazione. Tutti i cittadini verranno coinvolti, attraverso assemblee pubbliche predisposte con i diversi Enti, Associazioni interessate e singoli cittadini. Questa fase, fondamentale per

acquisire informazioni riguardanti problematiche sia generali che individuali, consente l'individuazione di soluzioni atte a rispondere alle necessità reali della comunità, in un'ottica di condivisione delle scelte (vedi Capitolo 6 del presente documento).



Con l'Avvio del procedimento del P.O. si individuano gli obiettivi necessari alla rivisitazione e ammodernamento dello strumento operativo comunale, visto sia il nuovo contesto socio-economico complessivamente diverso rispetto a quello in cui operava il precedente R.U.; sia l'entrata in vigore di nuove normative e discipline sovraordinate nonché della nuova pianificazione strategica intercomunale.

Gli **obiettivi generali** individuati per la redazione del nuovo Piano Operativo sono i seguenti:

- Ob.1. - favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche;
- Ob.2. - incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano;
- Ob.3. - disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore;
- Ob.4. - adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici. Valutare ogni azione finalizzata alla riduzione del rischio idraulico in particolare per la frazione di Spicchio-Sovigliana e dell'area produttiva di Mercatale.

In termini di **politiche del Piano per i differenti sistemi** vengono indicati i seguenti obiettivi:

- Ob.5. - Sistema insediativo
- Ob.5.1. - residenza:

- minimizzare il consumo di suolo, perseguire un incremento della qualità urbana e favorire lo sviluppo del sistema dei servizi urbani e delle dotazioni;
- riqualificazione del tessuto urbano e miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, funzionale alle necessità familiari e da realizzare attraverso interventi di ampliamento e completamento finalizzati al soddisfacimento delle esigenze abitative della popolazione residente senza urbanizzare nuove porzioni di territorio e non per fini prettamente speculativi;
- Riqualificazione di aree destrutturate o degradate mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, capaci di rigenerare interi insediamenti, rafforzare i poli urbani esistenti, la creazione di nuovi punti di aggregazione e riqualificazione degli insediamenti lineari.
- Favorire la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio, operando una netta distinzione tra gli interventi innovativi di trasformazione urbanistica, applicando specifiche misure perequative e compensative.
- Valorizzazione e recupero del centro storico e del patrimonio edilizio esistente di vecchia formazione, attraverso la tutela dei beni di interesse storico architettonico, la riqualificazione delle situazioni di degrado, la promozione di usi ed attività compatibili con il contesto insediativo storico (residenza, turismo, albergo diffuso, commercio, artigianato, collegamento con le aziende agricole, servizi, etc);
- valutare nuove previsioni per soddisfare l'esigenza di Edilizia Residenziale Pubblica nel territorio comunale.

#### Ob.5.2. - produttivo, commerciale e turistico

- valorizzare il tessuto produttivo esistente, attraverso la riqualificazione, la razionalizzazione e lo sviluppo del sistema delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi. Il Piano Operativo avrà il compito sia di ridisegnare le aree già destinate ad attività produttive attraverso anche un'attenta riqualificazione degli spazi comuni e degli standard;
- Individuazione di poli produttivi esistenti in cui concentrare le attività e le espansioni produttive, in modo da evitare diffusione indistinta sul terreno;
- favorire il sistema del commercio diffuso nei nuclei e nei centri abitati, mantenendo ed incentivando la presenza dei negozi di vicinato a servizio dei residenti;
- potenziare e razionalizzare la struttura commerciale/direzionale/servizi di Sovigliana-Spicchio, al fine di renderla maggiormente attrattiva e capace di accogliere nuove attività;
- incentivare il sistema del turismo locale favorendo il recupero dell'edilizia rurale in zona agricola, inserendo e potenziando il concetto di albergo diffuso;

#### Ob.5.3. - attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico

- perseguire finalità di aggregazione sociale e ricreativa prevedendo ove necessario la realizzazione di strutture a servizio di parchi pubblici e impianti sportivi;
- con la finalità di uno sviluppo dell'offerta culturale/didattica prevedere un'area dove sia possibile la realizzazione di un polo didattico/culturale per lo sviluppo di attività culturali pubbliche e associative della comunità;

- attuare una strategia volta all'incremento dei servizi scolastici comunali, in particolar modo prevedendo un nuovo plesso scolastico in località Spicchio-Sovigliana e potenziamento delle attrezzature scolastiche esistenti nel capoluogo e nelle varie frazioni;
- valutare l'individuazione di un centro culturale polifunzionale di servizio alla cittadinanza e alle aziende del territorio.
- studio ed analisi della viabilità del paese e dei relativi parcheggi, con potenziamento delle aree di sosta al fine di favorire la fruizione turistica del centro storico e del Museo Leonardiano;
- riqualificazione del sistema insediativo di formazione recente attraverso il potenziamento della rete di spazi pubblici (anche mediante micro interventi quali aree di sosta, piazze e spazi pedonali, alberature, aree a verde), la dotazione di servizi di interesse collettivo e di supporto alla residenza, la realizzazione di connessioni ecologiche e funzionali a scala urbana;
- potenziare il polo sportivo di Petroio al fine di realizzare un'area sportiva polifunzionale a servizio del territorio intercomunale;
- riqualificazione del sistema dei parcheggi mediante la previsione di nuove aree per parcheggi pubblici idonee a favorire la sosta dei residenti e a sostenere le attività commerciali e servizi esistenti;
- riqualificazione della viabilità. Attenuare i disagi della mobilità attraverso il potenziamento e la riqualificazione della viabilità esistente. Inoltre occorre riqualificare la viabilità minore dei centri e della rete dei percorsi storici, anche mediante la programmazione di itinerari pedonali e ciclabili sviluppando la rete dei percorsi turistico-naturalistici al fine di rafforzare le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.
- Valutare soluzione alternativa per la razionalizzazione degli accessi carrabili del capoluogo;
- Incentivare la mobilità sostenibile tramite l'individuazione di percorsi ciclopedonali capaci di collegare la ciclopista dell'Arno ed il centro storico di Vinci. Tali percorsi, compreso il completamento di quello esistente a Sovigliana, dovranno essere funzionali anche al raggiungimento dell'area del polo sportivo di Petroio e dell'area produttiva di Mercatale.

#### Ob.6. - Sistema ambientale e agricolo:

Ob.6.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;

Ob.6.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici;

Ob.6.3 - individuare le aree più sensibili e fragili sotto il profilo ambientale e paesaggistico ove non consentire gli interventi e disciplinare chiaramente gli interventi invece consentiti;

Ob.6.4 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di filiera corta;

Ob.6.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;

Ob. 6.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricompegni, individuando le aree idonee;

Ob. 6.7 – Favorire il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, incentivando le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;

Ob. 6.8 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio attraverso:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente;
- la salvaguardia delle aree collinari e pedecollinari;
- la valorizzazione del bosco nelle sue componenti ambientali e produttive;
- la definizione di un ruolo non solo di presidio del territorio, ma anche di produzione di paesaggio e ambiente di qualità nell'ottica di multifunzionalità dell'agricoltura, con lo sviluppo di tecniche a bassa impatto (agricoltura sostenibile, biologica e biodinamica);
- prevedere forme di incentivazione dell'attività agricola anche favorendo interventi sul patrimonio edilizio esistente, secondo quanto disposto dalla L.R.T. 65/2014;
- La salvaguardia del reticolo idrografico superficiale e dei fossi minori, nonché della viabilità vicinale e poderale.
- la valorizzazione e la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di filiera corta.

Ob.7. - tutela e valorizzazione del territorio comunale con particolare riguardo a patrimonio edilizio storico urbano e rurale, architettonico ed ambientale, mediante integrazione tra tutela e conservazione del territorio e sviluppo sostenibile ai fini di una crescita culturale e di una riqualificazione territoriale. Revisione della classificazione dei fabbricati oggetto di specifica schedatura e completamento della schedatura stessa per i fabbricati collocati all'interno dei centri urbani con contestuale aggiornamento della normativa di recupero. Occorre perseguire tale obiettivo attraverso azioni di tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ed ambientale, di riqualificazione del paesaggio, di valorizzazione dell'esistente rete della viabilità.

Ob.8. - valorizzazione dell'asta fluviale dell'Arno attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalistica, prevedendo specifiche azioni che mirino all'integrazione del Fiume con la città e l'ambito rurale.

Ob.9. - valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei "segni" legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.

## 5.2 Le azioni da compiere per il raggiungimento degli obiettivi

Le prime azioni da compiere, preliminari alla effettiva elaborazione del Piano Operativo, consistono nell'analisi del Regolamento Urbanistico e della contestuale verifica dell'attuazione del RU stesso, alla luce del mutato quadro normativo. Le previsioni non attuate del precedente Regolamento Urbanistico saranno oggetto di una preliminare analisi tecnica, al fine di verificarne la effettiva coerenza o meno con i nuovi disposti normativi.

Alla luce di tale analisi preventiva sarà possibile procedere ad una valutazione circa l'opportunità o meno di riconferma di tali previsioni, nel quadro degli indirizzi politici complessivi per lo sviluppo del territorio.

Parallelamente dovrà essere valutato quanto perverrà in seno al percorso partecipativo (meglio descritto al Capitolo 6), secondo quanto richiesto dalla legge regionale.

Tale percorso dovrà verificare, alla luce degli obiettivi definiti da parte della Amministrazione Comunale, disponibilità e proposte dei soggetti proprietari o imprenditoriali per favorire la trasformazione e la valorizzazione del territorio nel suo complesso. Solo a seguito di tali processi sarà possibile definire, nello specifico, tutte le azioni puntuali da avviare per garantire il perseguimento degli obiettivi.

Si riporta comunque, di seguito, una prima tabella sintetica relativa alle azioni che appare già possibile individuare per favorire l'attuazione degli obiettivi preliminari sino ad ora definiti.

AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI GENERALI	
Obiettivi	Azioni
<b>Obiettivo 1</b> – favorire una agevole consultazione ed utilizzazione del Piano, nelle sue parti normative e cartografiche	Si prevede di agire in primo luogo sulla rappresentazione del piano, semplificando i formati della cartografia e rendendo più chiara la base cartografica. Si prevede altresì di mantenere una zonizzazione tradizionale che appare più agevole per l'utilizzo del Piano.
<b>Obiettivo 2</b> – incrementare concretezza, certezza ed insieme elasticità di attuazione del Piano.	Si prevede di procedere ad una semplificazione normativa al fine di assicurare certezza sulle modalità di attuazione. Si propone l'elaborazione di "schede progetto" differenziate tra interventi minori (per i quali elaborare schede puntualmente definite e da attuare per intervento diretto) ed interventi strategici (per i quali il Piano definirà in modo preciso, ma elastico, gli indirizzi attuativi, demandando alla successiva fase attuativa le modalità specifiche di intervento: ciò potrà avvenire anche attraverso un confronto concorsuale tra soggetti attuatori diversi). Si agirà per garantire un adeguato coinvolgimento di tutti i soggetti nella selezione delle proposte (anche attraverso avvisi pubblici), al fine di selezionare proposte che appaiano coerenti con gli obiettivi, ma che siano, insieme, caratterizzate da una maggiore credibilità attuativa. Si propone altresì di verificare preliminarmente gli obiettivi perequativi, attraverso una fase di confronto con i soggetti proponenti, sancendo successivamente gli impegni in eventuali

	accordi attuativi.
<b>Obiettivo 3</b> – disporre di uno strumento pienamente conforme alle nuove disposizioni legislative intercorse, nonché con la nuova pianificazione comunale e sovraordinata in vigore	Si procederà al recepimento cartografico e normativo dell'attuale quadro normativo e pianificatorio. Particolare attenzione andrà prevista nell'aggiornamento dell'apparato normativo, anche al fine di favorire il perseguimento di elevati obiettivi energetici e sismici e di adeguarsi alla LR 65/2014 e al Regolamento 64/R (es. parametri edilizi, trasformazioni in ambito agricolo, ecc.),
<b>Obiettivo 4</b> – adeguare lo strumento alle richieste della più recente normativa regionale in materia di contenimento del rischio, specialmente per quanto concerne gli aspetti geologici e idrogeologici. Valutare ogni azione finalizzata alla riduzione del rischio idraulico in particolare per la frazione di Spicchio-Sovigliana e dell'area produttiva di Mercatale.	Gli studi geologici, idraulici e sismici necessari a supportare il PO sono finalizzati espressamente alle definizioni delle relative fattibilità. L'evolversi della normativa comporta che alcuni documenti debbano essere integrati e adeguati in modo da permettere la zonazione del territorio in nuove classi di pericolosità. Dovrà inoltre essere valutata la possibilità di prevedere specifici interventi volti alla riduzione del rischio idraulico per la messa in sicurezza delle aree relative alla frazione di Spicchio-Sovigliana e dell'area produttiva di Mercatale.

**AZIONI FINALIZZATE AL RAGGIUNGIMENTO DI OBIETTIVI SPECIFICI  
PER I DIFFERENTI SISTEMI**

<b>Obiettivi</b>		<b>Azioni</b>
<b>Obiettivo 5</b> – Sistema Insediativo	<i>Ob. 5.1 – Residenza</i>	<p>Seguendo i sottopunti indicati per l'obiettivo 5.1 al paragrafo precedente, sarà posta particolare attenzione alla disciplina delle aree residenziali esistenti, attraverso la tutela e valorizzazione dei centri storici e delle aree che costituiscono il patrimonio territoriale storico del Comune.</p> <p>Il P.O. sarà composto da un apposito zoning che suddividerà il tessuto urbano in base ad aree omogenee per tessuto e destinazioni prevalenti. A tali aree sarà attribuita una apposita disciplina volta a garantire specifici interventi sul patrimonio edilizio esistente (quali riqualificazione e ampliamento dei volumi esistenti), in base al grado di saturazione del tessuto insediativo e alla <i>qualità paesaggistica</i> dei luoghi.</p> <p>Per le nuove aree di trasformazione e consumo di suolo saranno prodotte specifiche Schede Norma che dettaglieranno gli interventi ammessi sotto il profilo sia urbanistico-edilizio che paesaggistico-</p>

		<p>ambientale. Con l'occasione saranno analizzati e eventualmente modificati i Progetti Norma attualmente presenti nel R.U., in modo da renderli coerenti con lo sviluppo urbanistico comunale.</p> <p>Particolare attenzione sarà posta alla pianificazione delle aree di margine del tessuto urbano e del riordino del tessuto residenziale soprattutto ove sono presenti funzioni incongrue a garantire una migliore qualità di vita dell'ambito residenziale.</p> <p>Inoltre, sarà favorita la rigenerazione urbana e il rinnovo edilizio, operando una netta distinzione tra gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ed interventi innovativi di trasformazioni urbanistiche.</p>
	<p><i>Ob. 5.2 – Produttivo, commerciale e turistico</i></p>	<p>Per quanto concerne l'ambito produttivo, verrà redatta un'apposita disciplina volta a valorizzare e completare le aree produttive esistenti; eventuale nuova zona di sviluppo artigianale sarà individuata con apposita perimetrazione e con specifica scheda normativa.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito commerciale, il P.O. porrà particolare attenzione al mantenimento del sistema del commercio diffuso, attraverso la redazione di norme che consentano l'attività commerciale all'interno del patrimonio edilizio esistente, nelle aree ritenute più idonee a prevedere tali attività.</p> <p>Per quanto concerne l'ambito turistico-ricettivo, il nuovo strumento urbanistico comunale intende incentivare tale servizio potenziando le attuali aree esistenti, e prevedendone di nuove se appositamente richieste nell'ambito del processo partecipativo. Per i nuovi interventi sarà predisposta apposita disciplina di riferimento attraverso la redazione di schede norma.</p>
	<p><i>Ob. 5.3 – Attrezzature pubbliche e servizi di interesse pubblico</i></p>	<p>Il P.O. individuerà le aree pubbliche e i servizi di interesse generale esistenti all'interno del territorio comunale con apposito zoning. Saranno in seguito individuate tutte le aree per nuove previsioni pubbliche volte a riqualificare e riorganizzare nodi viari e spazi pubblici. Tali aree potranno essere inserite all'interno di Progetti Unitari Convenzionati</p>

		<p>(PUC) o Piani Attuativi, entrambi previsti per legge, i quali, disciplinati da apposita scheda normativa, dovranno realizzare le opere pubbliche a scomputo di urbanizzazioni primarie.</p> <p>Sarà inoltre posta attenzione alla viabilità dolce ed un suo potenziamento, rafforzando le sinergie tra ambiente naturale, patrimonio storico culturale, attività agro-silvo pastorali e turismo.</p>
<b>Obiettivo 6</b> – Sistema ambientale e agricolo	<p><i>Ob.6.1 - incentivare, qualificare e diversificare le attività agricole al fine di assicurare la cura del territorio e del paesaggio e l'integrazione del reddito con particolare attenzione al paesaggio della vite e dell'olivo, promuovendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e favorendo le attività che si integrano con il paesaggio agricolo;</i></p>	<p>La disciplina del P.O., tradotta nelle Norme Tecniche di Attuazione, conterrà uno specifico Capo relativo agli interventi ammessi nel territorio rurale ai sensi dei nuovi disposti regionali in materia. Tale disciplina sarà diversificata all'interno del territorio a seconda delle peculiarità dello stesso, tutelando le aree di maggiore tutela e valorizzando le aree agricole produttive legate ad aziende agricole esistenti. Su tali aree in specie saranno ammessi interventi ai sensi della normativa regionale, volti a potenziare le attività esistenti. Sarà inoltre riportata la disciplina del recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale, rispetto ai nuovi disposti regionali (L.R. 3/2017). Particolare attenzione sarà posta alla disciplina degli agriturismi perseguendo l'obiettivo di un loro potenziamento vista la vocazione prevalentemente rurale della zona collinare del Comune.</p> <p>A completamento della disciplina generale delle zone agricole, sarà aggiornata la schedatura del patrimonio edilizio esistente, attraverso una normativa specifica basata sul valore del fabbricato, il quale detterà il grado di trasformabilità e di interventi ammessi sullo stesso.</p> <p>Saranno inoltre individuati quegli elementi paesaggistici-ambientali qualificanti il territorio rurale, legati in special modo al sistema delle aree protette ricadenti all'interno del comune.</p> <p>Infine per la valorizzazione e potenziamento del patrimonio rurale, saranno disciplinati i nuclei rurali individuati dal PSI ai sensi dell'art. 65 della L.R.</p>
	<p><i>Ob.6.2 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale paesaggistico in connessione con il sistema dei beni storici (tessuto della città antica, beni monumentali diffusi);</i></p>	
	<p><i>Ob.6.3 - individuare le aree più sensibili e fragili sotto il profilo ambientale e paesaggistico ove non consentire gli interventi e disciplinare chiaramente gli interventi invece consentiti;</i></p>	
	<p><i>Ob.6.4 - valorizzare e favorire la commercializzazione dei prodotti tipici della produzione agro-silvo pastorale, incentivando economie di</i></p>	

