



**COMUNE DI POGGIO A CAIANO**  
*Provincia di Prato*

*Piano Regolatore Generale*

**PIANO STRUTTURALE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Modificate a seguito delle osservazioni - febbraio 2012*

VARIANTE 2011

*Arch. Osvaldo Coppini  
Arch. Roberto Vezzosi  
Geol. Alberto Tomei*



## TITOLO I – GENERALITÀ

- Art. 1 – Finalità, contenuto e ambito di applicazione
- Art. 2 – Elementi costitutivi
- Art. 3 – Efficacia e livelli di prescrizione

## TITOLO II – PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOMORFOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO

- Art. 4 – Riferimenti cartografici e normativi
- Art. 5 – La pericolosità geomorfologica
- Art. 6 – La pericolosità idraulica
- Art. 7 – La pericolosità sismica
- Art. 8 – Le problematiche idrogeologiche
- Art. 9 – Opere di regimazione idraulica
- Art. 10 – Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee

## TITOLO III – LA TUTELA E IL MIGLIORAMENTO DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

- Art. 11 - Interventi sul suolo e sottosuolo
- Art. 12 - Interventi sui corsi d’acqua
- Art. 13 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali

## TITOLO IV – LO STATUTO DEI LUOGHI

- Art. 14 – Contenuti
- Art. 15 – Indirizzi e prescrizioni

## TITOLO V - I SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI

- Art. 16 – Contenuti
- Art. 17 - Sistema territoriale dell’ambiente urbano
- Art. 18 - Sub-sistema del centro storico
- Art. 19 - Sub-sistema della città consolidata
- Art. 20 - Sub-sistema della città residenziale
- Art. 21 - Sub-sistema della città nuova
- Art. 22 - Sistema territoriale dell’ambiente rurale
- Art. 23 - Sub-sistema degli insediamenti collinari
- Art. 24 - Sub-sistema del territorio agricolo
- Art. 25 - Sistema funzionale delle connessioni paesistiche
- Art. 26 - Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavole
- Art. 27 - Sistema funzionale della viabilità
- Art. 28 - Sub-sistema stradale
- Art. 29 - Sub-sistema pedonale e ciclabile

## TITOLO VI – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

- Art. 30 – Contenuti
- Art. 31 – Criteri generali di dimensionamento e standard urbanistici
- Art. 32 - Unità Territoriale Organica Elementare 1 - Poggio a Caiano
- Art. 33 - Unità Territoriale Organica Elementare 2 - Poggetto

## TITOLO VII – ATTUAZIONE

- Art. 34 – Salvaguardie



## TITOLO I – GENERALITÀ

### Art. 1 – Finalità, contenuto e ambito di applicazione

1. Il Piano Strutturale, elaborato ai sensi delle vigenti leggi, costituisce documento strategico attraverso il quale rendere efficaci gli strumenti per il governo del territorio e possibili gli obiettivi ispirati al principio di sviluppo sostenibile.

Nell'ambito della Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Strutturale è componente essenziale del Piano Regolatore Generale Comunale e definisce, ai sensi del primo comma dell'art.24 della L.R. 16 gennaio 1995 n.5, gli elementi fondamentali per il governo del territorio comunale in coerenza con le scelte di politica territoriale della Regione Toscana e della Provincia di Prato.

2. Il Piano Strutturale individua gli elementi utili per:

- favorire lo sviluppo sostenibile della comunità locale;
- garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse essenziali del territorio comunale;
- dare attuazione agli orientamenti ed indirizzi del P.I.T. Regionale;
- verificare l'armonico coordinamento delle scelte di governo locale con quelle espresse dalle comunità limitrofe o comunque interagenti, nel rispetto delle singole autonomie, con particolare riferimento allo Schema Strutturale per l'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia ed agli atti di P.T.C. Provinciale;
- indirizzare una corretta predisposizione della parte gestionale del Piano Regolatore Generale, con riferimento alla redazione del Regolamento Urbanistico e del Programma Integrato di Intervento di cui agli artt. 28 e 29 della L.R.5/1995;
- definire e valutare piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

3. Tenuto conto degli obiettivi espressi dalla comunità locale, a partire dal documento per l'avvio del procedimento di formazione del presente strumento, integrati dalle finalità e dagli indirizzi operativi individuati dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Prato, il Piano Strutturale persegue in particolare:

- la *salvaguardia e valorizzazione del territorio comunale e la riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali*, prevedendo interventi di mantenimento, recupero e restauro ambientale (degli ambiti di valore storico e culturale, delle sponde fluviali e dei valori paesistici della collina), anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- il *miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione*, privilegiando il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, anche attraverso operazioni di ristrutturazione urbanistica ed interventi di riqualificazione degli spazi di uso pubblico, per un più equilibrato rapporto tra insediamenti e territorio aperto;
- un *ordinato sviluppo del territorio e dei tessuti urbani*, attraverso la riorganizzazione del sistema insediativo ed infrastrutturale, verificando la compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- la *promozione e la valorizzazione attività turistiche*, attraverso criteri di sviluppo che, oltre a salvaguardarne il contesto ambientale ed insediativo, promuovano le potenzialità economiche e sociali correlate alle risorse agricole e paesaggistiche;
- il *rafforzamento del ruolo di Poggio a Caiano* nel contesto del Sistema Territoriale del Montalbano (atti preliminari del PTC), attraverso una

riorganizzazione e riqualificazione dei servizi e il rafforzamento delle centralità urbane;

- il *coordinamento delle politiche comunali di settore*, favorendone l'integrazione e considerando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.

Agli obiettivi sopra descritti si dovrà riferire il bilancio comunale nei suoi atti programmatori.

4. In particolare il Piano Strutturale contiene:

- a. la conoscenza delle risorse presenti sul territorio comunale e la loro disponibilità;
- b. i vincoli e i limiti d'uso delle risorse;
- c. lo Statuto dei Luoghi, comprendente le invarianti strutturali e le categorie dei beni da proteggere, ricomposte e integrate al fine di garantire adeguati livelli prestazionali ai possibili usi del territorio, in particolare per la riqualificazione e il recupero di qualità deteriorate e per il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità funzionali e ambientali dei luoghi.
- d. l'articolazione del territorio comunale in sistemi, sub-sistemi ed unità territoriali organiche elementari, per i quali vengono espressi obiettivi e indirizzi da rispettare nella predisposizione del Regolamento Urbanistico;
- e. i criteri e gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili;
- f. le prescrizioni, anche di carattere quantitativo e gli indirizzi programmatici da osservare nella parte operativo-gestionale del piano e cioè dal Regolamento Urbanistico e dai programmi integrati d'intervento.
- g. le salvaguardie da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

5. Il Piano Strutturale considera e disciplina l'intero territorio comunale.

## **Art. 2 – Elementi costitutivi**

1. Costituiscono il Q.C. del P.S. i seguenti documenti:

- Studio geologico di supporto al P.S. – Archivio delle indagini geognostiche
- QC1 - Carta geolitologica - scala 1:5000
- QC2 - Carta geomorfologica - scala 1:5000
- QC3 - Carta delle pendenze - scala 1:5000
- QC4 - Carta idrogeologica - scala 1:5000
- QC5 - Carta litotecnica, delle indagini geognostiche e della sismicità - scala 1:5000
- QC6 - Carta guida delle aree allagate - scala 1:5000
- QC7 - Carta idrogeologica e della rete di distribuzione dell'acqua – scala 1:5000
- QC8 - Carta delle rete fognaria e della raccolta dei rifiuti - scala 1:5000
- QC9 - Carta delle reti dell'energia- scala 1:5000
- QC10 - Carta delle emergenze e delle risorse ambientali- scala 1:5000
- QC11 – Vincoli scala - scala 1:5000
- QC12 - Unità di paesaggio - scala 1:5000 (PTC della Provincia di Prato)

- QC13 - carta della crescita edilizia (periodizzazione) - scala 1:5000
- QC14 - edifici e manufatti di interesse storico e architettonico - scala 1:5000
- QC15 - Stato di attuazione del P.R.G. vigente – scala 1:5000
- Schede dei beni storico-architettonici (allegato 1)
- Rilievo descrittivo del territorio comunale composto da n°6 tav. - scala 1:2000
- L'evoluzione insediativa del comune di Poggio a Caiano nel contesto del sistema provinciale e distrettuale, 1991-2000 (allegato 2)
- Mobilità e trasporti nel Comune di Poggio a Caiano (allegato 3)
- Approfondimento del Quadro Conoscitivo del PS, costituito da:
- Aggiornamento cartografico (base CTR), con rilevamento delle nuove edificazioni e di quelle in atto nel territorio comunale;
- Aggiornamento schede di sintesi per gli edifici classificati.
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 41 del 13 novembre 2006 – Presa d'Atto Studio sulla mobilità e sul traffico svolto da TAGES.

2. Il Q.C. è integrato dai seguenti atti:

- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 12 del 25.01.2000 - *“Approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale – Art. 7, L. R. 16 gennaio 1995, n. 5”*;
- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n.212 del 1990 *“Schema strutturale dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia”*;
- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n.7780 del 1991 – attuazione della disciplina di cui alla D.C.R. n. 296 del 1988 per quanto riguarda l'area protetta n. 134a delle Cascine di Tavola Villa Medicea di Poggio a Caiano;
- Norme per la disciplina del commercio in sede fissa (DLgs. N. 114/98 - L.R. n.28/99 – Regolamento Regione Toscana n. 4/99 modificato Reg. n. 5/00 - D.C.R.T. 233/99);
- Deliberazione Consiglio Regione Toscana n. 296 del 1988 *“Sistema regionale delle aree protette – attuazione del disposto di cui all'art. 1 bis sulla formazione dei piani urbanistico-territoriali con specifica considerazione dei valori paesistici e ambientali”*;
- Piano Stralcio riduzione del rischio idraulico dell'autorità di Bacino del fiume Arno (DPCM 5/11/99);
- Deliberazione Comitato Istituzionale dell'autorità di Bacino del Fiume Arno n.185/04 - Adozione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio *“Assetto Idrogeologico”* (PAI);
- Indagini sul traffico veicolare della S.S.66 svolte da TAGES Srl per conto della Provincia di Prato e dei Comuni di Poggio a Caiano e Carmignano, 1998 – Prima Conferenza di Programmazione del P.T.C. della Provincia di Prato;
- Completamento della ristrutturazione della Stazione elettrica di Poggio a Caiano – Intesa e modifica integrativa tra l'A.C. e ENEL – del 21/02/98 e 29/07/98;
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 68 del 21.12.2001 *“Operazione di concentrazione dei servizi idrici, energetici e ambientali”* (ATO 3)
- Accordo di Programma stipulato tra la Provincia di Prato, Comune di Prato, Comune di Poggio a Caiano e Comune di Carmignano per la

realizzazione del collegamento viario tra via Salvador Allende in Comune di Prato e S.S. 66 in Comune di Carmignano, del 16/11/2001.

- Protocollo di intesa tra l'Amministrazione Provinciale di Prato e le Amministrazioni Comunali di Campi Bisenzio, di Poggio a Caiano e di Prato per la realizzazione del collegamento viario tra la S.P. 22 "Traversa di val d'Ombrone" e la S.R.T. 66 "Pistoiese", nell'ambito degli "Interventi al centro abitato di Poggio a Caiano interessante anche i Comuni limitrofi", del 23/09/2002 (Delibere CIPE n.84/2000 e n.138/2000 – D.G.R. n.1381/01);
- A.R.P.A.T. – Relazione tecnica di valutazione del rumore prodotto dal traffico veicolare nel Comune di Poggio a Caiano – Ottobre 2002;
- A.R.P.A.T. – Qualità dell'aria della Provincia di Prato – Rapporto Annuale – Gennaio 2003;
- Deliberazione Consiglio Comunale n. 36 dell'11 giugno 2002 – Approvazione criteri generali per la localizzazione degli impianti inerenti l'identificazione di aree sensibili in materia di radiocomunicazioni;
- Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.), dicembre 2002.

3. Il P.S. è costituito dai seguenti documenti:

a. Relazione generale

b. Norme Tecniche di Attuazione

c. Relazione – Studio geologico di supporto

d. Tavole:

P/1a – Carta della pericolosità geomorfologica – scala 1:5000

P/1b – Carta della pericolosità idraulica

P/1b.1 - Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni – scala 1:2000

P/1b.2 – Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni – scala 1:2000

P/1b.3 – Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni – scala 1:2000

P/1c – Carta della pericolosità sismica locale (ZMPSL) – scala 1:5000

P/2 – Carta delle problematiche idrogeologiche – scala 1:5000

P/3 – Carta delle opere di regimazione idraulica – scala 1:5000

P/4a – Carta delle criticità del territorio per fattori geologici e idraulici – scala 1:5000

P/4b – Carta delle criticità del territorio classificazione acustica, qualità dell'aria, aree sensibili (art. 4, comma 1 L.R.54/00) – scala 1:5000

P/5 – Statuto dei luoghi – scala 1:5000

P/6 – Sistemi (territoriali e funzionali) – scala 1:5000

P/7 – Sub-sistemi – scala 1:5000

P/8 – Sistemi e sub-sistemi (della viabilità) – scala 1:5000

P/9 – Utoe – scala 1:5000

e. Documento per la valutazione degli effetti ambientali

f. Documento di conformità al PIT

g. Studio idrologico- idraulico di supporto alle varianti;

a. Relazione idrologico-idraulica;

All. 1 – Idrogrammi di piena;

All. 2 – Curve di invaso;



- All. 3 – Profili longitudinali;
  - All. 4 – Sezioni Trasversali;
  - All. 5 – Tabelle output/sezioni;
  - All. 6 – Tabelle output/Aree potenziali esondazioni;
  - b. Tav. 01 – sezioni di rilievo;
  - c. Tav. 02/1 – Aree allagabili TR 20 anni;
  - d. Tav. 02/2 - Aree allagabili TR 30 anni;
  - e. Tav. 02/3 - Aree allagabili TR 100 anni;
  - f. Tav. 02/4 - Aree allagabili TR 200 anni;
  - g. Tav. 03 – Tratti tracimazioni;
  - h. Tav. 04 – Pericolosità idraulica;
  - i. Tav. 05 – Battenti idraulici;
  - j. Tav. 06 – Carta degli interventi;
- 10) Relazione idrologico-idraulica –Integrazioni- All. 1, 2, 3, 4;

### **Art. 3 – Efficacia e livelli di prescrizione**

1. Le disposizioni del Piano Strutturale, espresse attraverso obiettivi, indirizzi e prescrizioni, sono vincolanti per il Regolamento Urbanistico (R.U.), per i Programmi Integrati d'Intervento (P.I.I.), per il Regolamento Edilizio (R.E.) e per tutti i piani o programmi di settore comunali, destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio. Contiene inoltre i parametri quantitativi da rispettare, espressi attraverso le U.T.O.E.. Il Piano Strutturale ha validità a tempo indeterminato.
2. Il PS è parte integrante del PRG comunale ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia ed opera attraverso i seguenti strumenti normativi:
  - a. indirizzi: ai quali devono riferirsi i successivi atti di pianificazione comunale ed in particolare il R.U.;
  - b. parametri e prescrizioni: da rispettare obbligatoriamente nel R.U.;
  - c. prescrizioni localizzative direttamente efficaci per le infrastrutture ed attrezzature di interesse sovracomunale e di interesse unitario regionale, nonché per le infrastrutture, attrezzature ed impianti previsti per i piani provinciali di settore;
  - d. parametri e prescrizioni direttamente efficaci per la conservazione del paesaggio e dei documenti materiali della cultura, ovvero delle invarianti strutturali e degli elementi dello statuto dei luoghi;
  - e. salvaguardie direttamente efficaci che il piano definisce in assenza della disciplina del R.U., e che restano operanti fino ad un massimo di tre anni dall'entrata in vigore delle stesse.
3. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al Piano Strutturale, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.
4. In sede di Regolamento Urbanistico potrà essere valutata l'opportunità di trasferire parte della capacità insediativa, delle funzioni e dei servizi esplicitate all'interno del Titolo VI, da una U.T.O.E. all'altra nella misura massima del 10%.
5. Al fine di verificare lo stato delle risorse essenziali del territorio ed il permanere o meno degli elementi contenuti nel quadro conoscitivo sui quali si fondano indicazioni per il governo del territorio, l'A.C., all'avvio del procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico e/o delle sue varianti, dovrà procedere ad una verifica degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo, valutando la coerenza dei processi in atto

sul territorio comunale e nel contesto sovra-comunale, con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale.