	<p><i>filiera corta;</i></p> <p><i>Ob.6.5 - valorizzare e tutelare il sistema ambientale-paesaggistico (sistema agro-silvo-forestale) salvaguardando le aree collinari e pedecollinari;</i></p> <p><i>Ob. 6.6 – Favorire le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo quali agricampeggi, individuando le aree idonee;</i></p> <p><i>Ob. 6.7 – Favorire il sostegno delle attività agricole, agrituristiche e zootecniche presenti nel territorio rurale in funzione della loro valenza di presidio ambientale, incentivando le attività che si integrano con il sistema e il paesaggio agricolo;</i></p> <p><i>Ob. 6.8 – valorizzazione del territorio rurale come presidio del territorio;</i></p>	<p>65/2014, quali presidi rappresentati il patrimonio territoriale storico del Comune.</p>
<p><b>Obiettivo 7</b> – tutela e valorizzazione del territorio comunale con particolare riguardo a patrimonio edilizio storico urbano e rurale, architettonico ed ambientale, mediante integrazione tra tutela e conservazione del territorio e sviluppo sostenibile ai fini di una crescita culturale e di una riqualificazione territoriale. Occorre perseguire tale obiettivo attraverso azioni di tutela e valorizzazione del sistema delle emergenze storiche, architettoniche e delle aree di valore storico ed ambientale, di riqualificazione del paesaggio, di valorizzazione dell'esistente rete della viabilità.</p>		<p>La disciplina del P.O. prevederà una specifica normativa per ogni ambito del territorio comunale, suddividendo tra territorio agricolo e territorio urbanizzato. Per ogni ambito saranno individuati gli elementi qualificanti il patrimonio territoriale, per i quali sarà redatta apposita disciplina atta a valorizzare i caratteri peculiari del territorio da mantenere e riprodurre nel tempo. Infine la Disciplina del Patrimonio Edilizio Esistente consentirà un maggiore grado di attenzione alla tutela e valorizzazione del patrimonio storico architettonico.</p>
<p><b>Obiettivo 8</b> – Valorizzazione dell'asta fluviale dell'Arno</p>		<p>All'interno della disciplina del P.O. sarà posta</p>

<p>attraverso un ripensamento della sua funzione ecologica e naturalistica, prevedendo specifiche azioni che mirino all'integrazione del Fiume con la città e l'ambito rurale.</p>	<p>particolare attenzione alla valorizzazione delle aree contigue al Fiume Arno, individuando specifici interventi volti all'integrazione dell'importante asta fluviale con il contesto urbano e rurale circostante.</p>
<p><b>Obiettivo 9</b> – valorizzazione immagine paesaggistica del territorio attraverso la tutela, la salvaguardia, la riqualificazione ed il recupero dei “segni” legati alla memoria storica (percorsi territoriali, storici, ecc.), dei panorami e dei punti visivamente significativi, dei manufatti di valore storico ambientale (tabernacoli, fonti, ponticelli, muri a secco, ecc), degli spazi pertinenziali dell'abitato che ancora mantengono caratteristiche paesaggistiche significative.</p>	<p>Come detto per gli obiettivi precedenti, le Norme Tecniche di Attuazione conterranno uno specifico Titolo volto a tutelare e preservare gli elementi di valore paesaggistico-ambientali qualificanti il territorio comunale.</p>

### 5.3 Il Territorio Urbanizzato e La Conferenza di Copianificazione

Con l'Avvio del procedimento del P.S.I. è stato individuato in via preliminare e ricognitiva, il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014, suscettibile di modifiche a seguito di approfondimenti progettuale sia in sede di P.S.I. che di P.O.. Tale perimetrazione è propedeutica all'individuazione delle strategie di P.S.I. e conseguenti previsioni di P.O. poste al di fuori del T.U., per le quali si rende necessaria l'attivazione della Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito dall'articolo 4 della legge regionale stessa e individuato dal nuovo Piano Strutturale Intercomunale in fase di redazione.

La Conferenza di Copianificazione è convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, e la Regione Toscana è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

In fase di redazione del P.O. sarà necessario attivare la Conferenza di Copianificazione per le strategie e interventi che il P.S.I. intenderà individuare, per i quali sarà fatta richiesta di convocazione della Conferenza di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Il P.O. pertanto richiederà una nuova Conferenza per le previsioni che l'Amministrazione ritiene opportuno già inserire nel primo strumento operativo.

**5.4 L'attuazione del Regolamento Urbanistico vigente**

Il presente paragrafo è dedicato allo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

Nella tabella si riportano gli interventi, la loro collocazione e i loro stato di attuazione