## TITOLO II – PREVENZIONE DAL RISCHIO GEOMORFOLOGICO, IDRAULICO E SISMICO

### **Art. 4 – Riferimenti cartografici e normativi**

1. Lo studio geologico di supporto al P.S. definisce le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica. Tutti gli interventi di trasformazione e di variazione d'uso del suolo potranno essere attuati tenendo conto delle limitazioni imposte dalle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica del territorio che sono rappresentate nelle tavole P/1a,b,c; P/1b.1,2,3; P/2 e P/3 dello studio geologico secondo quanto indicato dal D.P.G.R.n.26/R del 27 Aprile 2007.

2. In relazione alle problematiche geomorfologiche, idrauliche e sismiche individuate con le carte di pericolosità, in sede di redazione del R.U. si dovrà valutare la fattibilità di tutti gli interventi ammessi mediante specifici approfondimenti di indagine in relazione al contesto di pericolosità in cui si inseriscono ed alla rispettiva tipologia e dimensionamento.

3. Lo studio idrologico-idraulico di dettaglio, definendo i battenti idraulici attesi per gli eventi di piena con un tempo di ritorno duecentennale, costituisce l'adeguato supporto tecnico per la definizione della fattibilità degli interventi previsti dal R.U. nelle aree indicate a pericolosità idraulica molto elevata ed elevata.

4. Il quadro di riferimento normativo per l'individuazione della pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica del territorio è completato dal Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I. - DPCM 6 Maggio 2005) che classifica il territorio comunale secondo quattro classi di pericolosità idraulica e geomorfologica in cui si applicano le disposizioni degli artt. 6 e 7 (rispettivamente per le aree P.I.4 e P.I.3) e degli artt. 11 e 12 (rispettivamente per le aree P.F.4 e P.F.3) delle relative norme tecniche di attuazione. Tali disposizioni, essendo sovraordinate, si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme.

Le aree soggette alla suddetta normativa sono riportate nella cartografia del P.A.I. che rappresenta il territorio di Poggio a Caiano in stralci cartografici in formato A3. In particolare:

per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica da frana:

- stralci nn.38 e 51 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;
- stralci nn.229 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000;

per quanto riguarda la pericolosità idraulica:

- stralci nn.38 e 51 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;
- stralci nn. 197 e 229 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000.

5. La carta delle opere di regimazione idraulica (tavola P/3) individua, invece, le aree da destinare alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica necessarie al superamento delle problematiche individuate.

### **Art. 5 – La pericolosità geomorfologica**

1. La carta della pericolosità geomorfologica (tavola P/1a) individua aree omogenee del territorio che articolano e specificano la classificazione della pericolosità così come indicata nel DPGR 26/R del 27 aprile 2007. All'interno delle classi di pericolosità come di seguito indicate, si evidenziano i fattori geomorfologici, strutturali e dinamici, che si configurano come condizioni predisponenti il dissesto idrogeologico.

2. Qualsiasi azione di trasformazione dei caratteri geomorfologici del suolo e del suo uso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche geologiche individuate all'interno di ciascuna area omogenea secondo la seguente classificazione:

2.1. Pericolosità bassa (G.1): aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture del substrato non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di movimenti gravitativi di massa e/o di dissesto.

Prescrizioni: per queste zone, in sede di formazione del R.U., non sarà necessario stabilire particolari condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.

2.2. Pericolosità media (G.2): aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) ed aree caratterizzate da elementi geomorfologici, litologici e giaciture caratterizzati da una bassa propensione al dissesto.

Prescrizioni: per queste aree il R.U. stabilirà gli eventuali approfondimenti di carattere geognostico da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi ed al contesto geomorfologico in cui si inseriscono.

2.3. Pericolosità elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, all'azione delle acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, oltre alle aree interessate da intensi fenomeni erosivi.

Prescrizioni: per queste aree il R.U. individuerà le necessarie verifiche geologiche e indagini geognostiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto in cui si inseriscono. Tali verifiche dovranno riguardare le effettive condizioni di stabilità del luogo di intervento prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di messa in sicurezza, oltre a dimostrare che le stesse non determineranno aggravio dei processi geomorfologici già in essere.

2.4. Pericolosità elevata (G.4): aree soggette a fenomeni idrogeomorfologici attivi e le relative zone di influenza.

Prescrizioni: nel caso di eventuali nuove previsioni all'interno di queste aree il R.U. dovrà elaborare specifici studi di carattere geologico e geotecnico finalizzati alla individuazione dei necessari e preventivi interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione e messa in sicurezza che non pregiudichino né le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né la realizzazione di interventi definitivi di stabilizzazione e di messa in sicurezza. A seguito della realizzazione dei suddetti interventi dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto tali da poterne constatare l'efficacia.

3. Oltre alle prescrizioni di cui ai precedenti punti, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico si dovranno rispettare i *Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geomorfologici* di cui al punto 3.2.1 delle Direttive per le indagini geologico-tecniche (All. A al DPGR 26/R/07).

## **Art. 6 – La pericolosità idraulica**

1. La carta della pericolosità idraulica (tavola P/1b) individua aree omogenee del territorio a diversa pericolosità sulla base di uno specifico studio idrologico-idraulico che definisce le aree soggette ad allagamento per tempi di ritorno ventennali, trentennali e duecentennali.

2. Qualsiasi intervento ammesso dal R.U. che possa prevedere un nuovo impegno di suolo e/o la significativa trasformazione dello stesso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche idrauliche individuate all'interno di ciascuna area omogenea secondo la seguente classificazione:

2.1. Pericolosità bassa (I.1): aree collinari e/o montane esterne alle dinamiche fluviali ed aree collinari e/o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono poste in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a 2 metri rispetto al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.

Prescrizioni: per queste zone, in sede di formazione del R.U., non sarà necessario stabilire particolari condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.

2.2. Pericolosità media (I.2): aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 200 ed i 500 anni, definite con lo studio idraulico di dettaglio.

Prescrizioni: per queste aree il R.U. stabilirà opportune regole per impedire che si costituiscano condizioni di aggravio del carico idraulico per le zone a pericolosità elevata (I.3).

2.3 Pericolosità elevata (I.3): aree soggette ad allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra 30 e 200 anni, definite con lo studio idraulico di dettaglio.

Prescrizioni: per queste aree il R.U. definirà la fattibilità idraulica degli interventi secondo le particolari condizioni idrauliche individuate con lo specifico studio idrologico-idraulico di dettaglio che individua anche i battenti idrici che possono verificarsi per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale (tavv. P/1b.(1,2,3).

Gli interventi già previsti dal R.U. vigente dovranno rispondere alle specifiche condizioni di fattibilità idraulica condizionata riportate nelle N.T.A. del R.U.

Per queste aree non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Tali interventi non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche all'aggravio del carico idraulico nelle aree circostanti e di valle.

Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità idraulica in altre aree.

2.4. Pericolosità molto elevata (I.4): aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori a 30 anni, definite con lo studio idraulico di dettaglio.

Prescrizioni: per queste aree il R.U. definirà la fattibilità di eventuali interventi di nuova edificazione e/o nuova infrastrutturazione sulla base dello studio idrologico-idraulico di dettaglio che, oltre a definire le aree soggette ad allagamento per piene con tempo di ritorno ventennale, individua anche i battenti idrici che possono verificarsi per eventi di piena con tempo di ritorno duecentennale (tavv.P/1b.(1,2,3).

Allo stesso tempo il Regolamento Urbanistico dovrà individuare gli interventi di regimazione idraulica necessari alla messa in sicurezza del territorio relativamente alle condizioni di pericolosità già definite.

Per tutte le aree classificate I.4, non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza definite negli studi idraulici di dettaglio o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Tali interventi non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.

Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone ed i beni;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

2.5 Nelle aree soggette ad allagamenti per piene con tempo di ritorno ventennale ( $T_r=20$  anni) sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

3. Oltre alle prescrizioni di cui ai precedenti quattro punti, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico si dovranno rispettare i *Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici* di cui al punto 3.2.2 delle Direttive per le indagini geologico-tecniche (All. A al DPGR 26/R/07).

### **Art.7 - La pericolosità sismica locale**

1. La carta della pericolosità sismica locale (tavola P/1c) individua aree omogenee del territorio a diversa pericolosità sulla base di valutazioni qualitative di elementi fisici e geomorfologici che possono concorrere alla creazione di effetti di amplificazione delle onde sismiche. Qualsiasi intervento ammesso dal R.U. che possa prevedere un nuovo impegno di suolo e/o la significativa trasformazione dello stesso dovrà tenere in debita considerazione le problematiche sismiche individuate all'interno di ciascuna area omogenea secondo la seguente classificazione:

1.1. Pericolosità bassa (S.1): in questa classe sono comprese le aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e le aree dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Prescrizioni: per queste zone, in sede di formazione del R.U., non sarà necessario stabilire condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.

1.2. Pericolosità media (S.2): aree dove sono presenti fenomeni franosi inattivi, aree in cui è possibile il verificarsi di fenomeni di amplificazione sismica dovuti a particolari caratteristiche topografiche e/o stratigrafiche.

Prescrizioni: per queste zone il R.U. individuerà gli eventuali approfondimenti di indagine geognostica per la realizzazione dei nuovi interventi previsti.

1.3. Pericolosità elevata (S.3): aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità; aree potenzialmente franose e/o esposte a rischio frana; aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; aree con

particolari condizioni geomorfologiche e/o stratigrafiche; aree caratterizzate dalla presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse.

Prescrizioni: per queste aree il R.U. individuerà le necessarie verifiche geologiche e indagini geotecniche e geofisiche da effettuare in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento, dei piani attuativi o dei progetti edilizi, in relazione alla tipologia degli interventi ammessi ed alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto in cui si inseriscono. Tali verifiche dovranno riguardare le effettive condizioni di stabilità dell'intervento, anche in condizioni dinamiche, prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di messa in sicurezza e dovranno dimostrare che non determineranno aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area.

1.4. Pericolosità molto elevata (S.4): aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi.

Prescrizioni: per queste aree il R.U., nel caso di nuove previsioni, dovrà realizzare specifici studi di carattere geotecnico e geofisico, da effettuare in relazione alla presenza di movimenti franosi attivi, finalizzati alla individuazione dei necessari interventi di messa in sicurezza che non pregiudichino le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e di consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. A seguito della realizzazione dei suddetti interventi dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto tali da poter constatare l'avvenuta messa in sicurezza.

2. Oltre alle prescrizioni di cui ai precedenti quattro punti, in sede di redazione del Regolamento Urbanistico si dovranno rispettare i *Criteri generali in relazione agli aspetti sismici* di cui al punto 3.5 delle Direttive per le indagini geologico-tecniche (All. A al DPGR 26/R/07).

#### **Art. 9 – Opere di regimazione idraulica**

1. Nella carta delle opere di regimazione idraulica (tavola P3) si individuano i principali interventi necessari al superamento delle problematiche idrauliche esistenti sul territorio comunale.

2. In riferimento alla necessità di assicurare gli adeguati spazi per il completamento e lo sviluppo delle opere di regimazione idraulica sia quelle in fase di realizzazione sia quelle in programmazione, il Piano Strutturale, fatta salva la normativa del Piano Stralcio Rischio Idraulico, individua le aree di salvaguardia all'interno delle quali non è consentito alcun tipo di intervento urbanistico (Candeli), quelle dove è consentita la sola attività agricola (La Furba) e le aree all'interno delle quali la trasformazione urbanistica è vincolata alla realizzazione, preliminare e/o contestuale, delle opere di regimazione e di messa in sicurezza idraulica (rio Montiloni).

3. In attuazione del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino (D.P.C.M. 5/11/99) nelle aree indicate come "Interventi strutturali di tipo A" vige la norma 2 del suddetto Piano mentre all'interno delle aree indicate come "Interventi strutturali di tipo B" vige la norma 3 dello stesso Piano. Ogni modifica e/o variazione alle perimetrazioni delle suddette aree, che si possa ritenere necessaria in relazione al mutato scenario di pericolosità, dovrà in ogni caso essere approvata dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.

## **Art. 10 - Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee**

1. Le caratteristiche idrogeologiche del substrato del territorio comunale sono tali da non permettere lo sviluppo di importanti falde acquifere che possano essere sfruttate per un uso acquedottistico. In ragione di queste considerazioni non si rileva la necessità di adottare particolari misure di salvaguardia che siano più restrittive di quelle indicate nel Decreto Legislativo n.152 del 3 aprile 2006 attualmente vigente.

2. Nella carta delle problematiche idrogeologiche (Tavola P/2) sono individuati gli areali di tutela per le acque sotterranee ai sensi dell'art.24 del PTC della Provincia di Prato.

3. Nelle zone di ricarica della falda non si dovranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali:

- attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;
- impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
- impianti ed attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui, o materie prime inquinanti;
- produzione agricola intensiva, in special modo quando si tratta di colture di granturco, colture filari ed ortaggi.

4. All'interno della zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile si applicano le prescrizioni previste dall'art. 94 D.Lgs. 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

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



- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente

negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. In attuazione del Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" (Del.C.I.n.214 del 21/12/2010) nelle aree classificate D4 e D3 si applicano le norme di cui agli artt.9 e 10 del suddetto Piano.



### TITOLO III – LA TUTELA E IL MIGLIORAMENTO DELL’INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO – ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

L’obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un’adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un’efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R.n.39/22 “Legge forestale della Toscana” (Regolamento Regionale n.44 del 5/9/2001), le discipline che seguono tengono conto anche dell’esito della valutazione degli effetti ambientali e sono espresse come indirizzi e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico, che valgono per tutto il territorio e che dovranno essere comunque osservate ogniqualvolta si dovrà intervenire nelle aree non urbanizzate modificandone l’assetto originario.

#### **Art. 11 - Interventi sul suolo e sottosuolo**

##### *1. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali*

##### Prescrizioni:

- a) I terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti lesionate e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
- b) La realizzazione di muri di sostegno in cemento armato per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente all’intervento. Saranno da prevedere, inoltre, l’adozione di opportuni manufatti di drenaggio che evitino l’insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione. In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno per la sistemazione del versante dovrà provocare l’alterazione del reticolo idrografico e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale.
- c) E’ vietato coltivare e/o impiantare orti sulle scarpate dei rilevati stradali e sulle strutture arginali dei corsi d’acqua. Le lavorazioni agricole adiacenti a tali manufatti dovranno interrompersi a una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi.

##### Indirizzi:

- d) Allo scopo di ridurre il fenomeno dell’erosione e del dilavamento dei terreni agricoli le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno tenere in debita considerazione la pendenza dei versanti secondo il seguente schema di riferimento:

*classe 1:* sono raggruppati i valori di pendenza del terreno che variano dallo 0 al 5%. Per questi terreni possono esistere condizioni di difficoltà di drenaggio delle acque di scorrimento superficiale che impongono una verifica della continuità di percorso e di un adeguato recapito per i fossi e delle scoline dei campi;

*classe 2:* raggruppa le superfici con pendenze comprese tra il 5 e il 10%, cioè quei terreni ove sarà ancora possibile attuare una irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi di una qualche importanza e dove, comunque, saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;

*classe 3* sono comprese le superfici con pendenza variabile tra il 10 e il 20%. Su questi terreni si cominciano a evidenziare fenomeni di dilavamento e di erosione lineare che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e l'adozione di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema a "goccia".

In *classe 4* si raggiungono pendenze comprese tra il 20 e il 35% che impongono, per le pratiche agricole, l'utilizzo di mezzi cingolati o speciali. In queste aree si verificano accentuati fenomeni di dilavamento e di erosione incanalata da parte delle acque superficiali non ben regimate.

La *classe 5* individua areali posti su superfici a pendenze comprese tra il 35 e il 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, rendendo inevitabile l'adozione di particolari sistemazioni idraulico-forestali. Si possono verificare, inoltre, fenomeni di erosione entro gli alvei con il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti.

La *classe 6* comprende terreni ancora più scoscesi, oltre il 50%, sui quali si possono verificare accentuati processi di denudazione anche in presenza di una copertura vegetale di tipo boschivo. Gli accumuli colluviali, per esempio, possono diventare instabili e innescare movimenti franosi.

- e) Le lavorazioni a "rittochino" dovranno, di norma, essere evitate
- f) Laddove la morfologia e la pendenza del versante non consentano alle macchine agricole di operare in sicurezza si potrà attuare la lavorazione a "rittochino" predisponendo una specifica rete di scolo atta a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, il mantenimento di una copertura erbacea continua.

## 2. *Infrastrutture viarie*

### Prescrizioni:

- a) I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato.
- b) I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a essere dimensionati in maniera da permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento e all'interrimento.
- c) L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.
- d) Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità poderale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescare di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

## 3. *Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo*

### Prescrizioni:

- a) Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- b) Ai sensi degli artt. 16 e 17 del DPGR n. 2/R del 9/2/09, al fine di mitigare gli effetti negativi dell'impermeabilizzazione del suolo nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di

pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;

c) Nella realizzazione di nuovi edifici, negli ampliamenti di edifici esistenti e, più in generale, negli interventi che comportano nuova impermeabilizzazione del suolo, comportanti incremento della superficie impermeabile per quantità pari o superiori a 500 mq., dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento temporaneo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile determinata dagli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale.

d) I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

#### *4. Sbancamenti, scavi e rinterrì*

##### Prescrizioni:

a) Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.

b) Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

#### *5. Reti interrato*

##### Prescrizioni:

a) La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.

b) Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

c) I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti secondo quanto previsto al punto 5.

#### *6. Fognature*

##### Indirizzi:

a) Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.

b) Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

### **Art. 12 - Interventi sui corsi d'acqua**

1. Nella carta della pericolosità idraulica (P/1b) si individua il reticolo idrografico delle acque pubbliche, ai sensi dell'art.26 del PTC, per l'applicazione delle norme relative ai corsi d'acqua finalizzate al mantenimento della funzionalità idraulica per il corretto deflusso delle acque superficiali.

2. Per le suddette acque pubbliche il Piano prescrive la tutela assoluta e istituisce una fascia di rispetto, per un'ampiezza di 10 metri, su entrambe le sponde dei corsi d'acqua, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, che garantisca la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale ed assicuri la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e le operazioni di manutenzione delle stesse.

#### Prescrizioni:

a) All'interno della fascia di rispetto per la larghezza di quattro metri è vietata qualsiasi attività che comporti scavi, movimento di terreno e realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi genere; sono altresì vietate, le piantagioni di alberi e siepi e l'infissione di pali.

b) Nella fascia ricompresa fra i quattro e i dieci metri è espressamente vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di edifici esistenti ad eccezione di opere amovibili, piantagioni, pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione dei suoli, gli interventi necessari alla realizzazione e/o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo e valorizzazione delle risorse idriche naturali; gli interventi per la riqualificazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

c) Qualora sia dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione in aree esterne alle fasce di pertinenza idraulica, è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali ad edifici esistenti, quali opere accessorie ad impianti tecnologici, opere di abbattimento delle barriere architettoniche e in genere opere necessarie per adeguamenti a disposizioni normative vigenti, purché l'intervento sia realizzato in condizioni di sicurezza idraulica, senza un significativo aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini e senza che sia pregiudicata l'accessibilità agli alvei, sponde e difese.

#### Indirizzi:

a) Il Regolamento Urbanistico definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente al momento della dichiarazione di pubblicità delle acque e ricadente, anche in parte, nelle fasce di rispetto, tenuto conto delle relative caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche e del rapporto con il corso d'acqua, sulla base delle disposizioni del PTC che definisce autorizzabili i seguenti interventi:

- demolizione senza ricostruzione;
- manutenzione ordinaria e straordinaria senza demolizioni e successive ricostruzioni di porzioni di edificio;
- interventi che comportano trasformazioni edilizie senza aumento di superficie coperta, a condizione che siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica e/o con eventuale contestuale realizzazione di interventi per la riduzione del rischio idraulico, senza un significativo aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini;

- interventi previsti dalle norme di cui al R.D. n. 523 del 25/07/1904 e successive modifiche e integrazioni, ad eccezione di quelli sugli edifici storici e relative pertinenze per i quali il Piano prescrive il mantenimento e la conservazione.

b) Al fine di coniugare le esigenze di mitigazione del rischio idraulico con quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente il R.U. verificherà la possibilità di individuare il perimetro di comparti edificati, anche in parte entro le fasce di rispetto, così come definite al precedente punto 3., con attenzione anche a quelle riferite ai corsi d'acqua intubati ed interni ai nuclei insediativi, ove subordinare gli interventi edilizi alla redazione di appositi Piani di Risanamento Idraulico (PRI) riferiti nello scopo alla norma 12 del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

## *2. Regimazione delle acque superficiali incanalate*

### Indirizzi:

a) Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

## *3. Canalizzazioni agricole*

### Prescrizioni:

a) Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

b) Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.

c) I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

## *4. Intubamenti*

### Prescrizioni:

a) Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

## **Art. 13 - Elementi per la valutazione degli effetti ambientali**

1. Gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali, di cui all'art. 32 della L.R. 5/95, sono contenuti nel "Documento di valutazione degli effetti ambientali".

2. Ai fini del controllo delle criticità rilevate, il Regolamento Urbanistico e gli altri strumenti di governo del territorio, per quanto non specificatamente normato dalla legislazione nazionale, regionale e provinciale, dovranno prevedere una serie di disposizioni in relazione alla tutela delle risorse sottoelencate.

### *Acqua, suolo e sottosuolo*

Sulla base degli elementi di criticità emersi dalla valutazione degli effetti ambientali, negli articoli 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, si riportano le indicazioni prescrittive e

prestazionali relative alla gestione del suolo e alla regimazione delle acque superficiali, che dovranno essere tenute in considerazione per la formazione del Regolamento Urbanistico.

- ***Aria***

Allo scopo di limitare i fattori di inquinamento atmosferico, dovuti alle emissioni urbane e principalmente al traffico meccanizzato (cfr. Documento di valutazione degli effetti ambientali), indirizzi e prescrizioni sono disciplinate al Titolo V – Sistemi territoriali e funzionali. In particolare il Regolamento Urbanistico, per la salvaguardia della qualità dell'aria, dovrà recepire gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli artt. 27, 28 e 29, delle presenti NTA e del P.C.C.A.

*Rumore.* Prima del Regolamento Urbanistico dovrà essere approvato il piano di classificazione acustica (P.C.C.A.), che entrerà a far parte degli atti di QC del P.S.

- ***Energia***

In riferimento alla produzione e consumo di energia per il R.U. valgono i seguenti indirizzi:

- per gli edifici favorire l'uso di materiali e l'applicazione di tecniche costruttive specificatamente orientate al risparmio energetico;
- promuovere l'utilizzo di sistemi passivi per il riscaldamento e il raffrescamento;
- promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

Per le radiazioni non ionizzanti il Comune ha già provveduto all'”Approvazione criteri generali per la localizzazione degli impianti inerenti l'identificazione di aree sensibili in materia di radiocomunicazioni”, mentre per gli elettrodotti e cabine di trasformazione il Regolamento Urbanistico dovrà tenere in conto delle fasce di rispetto di ampiezza variabile in funzione della loro tensione.

*Rifiuti*

Il Regolamento Urbanistico e gli altri atti di governo del territorio dovranno favorire la riduzione generalizzata della produzione dei rifiuti, promuovendo un corretto modo per il loro smaltimento, incentivando la raccolta differenziata e individuando gli spazi per facilitare la raccolta dei rifiuti al di fuori delle aree destinate alla viabilità e in considerazione della situazione ambientale e paesaggistica dei luoghi.

1. *Bellezze naturali e zone di particolare interesse ambientale*

Le misure di tutela e di mitigazione dei fattori di criticità per le bellezze naturali e le zone di particolare interesse ambientale sono riportate al successivo Titolo IV - Lo Statuto dei Luoghi, all'art. 15, articolate per le categorie per le quali valgono gli indirizzi e le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico.

3. Ulteriori indirizzi e prescrizioni sono disciplinate al Titolo V – Sistemi territoriali e funzionali. In particolare una serie di misure di mitigazione integrate per i diversi aspetti, sono definite nei sistemi funzionali, artt. 25, 26 e 27, specificatamente finalizzati alle politiche di riequilibrio ambientale e territoriale.

4. Una sintesi delle valutazioni svolte, in cui gli elementi di cui sopra vengono confrontati con le azioni previste dal piano, viene espressa per ciascuna UTOE agli artt. 32 e 33. Inoltre nella formazione del Regolamento Urbanistico la dotazione di infrastrutture ed i loro limiti di carico dovrà essere certificato dalle autorità competenti o dalle agenzie che forniscono i servizi (approvvigionamento idrico, smaltimento rifiuti, depurazione ecc).



## TITOLO IV – LO STATUTO DEI LUOGHI

### Art. 14 – Contenuti

1. Lo Statuto dei Luoghi, amplia e puntualizza le invarianti strutturali individuate dal PTC e le categorie dei beni da proteggere (derivanti dalle diverse categorie di vincolo), connettendole e integrandole per riconoscere e tutelare la struttura profonda del territorio.

Lo Statuto dei Luoghi, riportato in cartografia e descritto negli elaborati di Piano Strutturale, raccoglie gli elementi che costituiscono le Invarianti Strutturali del territorio, ovvero un complesso di valori puntuali e lineari, organizzati in sistemi o diffusi in aree particolari: categorie di beni presenti sul territorio, la cui perdita o trasformazione comporterebbe un impoverimento delle specificità culturali e ambientali dell'ambito territoriale poggese. Tale intelaiatura costituita dai valori ambientali riconosciuti costituisce la base per le successive operazioni di riqualificazione dei nuclei abitati e il principale supporto di una mobilità alternativa di tipo ciclabile e pedonale.

2. Sono da ritenersi Invarianti Strutturali tutti gli elementi che presentano distinte e rilevanti peculiarità paesaggistiche, naturalistiche, architettoniche, storiche e artistiche e funzionali, ovvero le prestazioni e il ruolo ad essi associati. Costituiscono Invarianti Strutturali per il territorio di Poggio a Caiano:

- la centralità e il ruolo sovracomunale di Poggio a Caiano, cerniera tra ambiti territoriali limitrofi, collegamento tra economie locali e polo di servizi;
- il ruolo rappresentativo e simbolico del territorio, a livello nazionale e internazionale, svolto dalla Villa Ambra e dagli assetti mediceo-lorenesi;
- l'accessibilità e la percorribilità pedonale nei collegamenti tra la Villa e il Barco e tra questo e il fiume;
- le funzioni integrate del centro storico, storicamente complementari alla Villa, quale luogo di attività artigianali, di scambio e di servizio, della cultura e di rappresentanza pubblica;
- la funzione di relazione, di coesione sociale e identitaria degli spazi pubblici e la loro accessibilità pedonale.
- la caratterizzazione e la qualità residenziale delle prime addizioni novecentesche, per i valori spaziali ed urbanistici che rappresentano e per la specifica funzione che svolgono nei rapporti tra le diverse parti della città;
- il ruolo strutturante la forma del territorio svolto dai nuclei storici, dall'architettura religiosa e dalle strutture religiose minori come cappelle e tabernacoli e fondativo svolto dalla struttura della viabilità storica, sentieri, strade vicinali e poderali, compresi i ponti storici, siano essi in funzione o no.
- il ruolo identitario del territorio assolto dall'edilizia di origine rurale di tipologia tradizionale, come fattorie, case coloniche e relativi annessi agricoli, anche se ricompresa in ambito urbano;
- la funzione di consolidamento dei versanti, di mantenimento di biodiversità e di riequilibrio ambientale e paesistico delle aree boscate, la funzione di regimazione delle acque piovane delle sistemazioni agrarie di collina e la funzione ambientale e paesistica delle colture agrarie tradizionali, come i vigneti, i frutteti e gli oliveti;
- la funzione di collegamento ecologico, ambientale e paesistico dei fiumi e dei torrenti;

## **Art. 15 – Indirizzi e prescrizioni**

1. Lo Statuto fornisce indirizzi e prescrizioni dirette alla salvaguardia delle Invarianti Strutturali di cui al precedente art. 14, allo scopo di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio comunale. Le discipline di cui al presente articolo valgono dovranno essere recepite dal RU e assumono valore di salvaguardie fino alla sua definitiva approvazione, come specificato all'art. 34 delle presenti NTA.