**PA n. 01**

Stato: CONVENZIONATO in data 18/08/2021

**PA n. 03**

Stato: non attuato



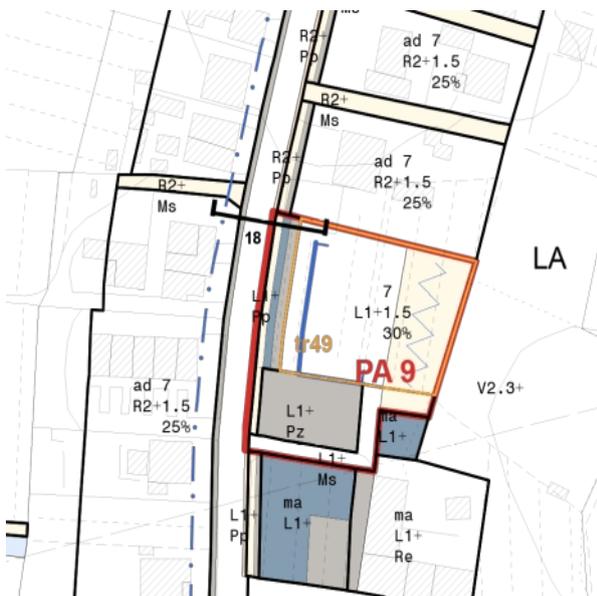
PA n. 04

Stato: non attuato



PA n. 06

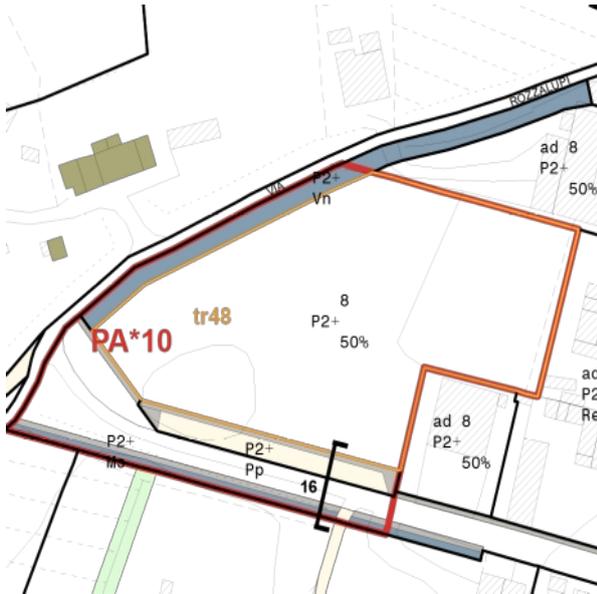
Stato: non attuato



PA n. 09

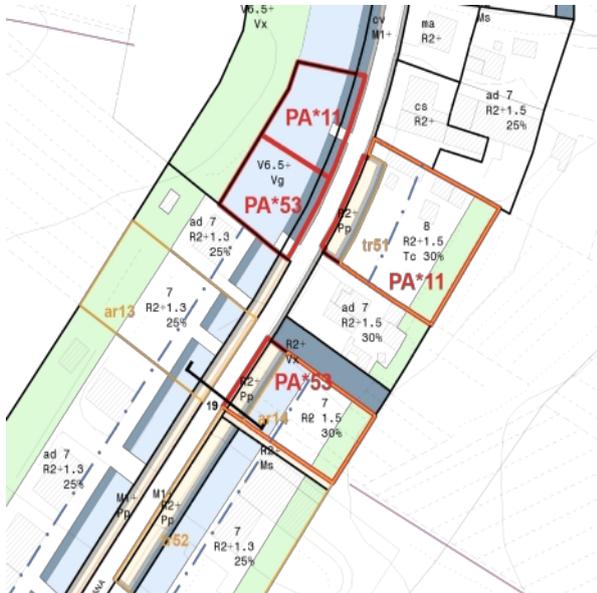
Stato: non attuato

PA n. 10



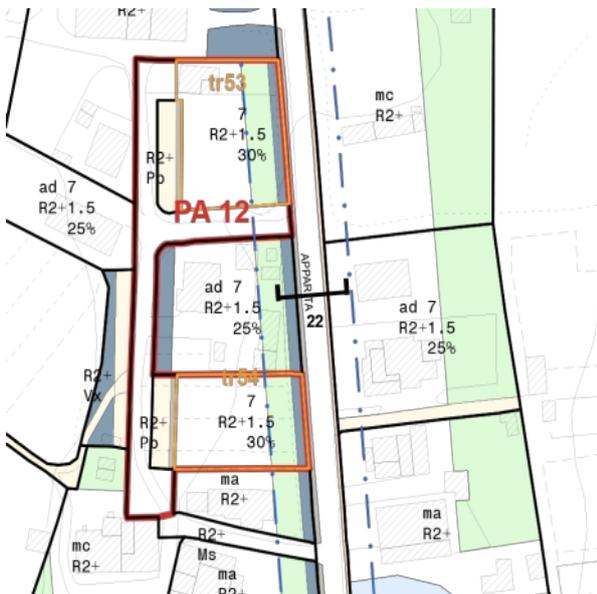
Stato: non attuato

PA n. 11

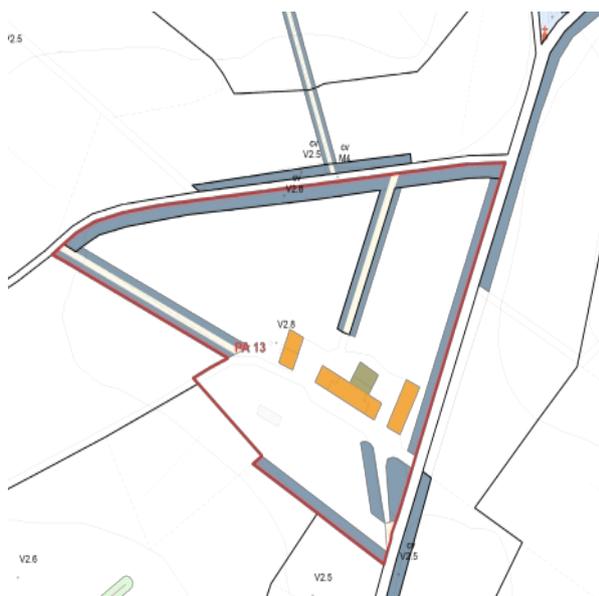


Stato: non attuato

PA n. 12



Stato: non attuato



**PA n. 13**

Stato: non attuato



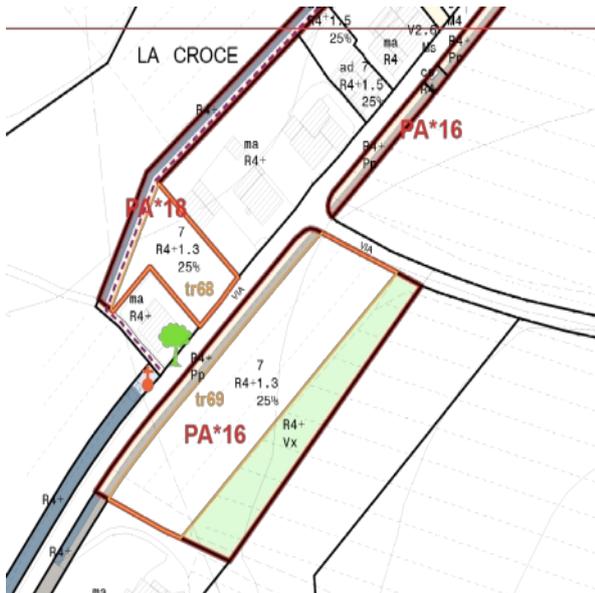
**PA n. 14**

Stato: CONVENZIONATO in data 13/04/2015 (prima convenzione) – 07/04/2020 (variante ultima convenzione)