2. Per le categorie sotto elencate si definiscono le principali caratteristiche e si specificano gli indirizzi e le prescrizioni che saranno di riferimento per i piani di settore e per le azioni di governo e che il Regolamento Urbanistico provvederà a sviluppare mediante specifiche discipline, in stretta relazione con gli obiettivi del Piano Strutturale.

### **La Villa di Poggio a Caiano e il Barco di Bonistallo**

Costituiscono valori di importanza inestimabile la Villa di Poggio a Caiano e l'area lungo l'Ombrone fino alla collina del Barco di Bonistallo. Lorenzo il Magnifico nel corso del '400, oltre ad acquistare tutti i poderi del circondario e ad iniziare l'edificazione della Villa, si dedicò ad un'ampia opera di canalizzazione ed irreggimentazione delle acque dell'Ombrone e alla razionalizzazione delle attività agricole nei poderi a nord del fiume (Cascine di Tavola). Alle opere mediche si aggiunsero poi quelle degli Asburgo-Lorena e dei Savoia. Due ponti collegavano la Villa alla Cascina, nessuno dei quali è sopravvissuto. In particolare, del ponte che univa il parco della Villa alla cascina di Poggio a Caiano-Tavola, pregevole esempio di ingegneria civile degli inizi dell'800 e uno dei primi esempi di ponte sospeso a cavi metallici in ferro, restano oggi i due grandi portali in pietra (fu distrutto durante la seconda guerra mondiale).

Questo straordinario *unicum* territoriale, risorsa essenziale rappresentativa di un intero territorio, deve essere considerato indivisibile e le azioni di governo dovranno mirare alla sua conservazione e valorizzazione, integrando le qualità artistiche e monumentali del territorio con quelle paesistiche e ambientali. Tutti gli elementi sono quindi soggetti a restauro, salvaguardia e conservazione, dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, nonché alla conservazione delle sistemazioni esterne quali i giardini e il parco, per i quali non è consentito il ridisegno, la demolizione e sostituzione delle sistemazioni collegate (muri, terrazzamenti, viali e altro).

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- la ricostruzione del collegamento fisico tra le sponde del fiume, anche con la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per la fruizione, da realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica e/o quelle proprie del paesaggio rurale;
- la salvaguardia delle vedute da e per la Villa e il Barco, con l'inedificabilità lungo la ex S.S. 66, estesa anche per i parcheggi, pubblici o no, e modulando le altezze previste per i nuovi edifici o gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle aree limitrofe, e con il divieto di impianto di pannelli pubblicitari, cartellonistica in genere, ripetitori e antenne, telefoniche e no;
- l'elaborazione di una disciplina che garantisca la tutela e il mantenimento delle colture tradizionali (seminativo) nell'area compresa tra la Villa e il Barco, con l'assoluta inedificabilità estesa anche a strutture temporanee quali baracche o altra tipologia di rimesse agricole;
- la previsione di ambiti di salvaguardia contigui all'area protetta, che consentano la corretta e più completa fruizione dei beni. Non devono per questi essere ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività

agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche della area.

### **Il centro storico**

Comprende la città che fino alla metà del '900 ha mantenuto la forma e il tipo insediativo del tessuto edilizio di impianto storico. Cresciuto in conseguenza dei lavori in corso alla Villa e nei poderi vicini come borgo artigiano, costituì il primo nucleo del paese. Le successive fasi di accrescimento si sviluppano con omogeneità e coerenza, linearmente lungo l'incrocio tra la Carmignanese e la Pistoiese, con le prime addizioni esclusivamente residenziali. In particolare quella denominata dagli abitanti "le stradine" conferma la struttura dell'insediamento storico e rappresenta valori spaziali ed urbanistici di precipua identità.

La permanenza dei caratteri del centro storico e la sua complementarietà con la Villa sono un valore che deve essere mantenuto, recuperando e valorizzando le sue qualità. Si dovranno costruire politiche che competono al governo della città e investono più strumenti e settori dell'amministrazione comunale e molteplici attori istituzionali, varie categorie economiche e operatori culturali e attività. Esse dovranno prevedere:

- l'organizzazione di un sistema integrato di itinerari, che includono percorsi, parchi, aree o manufatti monumentali, spazi pubblici, spazi espositivi e biblioteche, per la fruizione culturale;
- l'incentivazione delle attività espositive, delle manifestazioni culturali di livello sovracomunale, regionale, nazionale ed internazionale, della convegnistica, del turismo e del tempo libero con l'ampliamento e il rinnovo delle strutture di servizio e l'organizzazione, anche informativa dell'offerta nei contesti locali, nazionali ed esteri;
- il piano delle attività commerciali ed artigianali, con un sistema di incentivi che garantisca la presenza e l'incremento delle attività tradizionali e qualificate da collegare anche al turismo e alla formazione scolastica;
- il piano della mobilità, che razionalizzi il sistema dei parcheggi per l'accesso comodo all'area storica e degli spostamenti secondo le modalità appropriate (pedonale, ciclabile, meccanizzata).

Il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere:

- la conservazione dei caratteri del tessuto storico e la valorizzazione delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica;
- indirizzi e prescrizioni finalizzati al ripristino e al miglioramento della qualità ambientale e dei valori urbani e architettonici oggi deteriorati;
- la salvaguardia del contesto urbano limitando la percorribilità carrabile e la sosta e incrementando il sistema dei parcheggi al di fuori del centro storico;
- per "*Le stradine*" (1) di cui alla Tav. P5 – Statuto dei Luoghi, la tutela del carattere unitario del tessuto e degli edifici, ammettendo la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e la possibilità di integrare nelle pertinenze, con la demolizione e il loro recupero, i volumi secondari non congrui, purché orientata al ripristino dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio.

### **Le piazze e gli spazi pubblici**

Piazza XX Settembre e via Cancellieri identificano il nucleo originario di Poggio a Caiano, attorno al quale furono costruiti i primi e principali edifici del capoluogo. La forma e l'organizzazione di tali spazi sono strettamente correlati ai monumenti ed al tessuto edilizio di matrice storica che li delimitano. Oltre ad assolvere una funzione di testimonianza storica, essendo da sempre luogo primario di incontro e di relazione, svolgono una rilevante funzione di polo urbano e di centro di aggregazione civico. Allo stesso modo piazza IV Novembre costituisce all'interno della città consolidata la

principale centralità, polo scambiatore per il trasporto pubblico con la presenza di numerose attività terziarie e servizi. Questi luoghi sono per questo da considerarsi patrimonio collettivo da conservare e valorizzare. Attraverso la redazione di uno specifico progetto, dovranno essere disciplinate le modalità per la riorganizzazione funzionale degli invasi delle piazze e delle strade, così come dell'edificato prospiciente sulla base delle seguenti indicazioni:

- valorizzazione degli spazi pubblici e della fruizione pedonale;
- contenimento delle sedi viarie e degli spazi di sosta;
- individuazione di parcheggi anche nelle aree adiacenti;
- progettazione coordinata degli interventi di arredo urbano e di recupero dei prospetti degli edifici.

### **I nuclei storici**

I nuclei sparsi, in prevalenza costituiti da borghi e corti rurali, hanno rappresentato la peculiare forma insediativa di questi luoghi fino alla seconda metà del '900. Tra questi, si annoverano le emergenze costituite dai manufatti dell'architettura religiosa con il borgo di Bonistallo e di S. Cristina in Pilli e i tessuti edilizi lungo le strade storiche, oggi quasi completamente ricompresi nell'ambiente urbano, di Fornaci, Poggetto e Ponte alla Furba. La loro presenza ha ordinato e strutturato il territorio, quali capisaldi del sistema insediativo, unitamente ai tracciati della viabilità storica, costituendo una stretta relazione con gli assetti agrari delle ville-fattoria.

Sono considerati un valore permanente e sono quindi da attivare processi per la loro valorizzazione. Per questo e per il valore culturale che i nuclei di impianto storico rivestono all'interno del paesaggio di Poggio a Caiano è vietata la demolizione di edifici e la successiva ricostruzione secondo forme ed impianti diversi da quello storico. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

*Il Regolamento Urbanistico* dovrà:

- negli interventi di recupero privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere segnalati ed evidenziati gli elementi architettonici qualificanti, l'edilizia minore, gli spazi aperti comuni e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche;
- per migliorare la qualità degli insediamenti rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di degrado fisico e di inquinamento ambientale da risanare;
- prevedere interventi per edifici e spazi aperti di conservazione, ripristino, o adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici, orientati alla riqualificazione e alla riconoscibilità dei nuclei stessi.

### **Il quartiere residenziale unitario de“il villaggio”**

A partire dalla seconda metà del '900, Poggio a Caiano vede evolvere le proprie tradizionali vocazioni territoriali verso una definitiva “urbanizzazione”. All'inizio, con la prima espansione denominata dagli abitanti “le stradine” si conferma la morfologia dell'insediamento storico mentre, subito dopo, si viene affermando un nuovo modello di quartiere residenziale, più dispersivo, che allude a modelli insediativi mutuati dalle città più grandi, specializzato e caratterizzato da palazzine isolate al centro del lotto monofamiliari o bifamiliari (villette). In pochi anni intorno alla chiesa principale, terminata nel 1949, si viene a formare un quartiere che presenta spiccate caratteristiche di unitarietà.

E' per questo un quartiere dotato di una specifica qualità e da una identità consolidata, morfologicamente riconoscibile e gli interventi sugli edifici dovranno perseguire il mantenimento di tali caratteristiche, permettendo la riqualificazione degli standard abitativi nel rispetto delle strutture morfologiche e tipologiche del tessuti urbano, mentre la funzione principale deve rimanere quella residenziale. In particolare i piani di settore ed il Regolamento Urbanistico dovranno:

- tutelare e valorizzare le aree libere, attraverso interventi di riqualificazione relativi alle pavimentazioni stradali, l'illuminazione pubblica e mediante progetti di arredo urbano;
- razionalizzare la circolazione veicolare, ciclabile e pedonale e riorganizzare la sosta degli autoveicoli, sia per i parcheggi pertinenziali che pubblici;
- segnalare gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia e negli interventi di recupero privilegiare la tutela e il ripristino dei caratteri originali;
- prevedere la possibilità della demolizione di volumi accessori e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali.

#### **Viabilità storica, sentieri, strade vicinali, poderali e ponti storici**

I tracciati storici, compreso quelli che costituiscono la rete viaria minore costituiscono la rete capillare delle relazioni di lunga durata. Insieme ai corsi d'acqua, ai fossi e ai caratteri fisico-morfologici, alla vegetazione e alle sistemazioni agrarie, ai nuclei antichi, capisaldi del sistema insediativo, rappresentano la struttura profonda del territorio.

Sono una risorsa essenziale del territorio, e gli interventi edilizi e le scelte di governo sotto il profilo urbanistico devono puntare alla tutela e alla valorizzazione dei tracciati esistenti. Nel territorio collinare non è consentita la realizzazione di nuovi tracciati stradali, mentre è da recuperare la rete degli antichi percorsi, che collegavano le vallicole nelle quali si conforma il Montalbano.

Le viabilità storiche sono spesso arricchite da architetture significative come ponti storici e da opere d'arte o manufatti minori (tabernacoli). Pertanto questi elementi, tra i quali si ricordano ponti storici, cigli erbosi o modellati a secco, fossi, canalette di scolo, muretti di delimitazione e protezione, muri di sostegno, gradoni e scalini in pietra, devono essere riconosciuti, tutelati e recuperati. La tutela della viabilità e dei manufatti deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla sua valorizzazione e alla sua appartenenza a circuiti tematici. Le politiche settoriali dovranno prevedere azioni e provvedimenti per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo degli itinerari storici, con la organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

Il *Regolamento Urbanistico* dovrà prevedere:

- azioni che tendano a conservare e valorizzare l'attuale consistenza e dimensione dei tracciati.
- l'allargamento eventuale delle sezioni stradali, quando consentito, dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente sezione prevalente, evitando quando possibile demolizioni e rimozioni di manufatti tradizionali per il migliore inserimento paesaggistico.
- azioni non solo di manutenzione, con l'uso dove necessario di tecniche costruttive e materiali tradizionali.

#### **L'edilizia di origine rurale di tipologia tradizionale**

L'edilizia rurale di tipologia tradizionale, rappresenta un patrimonio collettivo di valori civili e culturali, oltre che economico, in essa si ritrova l'identità storica del

territorio di Poggio a Caiano. Nonostante la crescita urbana ed edilizia che ne hanno compromesso sia la percezione che la consistenza, gli edifici legati all'agricoltura sono da considerare un valore peculiare, fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto dell'evoluzione urbana. Elementi caratterizzanti il paesaggio dell'intero territorio comunale, sono per questo da recuperare e restaurare con il mantenimento, la conservazione o il ripristino dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali.

Il Regolamento Urbanistico in particolare dovrà:

- perseguire la tutela e il ripristino dei caratteri originali e delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica, e per questo, negli interventi di recupero, privilegiare il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali;
- per migliorare la qualità degli insediamenti rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di degrado fisico e di inquinamento ambientale da risanare;
- prevedere interventi per edifici e spazi aperti di conservazione, ripristino, o adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici, ambientali e paesaggistici, orientati alla riqualificazione e alla riconoscibilità delle tipologie originarie.

### **Le sistemazioni agrarie di collina**

Si tratta di aree fortemente vocate e strutturate per l'agricoltura di tipo tradizionale (olivo e vite), che oltre a svolgere una funzione agricola-produttiva, insieme alle aree boscate hanno una forte valenza paesaggistica e costituiscono una componente essenziale per il mantenimento degli equilibri ecologici e per la stabilità dei versanti.

Devono essere quindi perseguiti tutti quegli interventi rivolti alla manutenzione e salvaguardia delle sistemazioni agrarie e degli elementi qualificanti il paesaggio quali ciglionamenti e terrazzamenti con le opere in pietra e idrauliche, le alberature, siepi e macchie, le coltivazioni tradizionali, le vie poderali, anche mediante l'elaborazione di politiche in grado di integrare diversi settori di attività per rendere economicamente più sostenibile la manutenzione del paesaggio di collina, di fronte alle modifiche socio-culturali recenti. Dovranno essere attivati programmi volti alla conoscenza delle tecniche tradizionali, in particolare della loro funzionalità in relazione all'assetto idraulico e la conseguente formazione di un bilancio di costi e benefici sulla base del quale costruire un sistema di regole per indirizzare gli interventi e realizzare un sistema di finanziamenti, particolari regimi fiscali (ICI, Oneri di concessione, tassa dei rifiuti o altri) o di aiuti connessi con i Regolamenti europei, per chi intervenga con funzioni di presidio paesaggistico.

Il *Regolamento Urbanistico* dovrà:

- garantire la continuità delle funzioni agricole e la permanenza delle valenze paesaggistiche dell'area, in particolare non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola e l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame e della viabilità poderale;
- elaborare una disciplina che garantisca la tutela delle colture tradizionali, tenendo tuttavia conto di quelle trasformazioni che si rendono indispensabili;
- non sono consentiti interventi che possono compromettere o limitare la vista panoramica dalla strada e dalle sue adiacenze;
- non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque ed estese impermeabilizzazioni dei terreni;
- la realizzazione di modesti invasi o laghetti è consentita solo se oltre ad assicurare l'accumulo delle risorse è finalizzata alla bonifica idraulica e se prevede una

sistemazione dei rilevati e delle sponde compatibile con un corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

### **Fiumi e torrenti:**

Comprendono: i fiumi, torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, briglie, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica). I corsi d'acqua rappresentano il collegamento dei diversi ambienti del territorio. Sono gli elementi di riferimento per gli interventi di restauro e ristrutturazione territoriale e di riqualificazione degli insediamenti. Costituiscono una risorsa essenziale e la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione ripariale e il controllo degli emungimenti, rappresentano fondamentali obiettivi di governo del territorio. Per garantire la conservazione e la qualità delle acque è opportuno:

- la verifica dello stato di efficienza della rete fognaria e degli impianti di depurazione esistenti e il progressivo miglioramento della tenuta idraulica;
- il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione comunale, favorendo per le piccole comunità, se possibile, il ricorso a sistemi di fitodepurazione;
- il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- evitare interventi che possano ostacolare il deflusso delle acque, che pregiudichino il mantenimento delle arginature e delle formazioni arboree,
- conservare, ripristinare o creare percorsi pedonali e ciclabili sugli argini;
- escludere il tombamento dei corsi d'acqua, compresi i fossi e i capofossi, se non necessari per opere di attraversamento stradale e liberare dove possibile i tratti già intubati;
- limitare gli interventi a quelli definiti mediante rinaturazione dei corsi d'acqua, integrazione o ricostituzione della vegetazione ripariale, tramite tecniche di ingegneria naturalistica.

3. Per gli *Edifici di interesse storico artistico ambientale* riportati alla Tav. P5 – Statuto dei Luoghi e classificati sulla base delle indagini sintetizzate in apposite “schede dei beni storico-architettonici” nel Quadro Conoscitivo del piano strutturale, il Regolamento urbanistico dovrà prevedere:

- per gli *edifici e manufatti del complesso monumentale mediceo, edifici di culto, edifici monumentali del territorio aperto*, di cui alla lettera A, B e C, esclusivamente interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- per gli *edifici urbani*, di cui alla lettera D, interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità e funzionalità, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, con la possibilità dell'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- per gli *aggregati urbani seriali*, di cui alla lettera E, interventi di conservazione, adeguamento e riuso che non siano in contrasto con il contesto ambientale e che non producano alterazioni allo stato dei luoghi e all'aspetto esteriore degli edifici, se non orientate al ripristino dei caratteri morfologici unitari o a un riordino compositivo;
- per i *nuclei abitati storici*, di cui alla lettera F, interventi di conservazione, adeguamento e riuso che non siano in contrasto con il contesto ambientale e

che non producano alterazioni allo stato dei luoghi e all'aspetto esteriore degli edifici, se non orientate al ripristino dei caratteri originari degli edifici e delle pertinenze;

- per gli *aggregati rurali del territorio aperto*, di cui alla lettera G, interventi di conservazione, ripristino, adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici e paesaggistici e dettagliare gli interventi e le funzioni ammissibili, in relazione alla seguente classificazione:
  - a) per gli aggregati G1-Petraia, G2-Scaldagrillo, G4-Le Croci, G6-Mastrigalla, G7-Le Casacce, G9-Contra, G11-Palagina, G12-Casale, G13-Le Mericce, G14-Edifici rurali a Bonistallo, interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità e funzionalità, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, con la possibilità dell'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
  - b) per gli aggregati G3-Montiloni, G5-Le Torri, G8-Poggiale, G10-Cegoli, interventi di riorganizzazione funzionale, anche con il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, purché orientate al ripristino dei caratteri originari degli edifici e delle pertinenze. Può essere ammessa la demolizione di volumi accessori incongrui o precari e la loro ricostruzione nel lotto di pertinenza, nel rispetto degli elementi costitutivi e dei caratteri formali e strutturali degli edifici principali.
- per gli *edifici rurali nel territorio aperto*, di cui alla lettera H, interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità e funzionalità, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, con la possibilità dell'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
- per gli *edifici rurali nel tessuto urbano*, di cui alla lettera I, interventi di conservazione, ripristino, adeguamento e riuso che non siano in contrasto con i caratteri morfologici e ambientali e dettagliare gli interventi e le funzioni ammissibili, in relazione alla seguente classificazione:
  - a) per gli edifici I3-Casa del Berna; I4-Podere Le Buche; I5-Fattoria di Poggetto; I6-Tinaia di Poggetto; I7-Casa colonica in via Sottombrone; I8-Podere Bosco; I9-Mulinella; I10-Poggiarello, I11-Casa colonica a Candeli, interventi finalizzati alla conservazione ed al recupero della loro fruibilità e funzionalità, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, con la possibilità dell'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali;
  - b) per gli edifici I1-Podere Tinaia, I2-Podere delle Piagge, I12-Edifici a Ponte a Tigliano, interventi di riorganizzazione funzionale, anche con il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, purché orientate al ripristino dei caratteri originari degli edifici e delle pertinenze.



## TITOLO V - I SISTEMI TERRITORIALI E FUNZIONALI

### **Art. 16 – Contenuti**

1. Con riferimento ai sistemi territoriali identificati dal P.I.T. regionale, il territorio del Comune di Poggio a Caiano ricade all'interno de "La Toscana dell'Arno", pertanto il Piano Strutturale ne assume gli obiettivi e ne osserva le prescrizioni. Per tenere conto delle rilevanti specificità locali, il sistema della "Toscana dell'Arno" viene, sul territorio comunale, articolato in due sistemi, corrispondenti alle caratterizzazioni territoriali e ambientali di urbano e rurale. All'interno dei due sistemi territoriali sono stati individuati, ai fini del presente Piano Strutturale, i Sub-Sistemi territoriali specificati nel seguito. Sistemi e Sub-Sistemi territoriali, vengono organicamente attraversati da ulteriori sistemi funzionali alle politiche territoriali che il piano intende perseguire.

2. Ciascuna porzione del territorio comunale è inclusa in un Sistema Territoriale, a sua volta articolato nei sub-sistemi che costituiscono il riferimento per la definizione delle politiche territoriali, così come individuato alle Tavv. II, III e IV, ed è soggetta alle disposizioni generali e agli indirizzi dettati dal presente Titolo.

3. I Sistemi Funzionali integrano i Sistemi Territoriali, ai quali si sovrappongono, arricchendone le indicazioni e specificandone i contenuti, per le parti di territorio verso le quali si definiscono specifici obiettivi di organizzazione, di riordino e di qualificazione ambientale e infrastrutturale.

4. Il presente Piano Strutturale riconosce i seguenti sistemi e sub-sistemi territoriali, coincidenti con l'intero territorio comunale:

#### SISTEMA TERRITORIALE DELL'AMBIENTE URBANO

*Sub-Sistema del centro storico*

*Sub-Sistema della città consolidata*

*Sub-Sistema della città residenziale*

*Sub-Sistema della città nuova*

#### SISTEMA TERRITORIALE DELL'AMBIENTE RURALE

*Sub-Sistema degli insediamenti collinari*

*Sub-Sistema del territorio agricolo*

E i successivi sistemi e sub-sistemi funzionali:

#### SISTEMA FUNZIONALE DELLE CONNESSIONI PAESISTICHE

#### SISTEMA FUNZIONALE DELLA VILLA E DEL BARCO

#### SISTEMA FUNZIONALE DELLA VIABILITÀ

*Sub-Sistema funzionale della viabilità stradale*

*Sub-Sistema funzionale della viabilità ciclabile e pedonale*

5. Il Regolamento Urbanistico potrà definire, individuare e perimetrare ulteriori articolazioni dei sistemi territoriali e funzionali.

### **Art. 17 - Sistema territoriale dell'ambiente urbano**

1. Comprende gli ambiti quasi completamente occupati dall'edificazione, che a partire dalla SRT 66 Pistoiese, si è spinta fino ad interessare alcuni versanti collinari e che include anche le localizzazioni produttive sorte ai margini del tessuto residenziale, nelle aree pianeggianti lungo i principali corsi d'acqua.

2. Obiettivi generali del sistema, con riferimento alle disposizioni del PIT per la città e gli insediamenti, sono:

- una chiara definizione del limite urbano;
- un riordino compositivo, ambientale e funzionale del sistema insediativo;
- l'incentivazione delle attività turistico-ricreative;

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruizione pubblica del contesto urbano;
- la razionalizzazione dei flussi di traffico crescenti, salvaguardando i peculiari valori culturali del territorio in coerenza con le sue qualità paesistico-ambientali.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal Sistema, sono quelli riferibili al recupero e al riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, al restauro ambientale e al recupero degli elementi di valore storico-testimoniale, alla riorganizzazione funzionale e alla maggiore dotazione di attrezzature, servizi e infrastrutture, alla definizione del margine urbano, rispetto alla campagna, anche tramite la previsione di aree verdi e sistemi arborati con funzione sia ricreativa che ecologica.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- nuove edificazioni potranno essere consentite per i servizi e per le attrezzature d'interesse generale individuate nel presente Piano Strutturale;
- nuove edificazioni potranno essere consentite, solo se orientate al completamento e alla ricucitura dei tessuti urbani esistenti;
- dovranno prevedersi azioni volte alla riqualificazione degli standard abitativi nel rispetto delle strutture morfologiche e tipologiche dei tessuti urbani, anche attraverso il disegno e la riorganizzazione degli spazi aperti.
- dovranno essere individuati i percorsi a fruizione pedonale e ciclabile, da valorizzare ed integrare, a partire dal centro storico fino agli elementi esterni significativi, favorendo la costituzione di percorsi e itinerari di valore ambientale e funzionale.

#### **Art. 18 - Sub-sistema del centro storico**

1. Comprende il tessuto storico cittadino sorto originariamente intorno all'importante polarità costituita dalla Villa Ambra, all'incrocio delle direttrici stradali, fra Firenze e Pistoia da un lato e tra Prato e il Montalbano, dall'altro (tra la Pistoiese e la Via Carmignanese). Sono qui presenti le più importanti funzioni amministrative pubbliche e altri servizi a scala territoriale. La trama edilizia si caratterizza per l'alta densità, con tipo insediativo a sviluppo lineare, in cui il tessuto storico è prevalentemente formato da tipi edilizi a schiera o comunque da questo derivati. Gli antichi lotti sono stati progressivamente saturati da volumi di servizio, anche a destinazione produttiva. Il valore architettonico di alcuni significativi edifici è stato alterato nel corso degli ultimi decenni da interventi che ne hanno modificato sensibilmente le caratteristiche originarie. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'art. 15, Statuto dei Luoghi, comma 2 delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Obiettivi riferiti al sub-sistema sono quelli di mantenere intatti i valori storico/formativi e di garantire la coerenza degli interventi, nonché la morfologia consolidata e storicizzata dell'insediamento. Obiettivo specifico del P.S. è quello di favorire il riuso e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, innalzando la qualità residenziale adeguandola agli standard contemporanei in modo compatibile con le qualità tecniche dell'architettura tradizionale e adeguato alle qualità ambientali del contesto.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono quelli di favorire il recupero e conservazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane e migliorandone l'accessibilità,

anche pedonale, consentendo il raggiungimento di adeguati livelli di comfort abitativo.

Il Regolamento Urbanistico dovrà per questo:

- approfondire i caratteri del tessuto edilizio e costruire regole coerenti per gli interventi sugli edifici e per gli spazi aperti, classificati per le specifiche caratteristiche tecniche costruttive, che possono essere di manutenzione, restauro, ripristino, ristrutturazione, interventi mirati di demolizione di volumi accessori con o senza ricostruzione e solo per determinati tipi edilizi;
- individuare specifiche discipline per l'arredo urbano, le pavimentazioni stradali, l'illuminazione e la segnaletica pubblica e privata, e alla riqualificazione delle parti cromatiche, dei fronti degli edifici, nonché di tutte le componenti che determinano lo scenario fisico del sub-sistema.
- individuare le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali prevedere piani di recupero di iniziativa pubblica o privata. In questi casi dovrà, essere valutata edificio per edificio, la possibilità di riorganizzare i volumi nel lotto, per raggiungere standard abitativi accettabili, in rapporto con le regole storiche di crescita del tipo edilizio e con la posizione nel tessuto urbano;
- prevedere un'adeguata distribuzione delle funzioni, che garantisca il riequilibrio del centro e sia compatibile con i caratteri architettonici ed urbanistici dell'edilizia storica. La funzione residenziale, da prevedersi in misura nettamente superiore alle altre funzioni presenti, dovrà essere integrata dalle dotazioni di servizi e attrezzature per la funzione turistica. E' ammessa la presenza di servizi, attrezzature e attività terziarie, nonché di piccoli laboratori artigianali compatibili.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal sub-sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- per il sistema degli spazi aperti per gli usi collettivi, in particolare per le strade e per le piazze deve essere perseguita la riqualificazione, con interventi che possono anche modificare le caratteristiche fisiche, la dotazione di verde e il potenziamento dell'arredo (panchine, impianti di illuminazione e simili), da definire attraverso progetti unitari e coordinati;
- per gli spazi ineditati in quanto tali, deve esserne conservata l'inedificabilità. L'attuale occupazione delle aree libere da parte delle auto deve essere drasticamente ridotta con la previsione di parcheggi, esclusivamente di carattere pertinenziale.