**PA n. 15**

Stato: non attuato



PA n. 16

Stato: non attuato



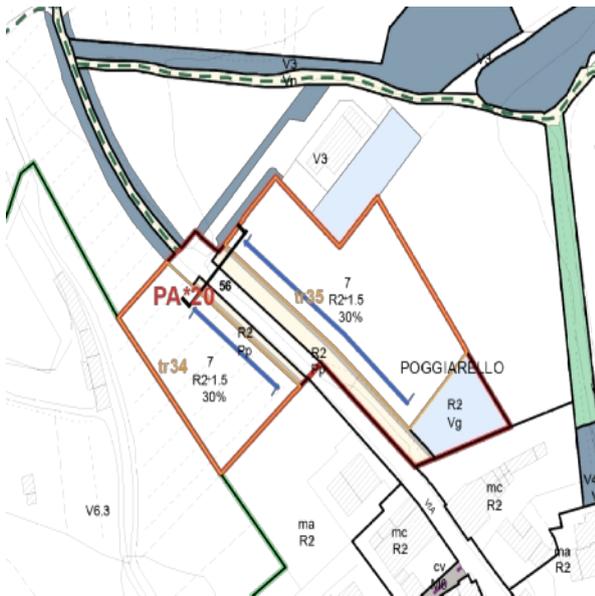
PA n. 18

Stato: CONVENZIONATO in data 02/04/2021



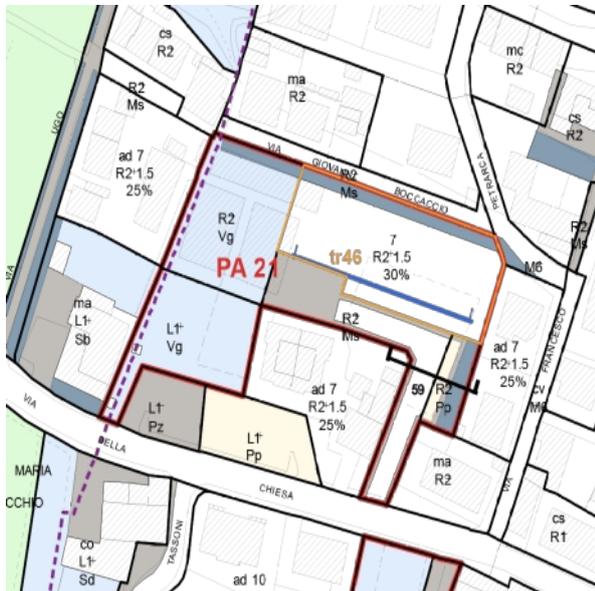
PA n. 19

Stato: non attuato



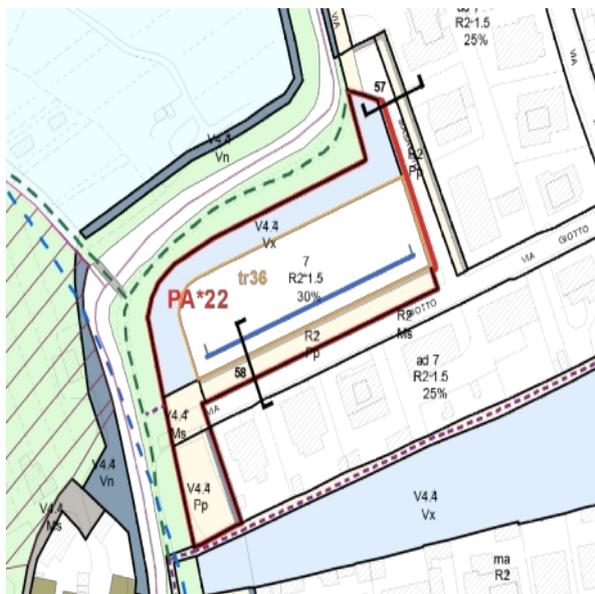
PA n. 20

Stato: CONVENZIONATO in data 30/03/2020



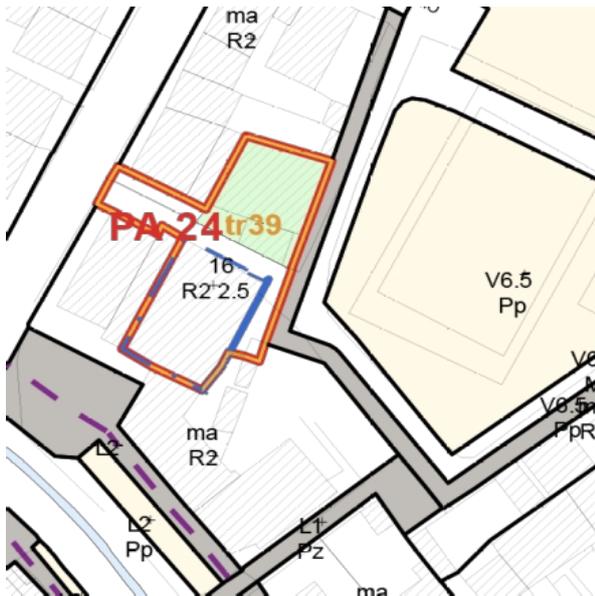
PA n. 21

Stato: non attuato



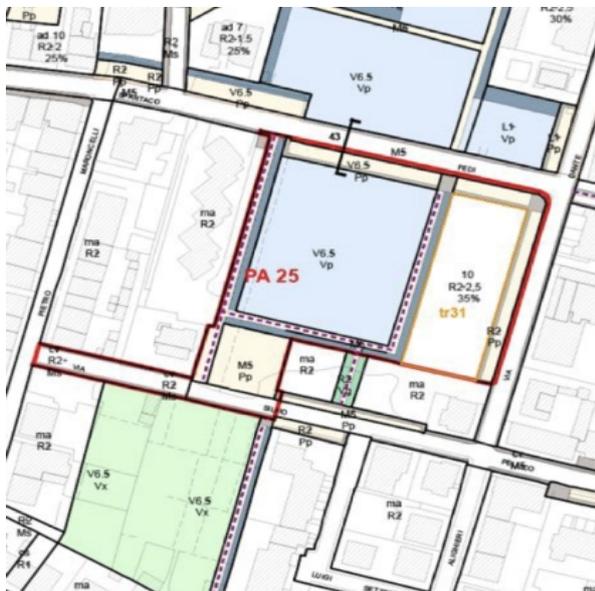
PA n. 22

Stato: CONVENZIONATO in data 07/04/2021



PA n. 24

Stato: non attuato



PA n. 25

Stato: non attuato



PA n. 27

Stato: non attuato



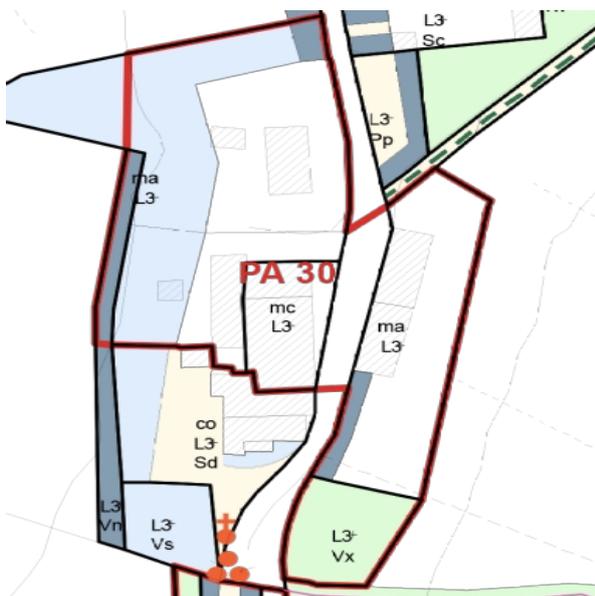
PA n. 28

Stato: non attuato



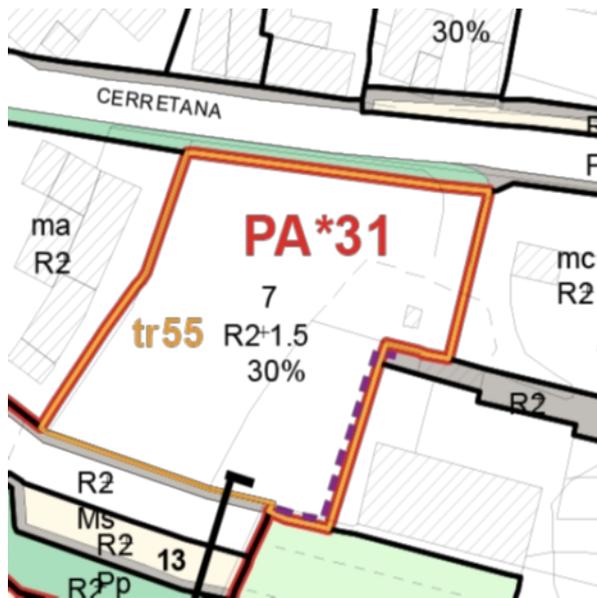
PA n. 29

Stato: non attuato



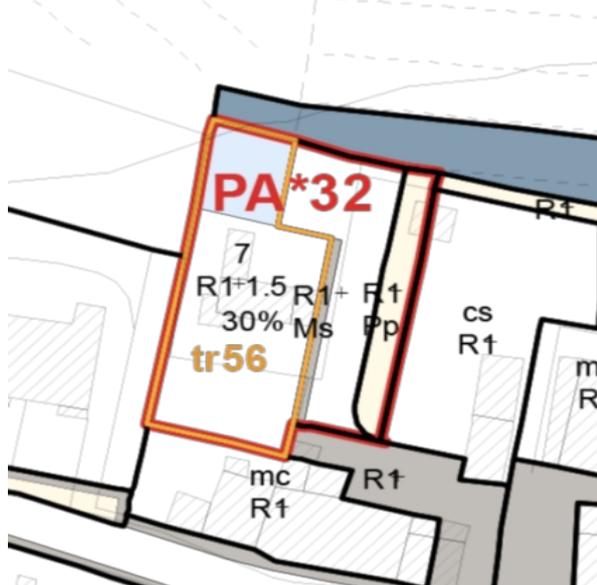
PA n. 30

Stato: non attuato



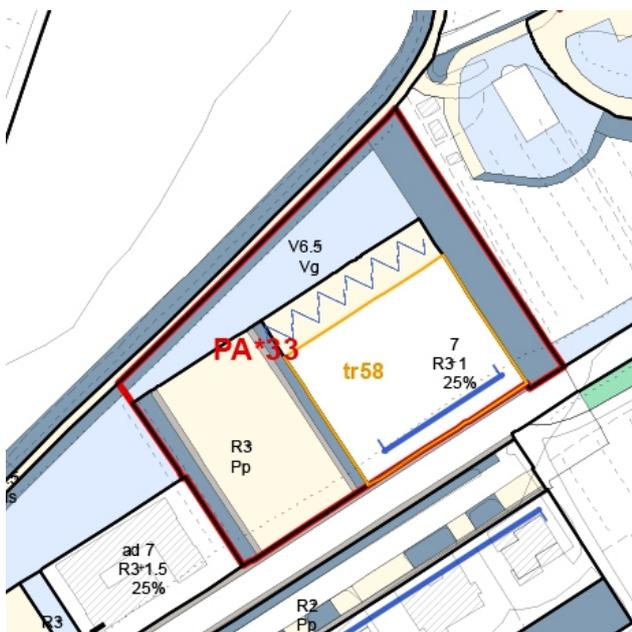
PA n. 31

Stato: non attuato



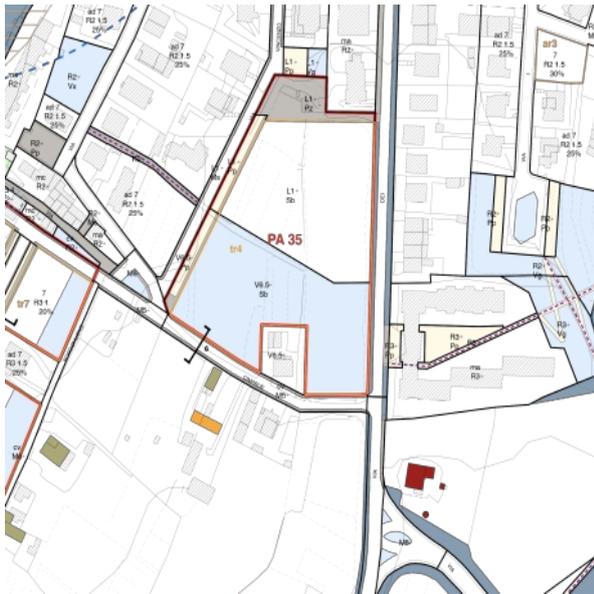
PA n. 32

Stato: non attuato



PA n. 33

Stato: previsione ancora vigente  
(Variante n.7 al R.U.)