#### **Art. 19 - Sub-sistema della città consolidata**

1. Comprende quella parte del territorio urbanizzato che a prescindere dall'epoca di costruzione, arricchendosi di servizi e attività ha ormai consolidato il suo ruolo urbano. E' costituito da un tessuto edilizio prevalentemente residenziale, a maglia discontinua, con tipi a schiera, in linea ed a villino, che include importanti funzioni pubbliche e di servizio, quali scuole, attività commerciali, attività terziarie e direzionali. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'art. 15, Statuto dei Luoghi, comma 2 delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Gli obiettivi del sub-sistema integrano e rendono possibili quelli riferiti al centro storico, di cui all'art. 18. Obiettivi specifici, per la città consolidata, sono la riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi e l'innalzamento della qualità

residenziale, il consolidamento e il rafforzamento della struttura urbana mediante nuove dotazioni di servizi ed attrezzature;

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono:

- il miglioramento dell'accessibilità e della fruibilità urbana, con il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;
- la riqualificazione degli standard abitativi e al fine di una migliore qualità urbana dei tessuti edilizi e dello spazio pubblico;
- il recupero e la valorizzazione delle aree libere, o sottoutilizzate, limitrofe ai sub-sistemi del centro storico e della città nuova, strategiche per il riequilibrio ambientale e funzionale degli insediamenti e per la relazione fra varie parti della città;
- il mantenimento di utilizzazioni e funzioni connesse a quella abitativa, da ritenersi comunque prevalente, quali quelle dell'artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, servizi turistici, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi, uffici privati e studi professionali, servizi per l'istruzione, per la cultura, per la sanità, per la ricreazione, strutture religiose e associative.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal sub-sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- per le aree destinate alla creazione di parcheggi pubblici e pertinenziali, anche a servizio del centro storico individuate dal piano strutturale, o a queste in aggiunta, si potranno prevedere parcheggi interrati con quote di nuovi volumi integrati, di servizio, commerciali o direzionali;
- garantire l'accessibilità ai mezzi pubblici e la creazione di parcheggi scambiatori e terminali per il trasporto pubblico e i bus turistici, individuando le funzioni a integrazione dei principali nodi di interscambio, in particolare in p.za IV Novembre;
- definire i percorsi protetti non carrabili, le attrezzature, il verde ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi subsistemi;
- ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo le grandi direttrici viarie, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, migliorando al tempo stesso la sicurezza delle strade stesse;
- favorire il trasferimento di attività incompatibili o improprie, individuando le aree e gli edifici che presentano un degrado urbanistico ed edilizio per i quali prevedere piani di recupero di iniziativa pubblica o privata;
- per gli interventi sugli edifici e le parti consolidate e morfologicamente riconoscibili, perseguire il mantenimento di tali caratteristiche. Nelle parti di tessuto alterate, o definite incompatibili con il sub-sistema si potrà intervenire, attraverso processi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto urbano purché subordinato ad una migliore relazione con il disegno del tessuto storicamente consolidato.

#### **Art. 20 - Sub-sistema della città residenziale**

1. Comprende quegli insediamenti, a destinazione prevalentemente residenziale, che, spesso inglobando i nuclei originari e minori, rappresentano l'espansione più recente. Costituiti da interventi principalmente di iniziativa privata, le caratteristiche di questi

luoghi sono l'episodicità delle diverse parti, spesso disarticolate e prive di disegno organico e la scarsità e frammentarietà degli spazi pubblici. Laddove il sub-sistema risulta sfrangiato o frammentato, la perimetrazione comprende anche aree inedificate ma funzionali al completamento ed alla riqualificazione dell'insediamento. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'art. 15, Statuto dei Luoghi, comma 2 delle presenti NTA e per le aree incluse nel sistema funzionale delle connessioni paesistiche gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 25, oltre alle ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Obiettivi per la città residenziale sono la riqualificazione e la riorganizzazione del tessuto edilizio e della rete stradale, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti di frangia finalizzato al disegno del margine urbano, il completamento dei tessuti edificati e la formazione di aree verdi attrezzate. Deve altresì essere perseguita la valorizzazione delle aree libere che possono dar luogo a un sistema organico di spazi pubblici e di uso pubblico: piazze, percorsi pedonali giardini e piccoli parcheggi.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono:

- la ricucitura ed il completamento degli aggregati e dei quartieri esistenti, attraverso la progettazione degli spazi aperti e l'inserimento di quote di edificato all'interno del perimetro urbano;
- la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate, per la creazione di un sistema di verde connesso ai luoghi urbani centrali, che migliori l'accessibilità, l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana e anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale;
- il mantenimento dei varchi più significativi, in funzione dell'identità dei diversi nuclei e delle visuali verso il territorio rurale;
- il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;
- il mantenimento della funzione principalmente residenziale, da integrarsi con attrezzature, servizi, esercizi commerciali che non rechino pregiudizi all'accesso ed alla struttura urbana e paesaggistica del luogo, i relativi servizi ed attrezzature, attività terziarie ed artigianali compatibili con la qualità residenziale;
- la riqualificazione del tessuto insediativo, con l'individuazione di aree di nuova edificazione che prevedano densità edilizie e impianto, caratteristiche tipologiche dei singoli edifici e altezze, congruenti con il riordino del contesto. In particolare questi completamenti del sistema andranno collocati nei siti in cui si sia già verificato un addensamento edilizio e lungo le aree perimetrali, in modo da ricucire e da definire in forma più compiuta e più stabile il confine tra l'area urbanizzata e il limitrofo territorio agricolo, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal sub-sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- definire i percorsi protetti non carrabili, le reti ecologiche, le "cinture a verde", naturale o attrezzate, ed altri elementi atti a favorire la connessione tra i diversi sub-sistemi;
- prevedere la creazione di parcheggi pubblici in relazione alle operazioni di integrazione funzionale previste nel sub-sistema e in quelli limitrofi;

- ricercare soluzioni per migliorare la qualità residenziale lungo le principali direttrici viarie, prevedendo aree di ambientazione stradale per la mitigazione degli effetti del traffico, riducendone la velocità e migliorando al tempo stesso la sicurezza.

#### **Art. 21 - Sub-sistema della città nuova**

1. Comprendono le zone industriali ed artigianali e le zone miste esistenti, ormai completamente realizzate in prossimità dei corsi d'acqua e l'area occupata dalla centrale dell'ENEL. All'interno del sub-sistema il Piano Strutturale individua i seguenti ambiti di intervento: i presidi produttivi della piana di Ponte a Tigliano, le aree produttive e miste in via di terziarizzazione di Candeli e le aree produttive marginali e miste di via del Granaio. In questi ambiti per i fiumi e torrenti valgono le discipline di cui all'art. 15, Statuto dei Luoghi, comma 2 delle presenti NTA e per le aree incluse nel sistema funzionale delle connessioni paesistiche gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art. 25, oltre alle ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.

2. Sono le aree che il piano pone al servizio dello sviluppo urbano e alle quali attribuisce la funzione di riequilibrio ambientale per tutto il territorio, sono per questo obiettivi specifici della città nuova: la riqualificazione e il potenziamento degli insediamenti residenziali e la formazione di aree verdi attrezzate con la progressiva riconversione delle aree produttive deboli e la trasformazione delle aree produttive marginali; il recupero delle situazioni di degrado ambientale e valorizzazione delle risorse naturali e del paesaggio, in particolar modo dell'acqua, con il recupero delle aree necessarie alla funzionalità e fruibilità fluviale; il raggiungimento di una dotazione adeguata di attrezzature e servizi collettivi per le persone e le imprese.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono:

- per l'ambito di intervento di Ponte a Tigliano, la riconversione delle aree produttive, la riduzione dei rapporti di copertura e delle volumetrie con il recupero di suolo e di superficie permeabile;
- per l'ambito di Candeli, la riqualificazione e il riordino dell'area, con il mantenimento delle attività produttive compatibili con la residenza e il rafforzamento dei servizi, il potenziamento delle attrezzature sportive, con la possibilità di riconvertire i volumi per attività terziarie di tipo direzionale, commerciale e turistico-ricettivo. Sono altresì ammessi laboratori di ricerca e di analisi legati alle attività industriali, magazzini e depositi, servizi ed attrezzature aziendali per gli addetti;
- per l'ambito di via del Granaio, la demolizione con ricostruzione finalizzata al risanamento ambientale e alla liberazione della fascia fluviale lungo il rio Montiloni e il consolidamento della vocazione residenziale dell'area, da integrarsi con aree verdi attrezzate, attività terziarie ed artigianali compatibili.
- per l'area occupata dalla centrale dell'ENEL, la mitigazione degli impatti ambientali, prevedendo fasce boscate di ambientazione paesistica e per l'abbattimento del rumore, la razionalizzazione delle linee e la riduzione degli impatti visivi degli impianti stessi.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- intervenire nelle parti di tessuto definite incompatibili con il sub-sistema, attraverso processi di ristrutturazione urbanistica, con demolizione e ricostruzione di edifici, cambio di destinazione d'uso, modifica al tessuto

- urbano purché subordinato ad un minor consumo di suolo e alla liberazione degli ambiti fluviali e al ridimensionamento dei rapporti di copertura;
- individuare percorsi pedonali e ciclabili di relazione con le varie parti della città, attraverso il recupero qualitativo degli spazi aperti e della viabilità, la razionalizzazione dei parcheggi, la formazione di corridoi verdi integrati al sistema dei parchi e giardini;
  - per l'ambito di Ponte a Tigliano, realizzare le proposte progettuali definite nel progetto guida dell'Ombrone e del Collecchio, con particolare riguardo a:
    - rifunzionalizzazione complessiva dell'area e individuazione di funzioni e attrezzature turistico-ricettive compatibili con l'area;
    - realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero, compatibili con l'ambiente e funzionali alla valorizzazione del fiume;
    - realizzazione di aree attrezzate per la sosta connesse a percorsi ciclabili e pedonali lungo i corsi d'acqua, anche di collegamento con gli ambiti del Parco della Villa Medicea e delle Cascine di Tavola;
    - la sostituzione dei volumi o la loro ristrutturazione dovrà prevedere altezze massime tali da non superare gli argini del fiume Ombrone e comunque non superiori a quelle attuali.
  - per l'ambito di Candeli:
    - la riqualificazione delle sponde fluviali e del tessuto insediativo;
    - la riorganizzazione delle attrezzature e dei servizi;
    - la riqualificazione funzionale e ambientale dell'area produttiva;
    - il potenziamento del settore turistico, ricettivo e ricreativo e degli impianti sportivi;
  - per l'ambito di via del Granaio, realizzare le proposte progettuali definite nel progetto guida del Montiloni, con particolare riguardo a:
    - la riqualificazione delle aree lungo la fascia del rio Montiloni, mediante una complessiva riorganizzazione delle volumetrie e degli spazi aperti, con l'individuazione delle funzioni urbane compatibili con quella nuova prevalentemente residenziale;
    - completamento del margine urbano con operazioni atte a concludere in modo corretto il tessuto edilizio verso l'esterno, con la previsione di nuovi insediamenti residenziali e di una nuova area PEEP;
    - recupero della funzionalità del rio Montiloni, liberando il tratto oggi intubato, con la previsione di nuovi insediamenti residenziali e il trasferimento del campo sportivo in altra area.

## **Art. 22 - Sistema territoriale dell'ambiente rurale**

1. E' costituito dalle aree, per lo più collinari, poste a ridosso dell'insediamento urbano, costituite dalle pendici del Montalbano e caratterizzate da colli punteggiati dai manufatti e dai nuclei rurali antichi, di grande pregio paesaggistico e interesse agro-ambientale. Il sistema include anche edifici non rurali e gli insediamenti urbani lungo la Carmignanese e comprende sia le zone ad esclusiva, che quelle a prevalente destinazione agricola definite dal PTC, qui riunite in un'unica disciplina di piano. Alla delimitazione di queste aree sono state apportate modifiche non sostanziali, esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio e alla conseguente migliore definizione degli stati di fatto e per le previsioni del presente piano. I terreni non molto acclivi, mantengono attività agricole tradizionali, con coltivazioni di vite e olivo, mentre i boschi sono limitati all'area del Cerretino e del parco del Barco di Bonistallo.

2. Obiettivi del sistema, con riferimento alle disposizioni del PIT per il territorio rurale sono:

- la tutela e la valorizzazione degli elementi connotanti il paesaggio e delle caratterizzazioni naturalistiche significative;
- la promozione dell'esercizio dell'agricoltura, in relazione coerente alla conservazione, al ripristino e alla manutenzione del territorio agricolo e la riqualificazione di quello residuale boschivo;
- la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale, anche nella sua funzione di presidio, privilegiandone la conservazione dell'assetto tradizionale e dei caratteri tipologici e architettonici;
- la valorizzazione turistica e ambientale del territorio, particolarmente orientata all'eccellenza agroalimentare e al turismo culturale ed enogastronomico;

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali, per la rilevanza paesaggistica di questo territorio e il suo precipuo ruolo ambientale, sono:

- il recupero e il riuso del patrimonio esistente, sviluppando una disciplina puntuale nel rispetto degli elementi presenti nello statuto dei luoghi;
- la valorizzazione dell'agricoltura come presidio paesaggistico. Sarà per questo possibile prevedere attività per il turismo e il tempo libero, come quelle agricole per l'autoconsumo, che siano compatibili con le caratteristiche ambientali del territorio rurale;
- incentivazione delle attività turistiche e agrituristiche. Per lo sviluppo turistico e per i nuovi modi di vivere il territorio potranno essere previsti interventi riguardanti la qualificazione di percorsi pedonali o ippovie, per l'accessibilità alternativa alla fruizione delle risorse di tutto il Montalbano. Si potranno per questo prevedere attività artigianali e commerciali di qualità all'interno degli insediamenti collinari.
- negli ambiti interessati dalla presenza di edifici di civile abitazione la riqualificazione ambientale, attraverso specifiche discipline per recinzioni, vegetazione arborea ed arbustiva di corredo e per gli annessi.

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono consentite nuove costruzioni ma solo l'adeguamento, di quelle esistenti e la trasformazione d'uso di annessi ai fini residenziali;
- gli annessi rurali saranno oggetto di specifiche prescrizioni di R.U. inerenti funzioni e tipologia di intervento;
- non sono consentiti interventi che alterino i versanti e la struttura geomorfologica superficiale, oltre che la costruzione di manufatti che alterino i caratteri del paesaggio;
- nuove linee di distribuzione dell'energia elettrica sono consentite solo in sostituzione e razionalizzazione o per la riduzione di quelle esistenti.

### **Art. 23 - Sub-sistema degli insediamenti collinari**

1. Sono da ricomprendere in tale sub-sistema gli insediamenti residenziali, anche di origine moderna, le case coloniche di tipologia tradizionale e gli edifici speciali per la produzione e lavorazione dei prodotti agricoli, comprensivi delle loro aree di pertinenza, ancora caratterizzati da un rapporto favorevole con gli elementi del paesaggio collinare. In questi ambiti valgono, per le categorie dei beni qui ricomprese, le discipline di cui all'art. 15, Statuto dei Luoghi, comma 2 delle presenti NTA e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi.