**PA n. 35**

Stato: non attuato



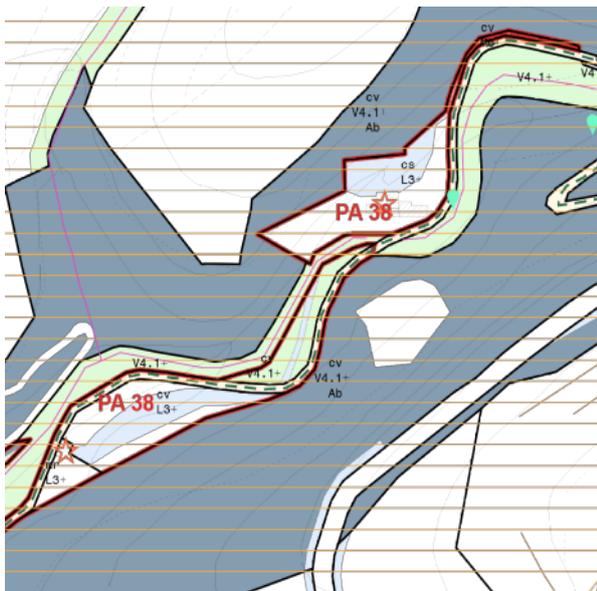
**PA n. 36**

Stato: non attuato



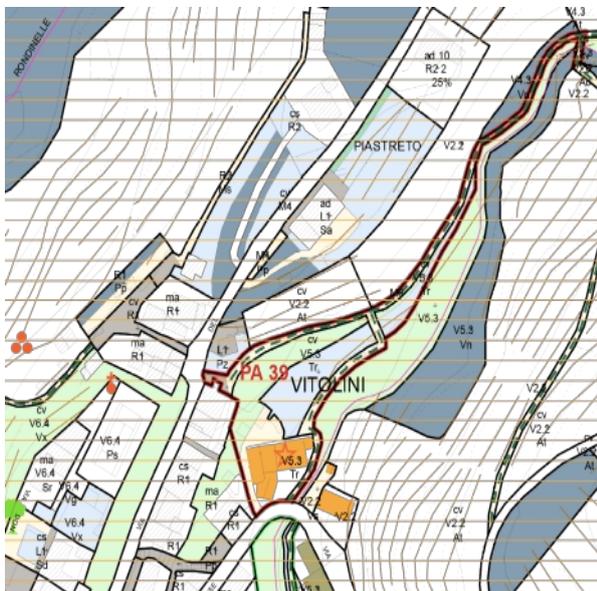
**PA n. 37**

Stato: non attuato



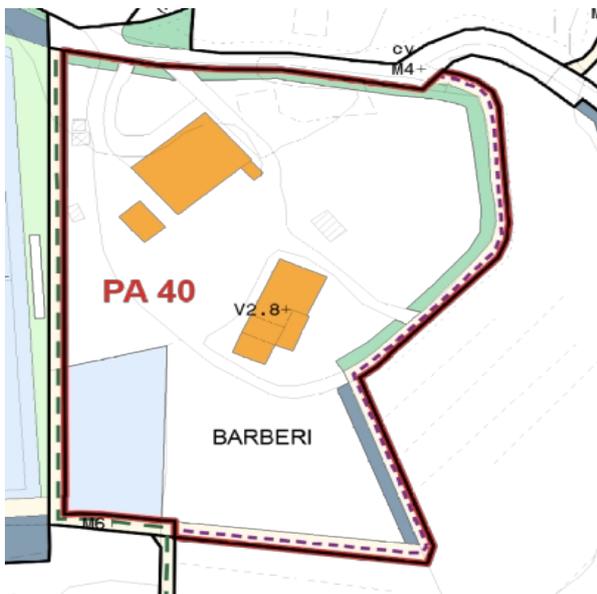
PA n. 38

Stato: non attuato



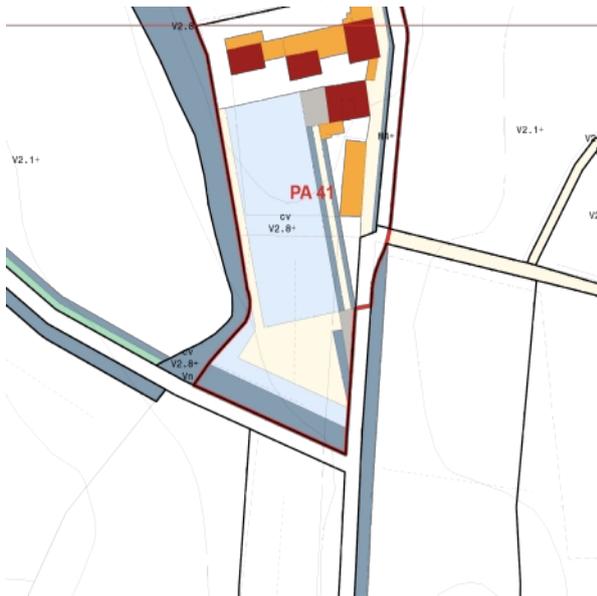
PA n. 39

Stato: non attuato



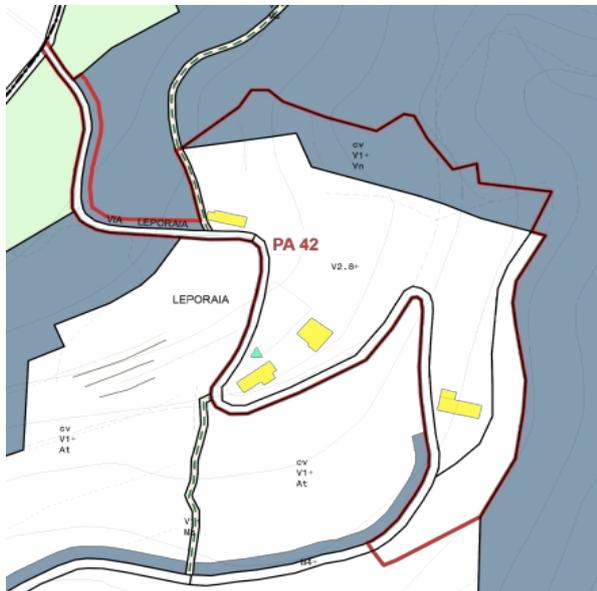
PA n. 40

Stato: non attuato



**PA n. 41**

Stato: non attuato



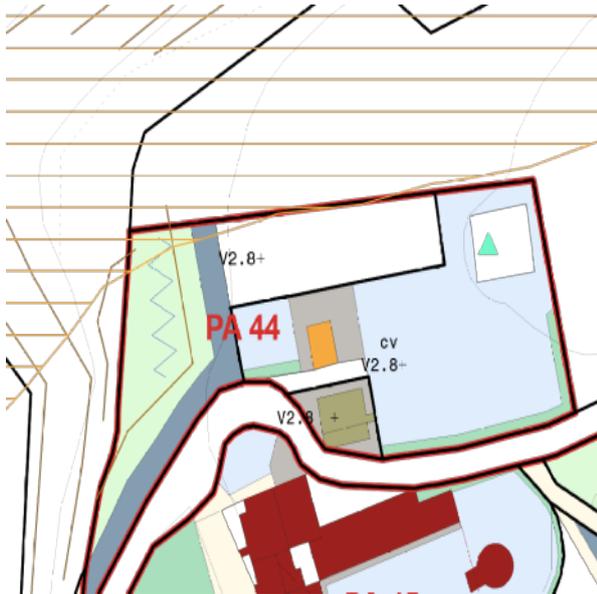
**PA n. 42**

Stato: non attuato



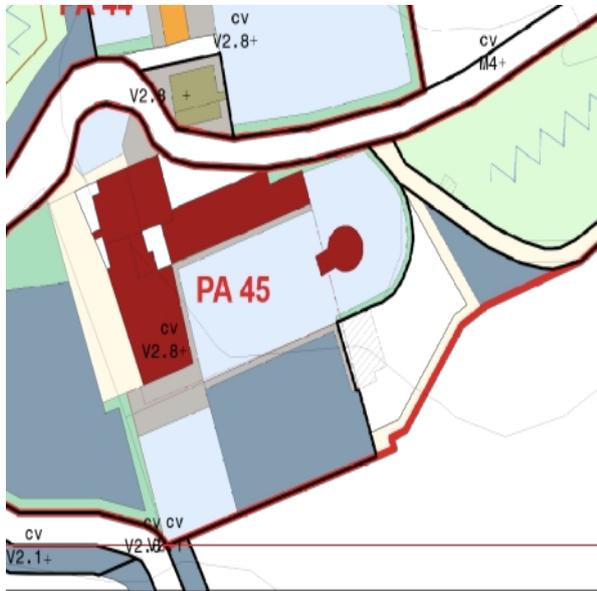
**PA n. 43**

Stato: non attuato



**PA n. 44**

Stato: non attuato



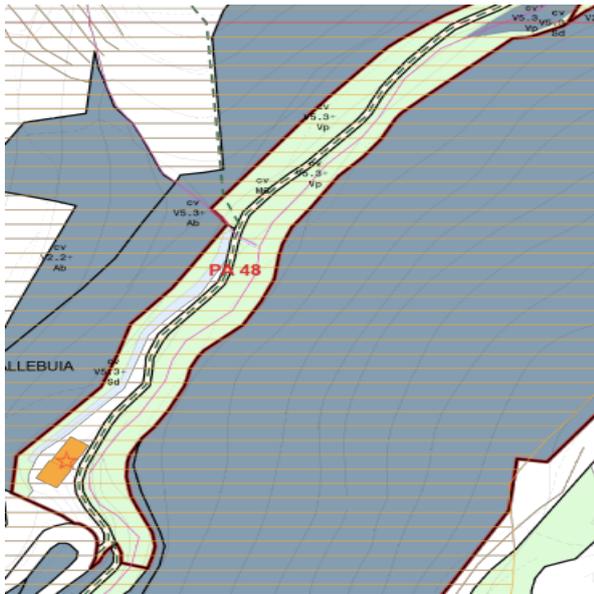
**PA n. 45**

Stato: non attuato



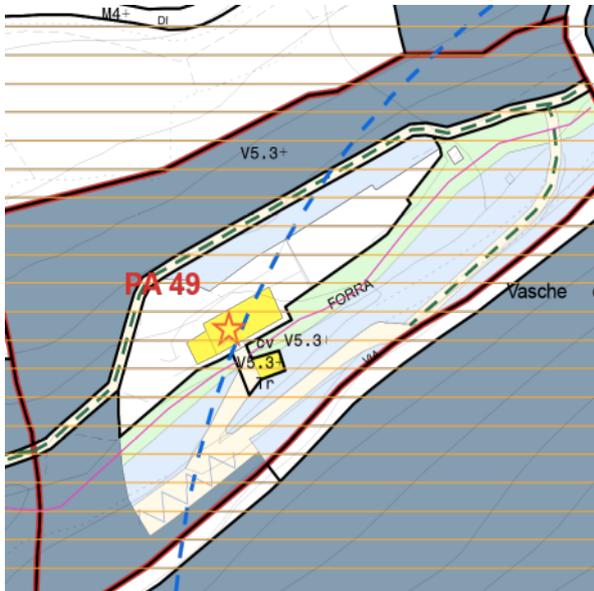
**PA n. 47**

Stato: non attuato



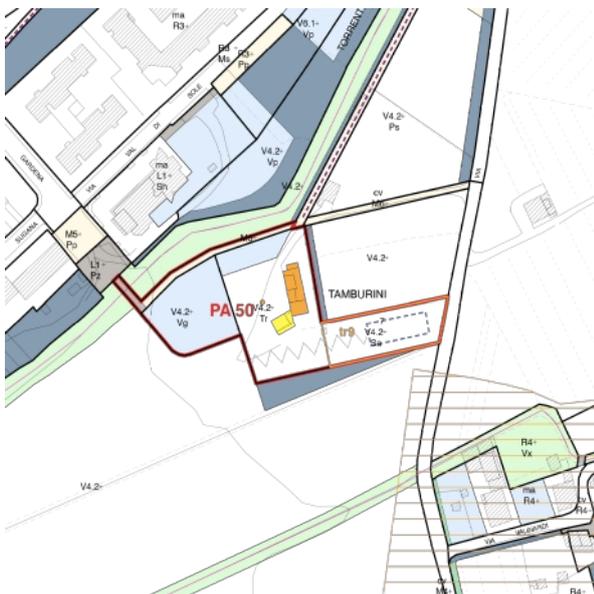
PA n. 48

Stato: non attuato



PA n. 49

Stato: non attuato