2. Obiettivi specifici sono la riqualificazione edilizia e degli standard residenziali e il recupero del peculiare rapporto tra territorio rurale e insediamenti, nel rispetto dei caratteri tipologici, con regole poco rigide ma efficaci a sostegno e guida della tendenza al riuso già in atto;

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono:

- per gli edifici di maggiore pregio si prevedono interventi di recupero e restauro con il mantenimento e la conservazione dell'impianto tipologico e dei materiali tradizionali. Sono vietate sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti danneggiate sono da utilizzare le stesse tecniche costruttive ed i materiali utilizzati tradizionalmente;
- relativamente agli edifici rurali, devono essere dettate disposizioni volte a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità (manufatti edilizi e spazi scoperti) e per l'appoderamento agricolo corrispondente deve essere dettata ogni opportuna disposizione volta a preservarne le specifiche caratteristiche morfologiche nei rapporti col territorio circostante;
- le parti consolidate e gli insediamenti residenziali più recenti, potranno essere oggetto di trasformazioni volte a riqualificare e riorganizzare il tessuto, con particolare riguardo all'andamento clivometrico dei suoli, riducendo al minimo la realizzazione di muri di contenimento e l'impermeabilizzazione dei suoli, con interventi che non dovranno arrecare pregiudizio alle preesistenze architettoniche, nel rispetto dei valori paesistici riconosciuti;

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal sub-sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- sviluppare la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale definendo una disciplina puntuale degli interventi edilizi ammessi, nel rispetto dei caratteri tipologici e delle caratteristiche costruttive tradizionali specificando gli elementi architettonici qualificanti e caratterizzanti la struttura edilizia;
- disciplinare le destinazioni d'uso degli immobili, in raccordo con gli indirizzi programmatici del Piano Strutturale;
- prevedere la possibilità di accorpare volumi secondari al principale e di integrare nella tipologia gli interventi non congruenti con la demolizione e il recupero dei volumi precari come eventuali superfetazioni, anche consolidate con il condono edilizio (vedi ad esempio tettoie e volumi esterni precari) al fine di superare le forme di degrado tipologico esistenti;
- disciplinare la costruzione di piccoli annessi all'interno delle aree di pertinenza, necessari per il mantenimento delle attività agricole per l'autoconsumo, che possono essere ammessi in relazione ai caratteri tipologici e al valore dell'edificio.

#### **Art. 24 - Sub-sistema del territorio agricolo**

1. Appartengono al sub-sistema le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività connesse con riferimento non solo alla funzione produttiva ma anche alla funzione di salvaguardia del paesaggio e delle risorse naturali del territorio. In queste zone, fatte salve le aree incluse nel sistema funzionale delle connessioni paesistiche di cui al successivo art. 25 e le ulteriori specificazioni e limitazioni di cui ai punti successivi, sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 64/1995 e sue successive modifiche, nel rispetto degli indirizzi, criteri e parametri definiti dalla Provincia

nell'ambito delle sue competenze e delle discipline di cui all'art. 15, Statuto dei Luoghi, comma 2 delle presenti NTA.

2. Obiettivi specifici sono la salvaguardia e la riqualificazione del paesaggio rurale collinare, il mantenimento dell'attività agricola, unito alla valorizzazione delle qualità peculiari del patrimonio ambientale e territoriale.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal sub-sistema, sono:

- il mantenimento e la promozione delle colture tradizionali e la qualificazione delle relative filiere, anche con la formazione di orti famigliari o consortili, purché compatibili con i caratteri del paesaggio agrario tradizionale;
- la tutela e il ripristino delle colture arboree tradizionali, sia come elementi isolati o a gruppi nei campi aperti, sia lineari anche per la definizione del margine urbano-rurale e per l'ambientazione stradale in ambito collinare;

Per gli aspetti più propriamente agricoli, in ragione di una particolare incidenza del rapporto colture-paesaggio, indirizzi per la valutazione dei programmi di miglioramento agricolo-ambientale sono la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali (strade poderali, vegetazione non colturale quali alberature, macchie e siepi);
- della rete dei fossi e dei canali di scolo;
- delle delimitazioni e delle opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, arginature e simili, realizzati nelle forme e nei materiali tradizionali;
- di possibili forme di incentivazione di attività integrative del reddito, collegate con progetti di valorizzazione turistico-ambientale;

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- nelle aree adibite all'attività agricola, ammettere interventi esclusivamente legati all'esercizio dell'agricoltura in maniera tale che venga favorito lo sviluppo sostenibile del territorio e delle attività agricole;
- regolamentare gli annessi agricoli che possono eventualmente essere ammissibili per le aziende inferiori alle superfici fondiari minime per l'applicazione della L.R. 64/95, preferibilmente collocati in continuità con le aree di pertinenza degli insediamenti collinari e compatibili con i caratteri delle preesistenze e del paesaggio;
- disciplinare nelle loro tipologie e nei materiali, le eventuali recinzioni delle proprietà e le sistemazioni esterne in genere, in modo da armonizzarne l'inserimento nel contesto paesaggistico-ambientale;
- escludere le attività vivaistiche.

#### **Art. 25 - Sistema funzionale delle connessioni paesistiche**

1. Si tratta di un sistema territoriale d'interesse ambientale, che interessa prevalentemente aree produttive, corsi d'acqua e fasce fluviali, infrastrutture, corridoi ecologici e di collegamento tra diversi elementi ambientali di pregio o comunque da valorizzare. Queste aree sono funzionali alla riorganizzazione e riqualificazione paesaggistica ed ambientale degli insediamenti. Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni ai successivi punti integrano e precisano quelli espressi all'interno dei sistemi e sub-sistemi territoriali.

2. Il P.S. riconosce a queste aree una funzione strategica per il riequilibrio ambientale e la tutela dei valori paesaggistici, anche in relazione alla riqualificazione degli ambiti urbani attraversati, destinandole alla realizzazione di aste ambientali di connessione ecologica o paesistica e ad un riordino compositivo e funzionale, attraverso un progetto complessivo di riqualificazione ambientale e di incentivazione delle attività turistico-ricreative e sportive.

3. All'interno del sistema sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica tesi al restauro ambientale, anche con demolizione senza ricostruzione, che dovranno riguardare prioritariamente le aree a destinazione secondaria. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal Sistema, sono:

- la sostituzione delle attività produttive per funzioni residenziali, attrezzature di interesse generale, terziario, verde urbano attrezzato e impianti sportivi;
- il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dell'intero territorio comunale e la creazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali combinati con una serie di attrezzature compatibili per il tempo libero e di supporto alle attività turistiche;
- l'incremento e la difesa del verde, privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio.

4. Sulla base degli elementi di cui al precedente comma, per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- negli ambiti unitari di progettazione (progetti guida) individuare i relativi comparti o unità di intervento, mediante le quali attuare le trasformazioni;
- verificare per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica la possibilità di concentrare l'edificazione in parte dei lotti edificati coinvolti, liberandone parte verso il corso d'acqua o alcuni, per consentire la creazione dei corridoi o varchi ambientali;
- prevedere nuove attrezzature di sosta veicolare per garantire migliori condizioni di accesso e realizzare tutti quegli interventi atti a garantire la messa in sicurezza delle aree sotto il profilo idraulico;
- incentivare, nelle aree costituite dalle pertinenze dei corsi d'acqua, al di fuori delle fasce in periodica manutenzione idraulica, la ricostituzione di aree continue di vegetazione riparia, arborea ed arbustiva.

#### **Art. 26 - Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavola**

1. Il sistema che interessa parti di territorio agricolo di pianura lungo l'asta del fiume Ombrone, comprende le grandi emergenze di valore artistico monumentale della Villa, con il giardino, gli edifici e le aree storiche di sua pertinenza (Limonaia, Palazzo Comunale, Scuderie e il Barco di Bonistallo), elementi di riferimento per l'organizzazione territoriale, per le varie funzioni che assolvono tutt'oggi e per il ruolo di governo svolto nell'ambito particolare. Il sistema è parte di un più grande parco intercomunale, che comprende la tenuta delle Cascine di Tavola, nel Comune di Prato. Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni ai successivi punti integrano e precisano quelli espressi all'interno dei sistemi e sub-sistemi territoriali.

2. Obiettivi specifici sono la ricostruzione dell'integrità fisica e fruitiva del parco, lo sviluppo delle attività culturali e la promozione dell'immagine del territorio. La tutela dei manufatti e delle aree di pertinenza deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche alla sua valorizzazione.

3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal Sistema, sono:

- la valorizzazione e la promozione del patrimonio costituito dal sistema, a scopo culturale, turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero in relazione con i parchi, servizi ed attrezzature urbane esistenti;
- l'integrazione delle funzioni prevalenti museali ed espositive, con quelle di tipo scientifico, didattico, ricreativo e culturale, ricettivo e per la migliore fruizione turistica dei luoghi, nei diversi edifici e a seconda delle caratteristiche dei contesti;
- la salvaguardia e tutela degli elementi significativi dell'ambiente limitrofo alle emergenze monumentali, in particolare delle aree agricole lungo il fiume Ombrone;

4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:

- per i luoghi monumentali interventi di restauro, recupero e salvaguardia tesi al mantenimento ed alla conservazione dell'impianto architettonico, dei materiali e delle tecniche costruttive originali, nonché la conservazione dei manufatti e delle sistemazioni esterne, quali giardini e parchi, per i quali non è consentita la trasformazione, il ridisegno degli ambienti, la demolizione e sostituzione delle sistemazioni collegate, come muri a retta, di cinta, terrazzamenti, viali alberati o di accesso;
- la realizzazione di un percorso pubblico connesso al parco delle Cascine di Tavola nel Comune di Prato, e la ricostruzione, compatibile con i valori ambientali e con i nuovi standard e requisiti prestazionali, del ponte pedonale sul fiume Ombrone;
- lo spostamento delle funzioni incompatibili all'interno dell'area;
- il mantenimento delle aree agricole lungo l'Ombrone. In questo contesto l'importanza del presidio ambientale e del paesaggio prevale su alcuni aspetti agricoli produttivi, si dovrà privilegiare quindi la conservazione dell'assetto tradizionale del suolo e il ripristino della vegetazione "tipica", compatibile con le aree agricole di valenza ambientale.

#### **Art. 27 - Sistema funzionale della viabilità**

1. Il Comune è attraversato da un'unica Direttrice di accesso e interna all'ambito metropolitano, la SRT 66, strada extraurbana secondaria (cat. C, C.d.S.), che assume il ruolo di supporto dei sistemi locali (PIT). Altre strade extraurbane secondarie sono la SP 44 variante di Carmignano e la SP 45 di Comeana (cat. C, C.d.S.). Il sistema della viabilità nelle sue diverse forme, in riferimento al nuovo assetto insediativo è costituito da:

- a) la viabilità urbana principale, esistente e di progetto;
- b) la viabilità ordinaria al servizio degli insediamenti, da riorganizzare e riqualificare;
- c) la viabilità alternativa, costituita da percorsi pedonali, ciclabili e ippovie.

Gli obiettivi, gli indirizzi e le prescrizioni ai successivi punti integrano e precisano quelli espressi all'interno dei sistemi e sub-sistemi territoriali.

2. Sono obiettivi del P.S riferiti al Sistema:

- la risoluzione delle criticità connesse alla SRT 66, in particolare per quello che riguarda il traffico di attraversamento, in funzione del miglioramento delle condizioni dell'abitare dei quartieri lungo il suo tracciato e non;
  - il recupero e la riqualificazione del tratto stradale della SRT 66 coincidente con il nucleo originario di Poggio a Caiano, in relazione alla presenza e alla valorizzazione della Villa Medicea e delle principali funzioni urbane del centro;
  - il recupero e la riqualificazione della rete stradale e degli spazi aperti esistenti, per rendere più agevole il raggiungimento delle funzioni centrali.
3. Indirizzi per il Regolamento Urbanistico e gli altri atti comunali interessati dal Sistema, sono:
- la riorganizzazione e la razionalizzazione dei tracciati viari interni per garantirne una migliore funzionalità ed una maggiore sicurezza e qualità ambientale per i residenti e per garantire una migliore accessibilità ai quartieri;
  - la moderazione del traffico, commisurando i parametri prestazionali della rete alla capacità di carico esistente;
  - il corretto inserimento urbanistico ed ambientale delle infrastrutture, prevedendo ambiti di pertinenza per gli interventi di ambientazione degli assi viari e la gestione dei margini;
  - la mitigazione degli impatti prodotti dal traffico, affinché, attraverso l'utilizzo di diversi dispositivi e modalità, si garantiscano determinati standard ambientali.
4. Per il Regolamento Urbanistico ed altri atti comunali interessati dal Sistema, valgono le seguenti prescrizioni:
- la realizzazione di un asse di attraversamento urbano da via Matteotti al nuovo ponte alla Nave;
  - la riorganizzazione del trasporto pubblico con la localizzazione di aree di interscambio e il potenziamento delle aree di sosta;
  - la realizzazione di una rete ciclabile urbana, volta ad assicurare una migliore accessibilità ai quartieri ed alle funzioni centrali;

#### **Art. 28 - Sub-sistema stradale**

1. Le infrastrutture della viabilità meccanizzata, costituiscono il sub-sistema stradale, comprese le aree di corredo e i parcheggi ad esse pertinenti.
2. I tracciati e la rete dei percorsi stradali devono rispondere ai requisiti di:
  - gerarchia funzionale in relazione al ruolo svolto all'interno del sistema e all'organizzazione del traffico;
  - adeguatezza in relazione ai siti attraversati, alle velocità consentite e ai flussi di traffico previsti.

Il P.S. riconosce, all'interno del territorio comunale, attribuendogli diverso ruolo e funzione tre diversi livelli di strade:

- a. **strade di attraversamento**, costituite dalle strade utilizzate per l'attraversamento dell'area urbana in relazione a funzioni di scala territoriale (produttiva, commerciale, residenziale, ecc.), che dovranno quindi essere più specializzate e adeguatamente provviste di opere rivolte alla riduzione degli impatti del traffico sugli insediamenti attraversati;
- b. **strade di collegamento**, quelle strade collinari che pur avendo, similmente alle prime, la funzione prevalente di collegamento con i territori e gli insediamenti extracomunali, in relazione alla loro

funzione di connessione per i centri del Montalbano, dovranno tenere conto del particolare valore paesistico e ambientale dell'area attraversata. Il R.U. per queste strade potrà prevedere ambiti non esclusivi, opportunamente segnalati e delimitati, nei quali la circolazione degli autoveicoli sia subordinata alla presenza di pedoni e ciclisti;

- c. **strade urbane**, le strade dei centri abitati e al servizio della residenza e delle funzioni urbane, per le quali il R.U. indicherà le caratteristiche specifiche, tali da supportare la funzione e il ruolo assunto all'interno del quartiere o del particolare sub - sistema. L'adeguamento della rete esistente potrà prevedere interventi su tutti gli elementi di corredo, dall'illuminazione alle banchine, agli arredi e alle aree di pertinenza e di parcheggio. Il carattere urbano di queste strade consente l'incrocio e con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali.