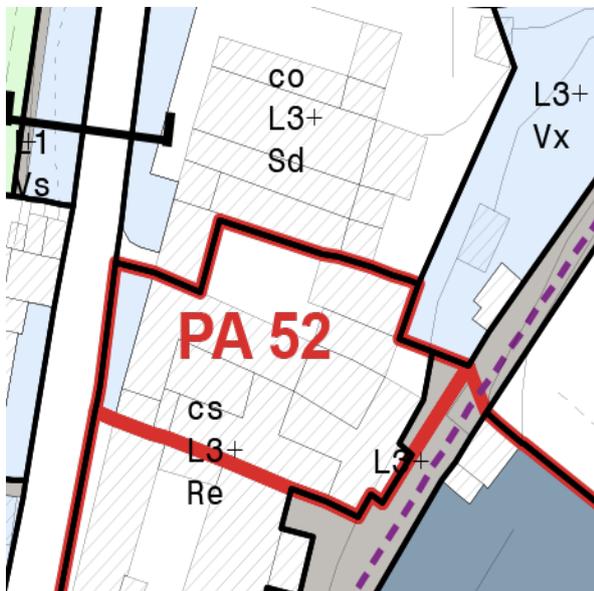
PA n. 50

Stato: oggetto di bando ed inserito nella graduatoria dei progetti ammessi



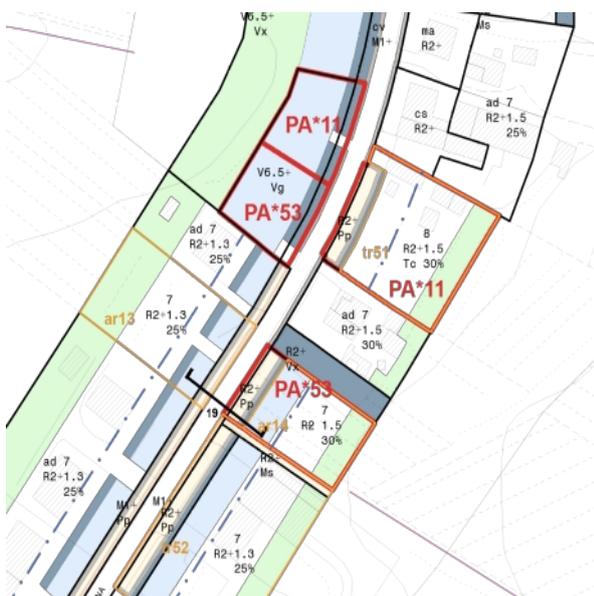
PA n. 51

Stato: non attuato



PA n. 52

Stato: non attuato



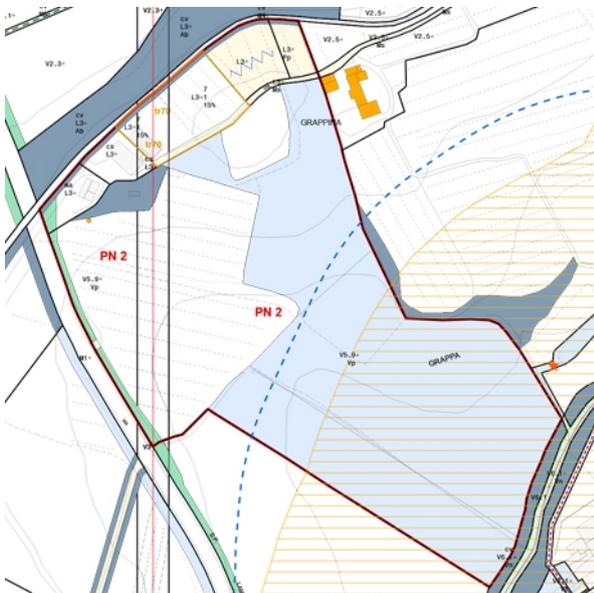
PA n. 53

Stato: non attuato



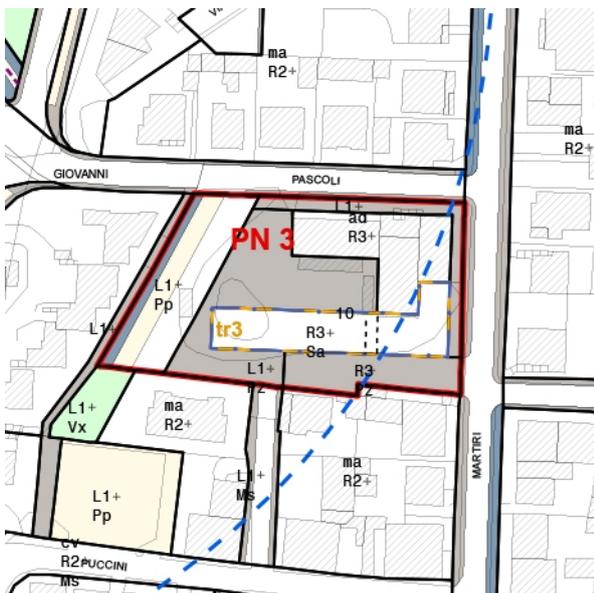
**PN n. 1 – Villa Martelli**

Stato: non attuato



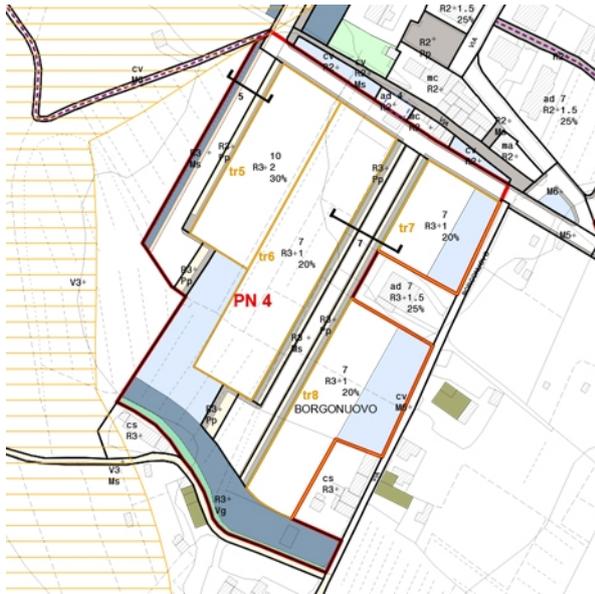
**PN n. 2 – Giardino di Leonardo**

Stato: non attuato



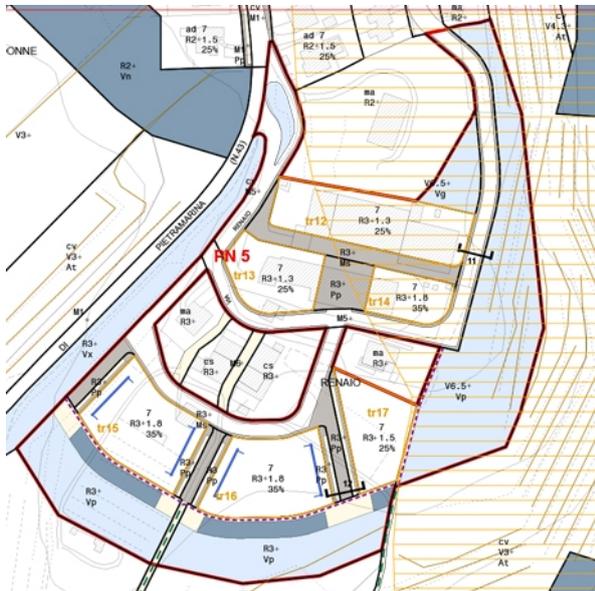
**PN n. 3 – Area ex-Consorzio**

Stato: previsione ancora vigente



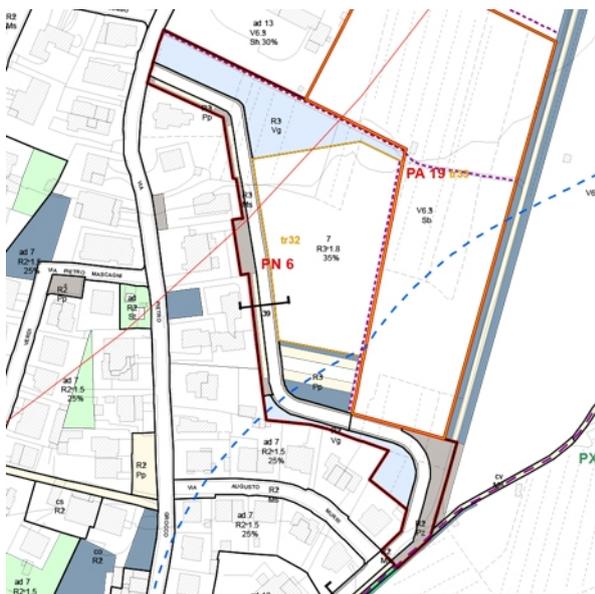
**PN n. 4 – Borgonuovo**

Stato: non attuato



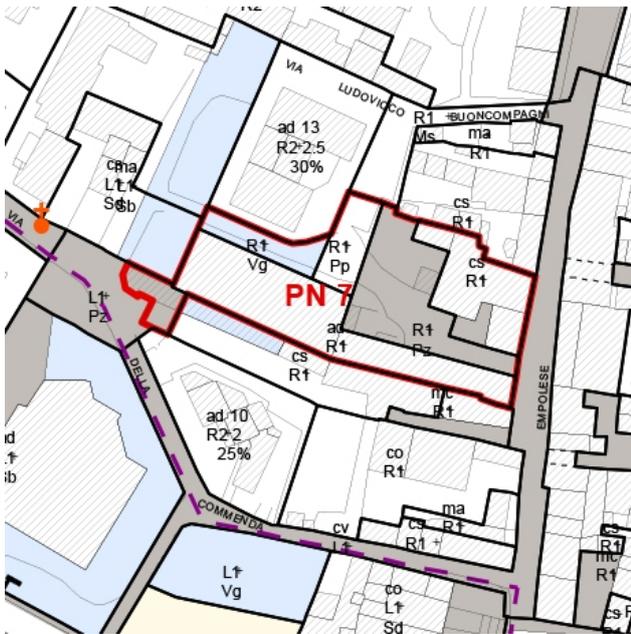
**PN n. 5 – Renaio**

Stato: non attuato



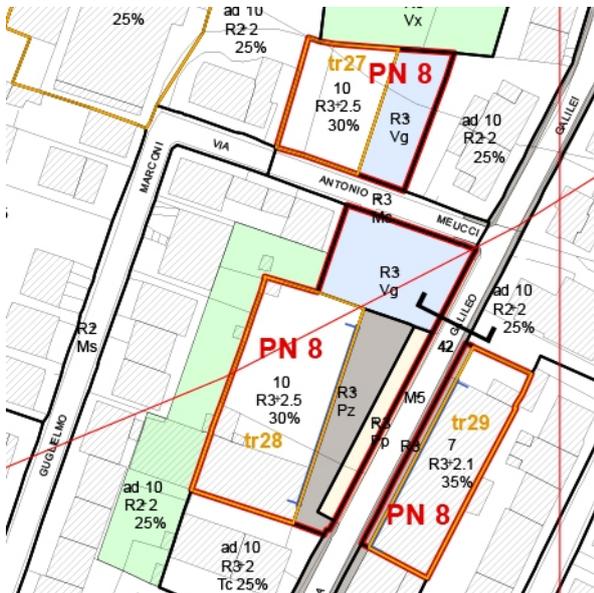
**PN n. 6 – “Quartiere ecologico”  
Via Grocco – Via Alfieri**

Stato: non attuato



**PN n. 7 – Fattoria di Sovigliana**

Stato: non attuato



**PN n. 8 – Via Galilei – Via Marconi**

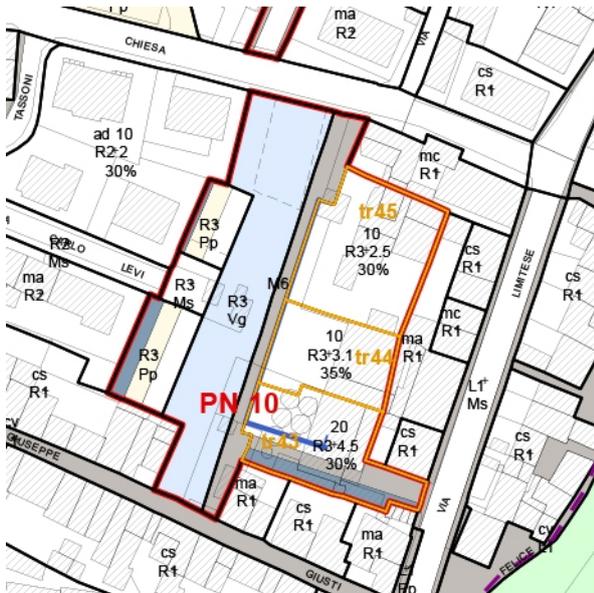
Stato: non attuato



**PN n. 9 – Corte di Spicchio 1**

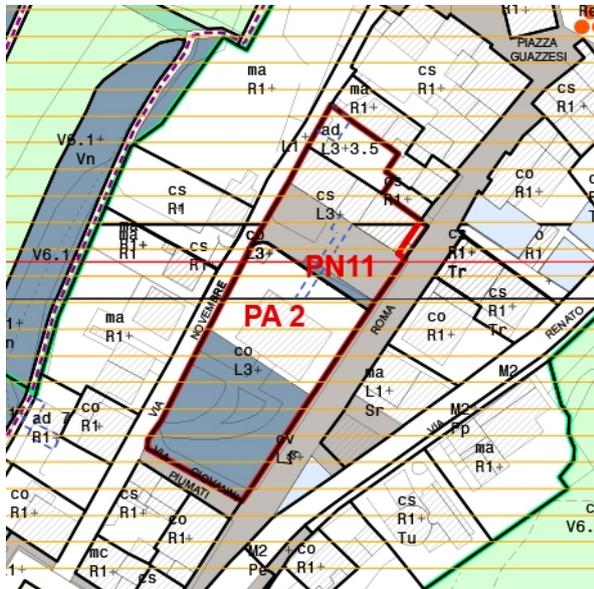
Stato: non attuato

**PN n. 10 – Corte di Spicchio 2**



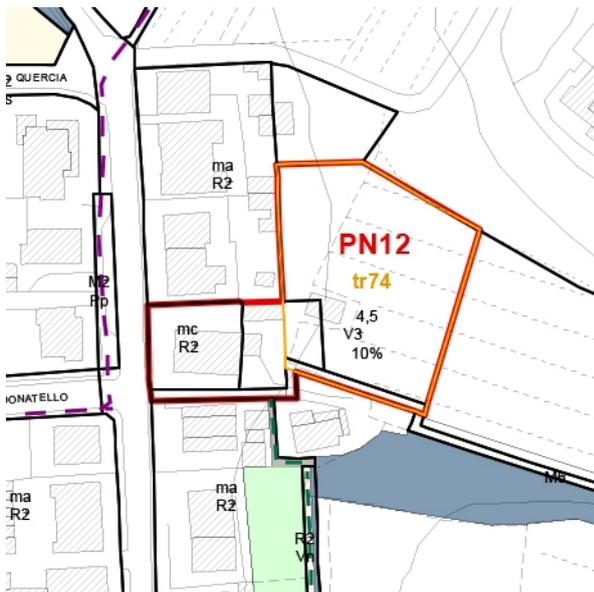
Stato: non attuato

**PN n. 11 – Villa-Fattoria Baronti Pezzatini**



Stato: CONVENZIONATO in data 03/03/2017

**PN n. 12 – Podere Volpaio**



Stato: previsione ancora vigente  
(Variante n.7 al R.U.)

## IV° PARTE

**6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO**

L'elaborazione del nuovo Piano Operativo rappresenta una fase fondamentale nel processo di pianificazione del territorio. È necessario garantire, prima e durante la redazione e al momento dell'adozione, la massima comunicazione ed informazione e la piena e corretta partecipazione dei cittadini affinché lo strumento urbanistico stesso risponda efficacemente alle esigenze di sviluppo ordinato del territorio.



Dovrà quindi essere definita una strategia di comunicazione e di partecipazione che tenga ben presenti le due fasi e che distingua, secondo il meccanismo dell'individuazione degli elementi di riferimento e della categorizzazione sociale, i soggetti destinatari dell'informazione ed i protagonisti del processo di partecipazione.

Gli Amministratori, convinti della necessità di dare risalto alla portata di interesse generale del nuovo strumento di pianificazione, e tuttavia consapevoli del carattere anche estremamente particolaristico delle questioni in esso trattate, intendono altresì regolare i percorsi di comunicazione e partecipazione secondo due fasi successive legate da un rapporto di consequenzialità:

1. un piano della comunicazione e della partecipazione riguardante l'impostazione, lo spirito e le indicazioni riguardanti lo sviluppo dell'intero territorio comunale;
2. un piano della comunicazione e della partecipazione capace di gestire i riflessi particolaristici del Piano Operativo.

Con il seguente piano, sulla base delle indicazioni procedurali finora espresse, si intendono definire:

- i criteri cui deve attenersi il responsabile del procedimento e l'Ufficio di Piano per garantire la partecipazione dei cittadini;
- i soggetti destinatari della comunicazione e protagonisti della partecipazione;
- il piano delle attività di comunicazione e partecipazione;
- le modalità di comunicazione e partecipazione.

---

### **6.1 Gli enti coinvolti nel processo partecipativo**

Il documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, contiene l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo finalizzato alla redazione del Piano Operativo, nel rispetto del principio del mantenimento di una "governance territoriale" quale modello di relazioni costruttive tra i vari soggetti pubblici competenti in materia urbanistica. Questo permetterà una maggiore responsabilizzazione di ciascun soggetto, nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza che caratterizzano ogni ente coinvolto, sulle scelte assunte dal P.O..

Si propone di assegnare il termine di 60 giorni per i pareri ed i contributi nel rispetto dell'art.17 comma 3 lettera c), dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

---

#### **6.1.1 Enti e organismi pubblici ai quali è richiesto un contributo tecnico**

Riteniamo di inviare il presente documento e di richiederne un contributo tecnico ai seguenti enti:

- Regione Toscana
  - o Settore Pianificazione del Territorio;
  - o Settore Paesaggio
  - o Settore VIA - VAS - Opere pubbliche di interesse strategico regionale
  - o Ufficio tecnico del Genio Civile - Firenze
- Città Metropolitana di Firenze;
- Segretariato Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali per la Toscana;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato;
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale;
- Unione dei Comuni del Circondario dell'Empolese Valdelsa
- Consorzio di Bonifica 4 – Basso Valdarno
- ARPAT – Dipartimento di Firenze;
- Azienda USL Toscana Centro;
- Autorità Idrica Toscana - A.T.O. 2 "Basso Valdarno";
- Autorità per il servizio di gestione integrata dei rifiuti urbani ATO Toscana Centro
- ACQUE spa;
- ALIA servizi ambientali;
- TIM;

- E-distribuzione;
- TERNA;
- SNAM;
- Toscana Energia;
- Carabinieri Forestali;
- Camera di Commercio di Firenze;
- Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Firenze;
- Ordine dei Geologi della Toscana. Sede di Firenze;
- Ordine dei dottori Agronomi e dottori Forestali della Provincia di Firenze;
- Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia di Firenze;
- Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze;
- Comune di Capraia e Limite (FI)
- Comune di Carmignano (PO)
- Comune di Cerreto Guidi (FI)
- Comuni di Empoli (FI)
- Comune di Lamporecchio (PT)
- Comune di Quarrata (PT)

#### ***6.1.2 Enti e organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta, o assensi necessari all'approvazione del piano***

Con riferimento all'elenco sopra riportato, gli Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, ai fini dell'approvazione del Piano Operativo sono:

- Riteniamo di richiedere il parere, nulla osta o assensi necessari all'approvazione ai seguenti enti:
  - Regione Toscana – Governo del Territorio ai fini della Conformazione al PIT-PPR;
  - Città Metropolitana di Firenze;
  - ARPAT;
  - Azienda ASL Toscana Centro
  - Segretariato Regionale del Ministero dei Beni delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana
  - Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
  - Ufficio Regionale del Genio Civile
  - Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.-+

#### **6.2 Gli strumenti della partecipazione**

Il **Garante per l'informazione e la partecipazione**, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015 nella figura del **Geom. Alessandro Bochicchio**, procederà con una serie di iniziative tali da garantire la massima partecipazione dei cittadini al processo di formazione del Piano Operativo.

La prima iniziativa sarà quella di effettuare una apposita mappatura ricognitiva dei soggetti collettivi diffusi nel tessuto sociale, degli attori istituzionali e di quelli economici e produttivi e portatori di specifiche progettualità, elencati ai paragrafi precedenti, con i quali instaurare un rapporto di ascolto e confronto, anche attraverso la richiesta di contributi mirati.

Le attività di ascolto si potranno avvalere della creazione di una pagina web dedicata al Piano Operativo, ad integrazione di quella già esistente per il PSI vigente, all'interno del sito istituzionale dell'Ente. Nella sezione on-line, liberamente consultabile da tutti i cittadini, saranno pubblicati di volta in volta, gli atti relativi al processo di formazione del P.O..

Il programma di attività di informazione e partecipazione dovrà prevedere l'organizzazione di iniziative rivolte alle categorie economiche, sociali, alle associazioni ed in generale al terzo settore, durante le quali potranno essere forniti contributi e suggerimenti su aspetti e questioni relative al territorio da porre in evidenza e valutabili dall'Amministrazione Comunale.

Il programma delle attività dovrà prevedere anche e soprattutto il coinvolgimento fattivo della cittadinanza nel processo partecipativo, invitandola a fornire il proprio contributo e le proprie proposte per la redazione del Piano Operativo, oltre che attraverso la pagina web dedicata sopra descritta.

Si dovrà prevedere infine, un incontro plenario di presentazione del Nuovo Piano Operativo, prima e/o successivamente alla sua adozione, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni dei privati.

Monsummano Terme, Agosto 2021

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