3. Tutti gli interventi sulla viabilità previsti dal P.S. sono individuati dalla Tav. P8. I tracciati hanno valore orientativo. In particolare il P.S. prevede:

- il completamento e la riqualificazione del nuovo asse urbano di attraversamento, costituito da via Matteotti - via Moro - via Lombarda;
- il nuovo ponte in località Candeli e il completamento del sistema di circonvallazione nei comuni di Signa e di Campi Bisenzio;
- nuovi parcheggi a servizio delle diverse parti del territorio e delle funzioni insediate, in particolare in prossimità delle più significative polarità urbane.

4. Il Regolamento Urbanistico e i piani di settore dovranno prevedere:

- il riordino gerarchico delle sedi viarie con la riduzione dei punti di conflitto e recupero di spazi pedonali e a verde;
- la riqualificazione delle strade di collegamento esistenti e dei relativi incroci;
- la riorganizzazione di servizi di trasporto pubblico che, facendo di piazza IV novembre il polo principale, prevedano itinerari verso Prato, Firenze e Pistoia e verso Comeana (stazione di Carmignano) e il Montalbano;
- per le strade ricadenti nel sistema territoriale dell'ambiente rurale, siano queste comunali, vicinali o poderali, azioni non solo di manutenzione, con l'uso di tecniche costruttive e materiali tradizionali, ma anche piani e programmi per la valorizzazione e la promozione a scopo turistico e ricreativo, con l'organizzazione di percorsi storico-culturali, paesaggistici e panoramici, legati al tempo libero.

In particolare per le strade di attraversamento si dovrà prevedere un progetto unitario di ristrutturazione, in particolare:

- dovranno essere adeguate la sezione stradale con carreggiata avente una corsia per senso di marcia e le intersezioni, che dovranno essere a raso eventualmente con rotonde, prevedendo gli opportuni interventi di mitigazione acustica e ambientale nei tratti urbani;
- le aree di servizio e di sosta dei veicoli, dovranno essere esterne alla carreggiata con accessi ed uscite concentrate;
- per gli edifici esistenti in fregio con accesso diretto dovrà essere verificata ed attuata la riorganizzazione e il trasferimento degli accessi stessi;
- nei tratti urbani dovranno essere realizzati marciapiedi pavimentati, eventualmente su di un solo lato se il contesto edilizio o ambientale non lo permette su entrambi, e valutata la possibilità di inserire filari alberati;

## **Art. 29 - Sub-sistema pedonale e ciclabile**

1. Per sistema pedonale e ciclabile si intende il complesso di itinerari specializzati per una percorrenza da parte dei pedoni e delle biciclette. Questi sono distinti dai tradizionali spazi riservati ai pedoni in fregio alle strade (marciapiedi), in quanto dotati di una loro autonomia e attrezzatura specifica.

2. Le piste ciclabili e/o pedonali devono essere condotte a comporre nel loro insieme una pluralità di “itinerari ciclabili e/o pedonali”, i quali devono servire con continuità e con un efficace grado di sicurezza ambiti significativi dal punto di vista funzionale, urbanistico e turistico. Gli itinerari pedonali e ciclabili devono:

- soddisfare i requisiti di sicurezza, di comfort e di accessibilità;
- realizzare una rete articolata tipologicamente e costruttivamente in relazione al contesto e all’ambiente attraversato, possono quindi adottare soluzioni differenziate per i diversi tratti;

Gli itinerari possono essere così costituiti:

- a) da strade o parti delle strade riservate al transito dei pedoni e/o dei ciclisti in sede propria, separati dalla carreggiata carrabile con idonee protezioni, oppure aventi tracciato autonomo;
- b) da strade o altri spazi senza ambiti riservati, ma comunque opportunamente segnalati e delimitati, nei quali la circolazione degli autoveicoli sia subordinata alla presenza di pedoni e ciclisti;
- c) da viali e sentieri esclusivamente riservati a ciclisti o pedoni;
- d) dai percorsi lungo gli argini dei corsi d’acqua in armonia con le esigenze idrauliche;
- e) dagli elementi di corredo e dalle attrezzature per il posteggio e il noleggino delle biciclette e il riparo e il ristoro degli utenti.

3. Tutti gli interventi sulla rete ciclo-pedonale previsti dal P.S. sono individuati dalla Tav. P8 e prevedono l’adeguamento prestazionale di alcune strade esistenti e la creazione di itinerari e circuiti comprendenti sentieri, piste ciclabili e ippovie, che utilizzano la rete esistente con poche integrazioni. I tracciati hanno valore orientativo.

In particolare il P.S. prevede:

- il collegamento tra le principali località, Poggio a Caiano e Poggetto;
- il collegamento tra le principali polarità urbane;
- la connessione tra i corsi d’acqua.

4. Il Regolamento Urbanistico e i piani di settore dovranno prevedere:

- la realizzazione di percorsi capaci di integrare le diverse modalità di trasporto superando le conflittualità e le criticità oggi riconoscibili sul territorio, che rispondano alle esigenze dei sistemi territoriali e funzionali individuati e alle relazioni territoriali esistenti;
- la creazione di un sistema integrato di percorsi, aree verdi e di sosta, luoghi pubblici, attrezzature ed elementi di corredo, funzionale alla accessibilità e fruibilità complessiva dell’organismo urbano;
- il completamento o la nuova individuazione della rete sentieristica e ciclabile rivolta alla valorizzazione e alla promozione delle risorse ambientali, culturali, agro-alimentari e quindi turistiche del Montalbano.

Il R.U. in relazione all’obiettivo della valorizzazione del territorio rurale e dell’incentivazione e promozione del turismo eno-gastronomico, individuerà i tracciati corrispondenti agli itinerari di maggior interesse turistico-culturale, in particolare:

- quello medico, di relazione e collegamento tra le grandi emergenze storico-ambientali costituite dalle Cascine di Tavola a Prato e dalla Villa Ambra e dal Barco di Bonistallo;
- quello naturalistico- culturale del vino e dei colli, che a partire dalla Villa, attraverso il Barco e il rio Montiloni conduce alla Rocca e al centro di Carmignano.



## **TITOLO VI – LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

### **Art. 30 – Contenuti**

1. Per Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) il presente piano intende e individua e perimetra nella TAV. P9 – Unità Territoriali Organiche Elementari – le porzioni del territorio comunale, opportunamente e convenientemente individuate, nelle quali sono riscontrabili una pluralità di caratteristiche e di problemi trattabili unitariamente e in riferimento alle quali si attribuiscono disposizioni che specificano e integrano quelle riferite ai sistemi territoriali.
2. Il PS definisce per ogni U.T.O.E. i caratteri generali dell'area attraverso una sintetica descrizione della morfologia ambientale ed insediativa, della vicenda storica, della caratterizzazione funzionale e dei vincoli operanti. Si specifica inoltre, per ogni U.T.O.E. la superficie territoriale e i dati dell'anno 2011 riferiti alla popolazione.
3. Il P.S. definisce sinteticamente gli obiettivi e gli indirizzi riferibili all'U.T.O.E., di cui ai Titoli IV e V delle presenti NTA, dettaglia le indicazioni quantitative circa la dotazione di standard, finalizzate alla definizione delle dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi, detta le disposizioni derivate dalla valutazione degli effetti ambientali.
4. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico potranno essere apportate limitate modifiche alla delimitazione delle sole aree sottoposte ai Progetti Guida, esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio e alla conseguente migliore definizione degli stati di fatto.

### **Art. 31 – Criteri generali di dimensionamento e standard urbanistici**

1. I dimensionamenti previsti rappresentano il limite ritenuto come valido per un tempo indeterminato, sulla base del quadro conoscitivo assunto e per la sostenibilità dello sviluppo.
2. Il Regolamento Urbanistico dovrà:
  - individuare le modalità affinché gli spazi da destinare a verde pubblico per i diversi interventi siano accorpati: eventuali piccole aree sparse non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico;
  - prevedere che le aree computabili a parcheggio pubblico, ottemperino al requisito di almeno un posto auto ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano il requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico;
  - prevedere che per gli interventi residenziali, oltre al rispetto dei minimi stabiliti dalla L.122/89, si ottemperi al raggiungimento di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare;
  - individuare le aree sensibili nelle quali gli spazi a parcheggio pubblico e privato, i percorsi destinati a viabilità pedonale e ciclabile, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
  - verificare, con riferimento a ciascuna UTOE, le disponibilità attuali e potenziali di approvvigionamento idrico, di depurazione delle acque reflue e di smaltimento dei rifiuti;Per le verifiche di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, vale il Piano Provinciale di settore integrato con le caratteristiche del servizio locale.
3. La verifica degli standard, in riferimento al D.M. 1444/68, è effettuata per l'intero territorio comunale.

4. Gli standard previsti all'interno delle aree sottoposte a Progetti Guida non sono computati nella verifica degli standard complessivi del territorio comunale.

5. Il Piano Strutturale stabilisce le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti previsti articolando il dimensionamento secondo le seguenti funzioni, espresse in metri quadrati di superficie utile lorda:

- residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato mq. 54.000
- industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi mq. ---
- commerciale relativa alle medie strutture di vendita mq. 5.000
- commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione mq. ---
- turistico-ricettiva mq. 6.000
- direzionale, comprensiva delle attività private di servizio mq. 60.000
- agricola e funzioni connesse e complementari, compreso l'agriturismo mq. ---

6. Attrezzature e servizi di interesse pubblico - aree per l'istruzione, attrezzature di interesse comune, aree per parcheggi, spazi pubblici verdi attrezzati così come definiti dal D.M. 1444/68 - sono esplicitati in relazione alle quantità esistenti e di previsione, come risulta dal seguente prospetto, espresse in metri quadrati di superficie territoriale:

|                                |          |
|--------------------------------|----------|
| Superficie territorio comunale | Kmq 5,95 |
|--------------------------------|----------|

| anno          | 2011  | 2018   |
|---------------|-------|--------|
| abitanti n.   | 9.800 | 10.800 |
| densità ab/mq | 1.647 | 1.815  |

| Standard attuali                 | mq      | mq/ab | min. mq/ab |
|----------------------------------|---------|-------|------------|
| aree per l'istruzione            | 38.620  | 3,94  | 4,50       |
| Attrezzature di interesse comune | 77.023  | 7,86  | 2,00       |
| aree per parcheggi               | 29.028  | 2,96  | 2,50       |
| spazi pubblici verdi attrezzati  | 61.145  | 6,24  | 9,00       |
| Totale                           | 205.816 | 21,00 | 18,00      |

| Standard previsti                | mq      | mq/ab | min. mq/ab |
|----------------------------------|---------|-------|------------|
| aree per l'istruzione            | 47.018  | 4,35  | 4,50       |
| Attrezzature di interesse comune | 105.315 | 9,75  | 2,00       |
| aree per parcheggi               | 56.121  | 5,20  | 2,50       |
| spazi pubblici verdi attrezzati  | 248.717 | 23,03 | 9,00       |
| Totale                           | 457.171 | 42,33 | 18,00      |

Ai fini del rapporto mq/ab esistente, così come previsto dall'art. 3 del D.M. 1444/68, sono stati presi a riferimento 9.800 abitanti corrispondenti ai residenti rilevati nel Giugno 2010. Per il rapporto mq/ab di previsione sono stati assunti 10.800 abitanti.

Il minimo inderogabile di 4,5 mq/ab richiesto dall'art. 3 del D.M. 1444/68 dovrà essere soddisfatto dalle previsioni relative ai due Progetti Guida.

7. Il P.S. affida alla ristrutturazione urbanistica i principali obiettivi di riqualificazione e sostenibilità. I nuovi carichi insediativi sono quasi esclusivamente previsti nelle due aree sottoposte a Progetti Guida, per le quali il P.S. non definisce le diverse percentuali delle funzioni ammesse. Le indicazioni contenute nel piano strutturale devono assicurare coerenza alle trasformazioni del territorio e mantenere nello stesso tempo un carattere tale da permettere la scelta tra diverse opzioni funzionali. Il Regolamento Urbanistico dovrà per questo definire e localizzare i nuovi insediamenti nel rispetto delle quantità massime di cui al comma 5 del presente articolo.

## **Art. 32 - Unità Territoriale Organica Elementare 1 - Poggio a Caiano**

Attività economiche presenti al 2002: 996

*agricoltura: 15*

*commercio: 268*

***industria e artigianato: 494***

*servizi: 219*

*Caratteristiche fisiche:* il fiume Ombrone superata la Villa cambia direzione verso sud, seguendo le prime propaggini del Montalbano. Il territorio si sviluppa quindi tra questi elementi, dalla pianura alla collina, attraversato nella sua parte mediana dalla vallicola del rio Montiloni.

*Elementi di rilevanza storico-artistica, ambientale e paesaggistica:* all'interno dell'Utoe troviamo la grande emergenza della Villa Medicea (*ex lege* T.U.490/99 - D.M. 19.05.83), integrata nella tutela al sistema territoriale delle Cascine di Tavola (*ex lege* T.U.490/99 - D.M. 23.03.98), poste in Comune di Prato, che con gli ambiti di pertinenza fino al Barco di Bonistallo costituiscono, fino all'approvazione del presente P.S., area protetta ai sensi della L.R. 52/82. Sono altresì inclusi nell'Utoe, il centro storico, il Palazzo Comunale e le emergenze architettoniche delle chiese di S. Francesco di Bonistallo e di Santa Cristina in Pilli. Di rilevante interesse ambientale e paesaggistico troviamo i corsi d'acqua già menzionati, il fiume Ombrone e il rio Montiloni, mentre un notevole valore rivestono le colline, con le coltivazioni dell'olivo e della vite, mantenute sulle giaciture a dolce acclivio, talvolta ciglionate, senza l'utilizzo di terrazzamenti. Notevole impatto assume la Stazione elettrica – ENEL, in località Candeli, e la fitta rete di linee che da questa si sviluppano.

*Vicenda storica:* Poggio a Caiano ha assunto lo statuto di Comune il 14 luglio 1962, staccandosi da Carmignano, di cui costituiva una frazione. Se tale separazione va interpretata nel quadro dei diversi processi economici che hanno interessato i due centri non si può non osservare come questo fatto, insieme a quello costituito dalla precedente separazione tra la Villa e la sua fattoria a nord del fiume, le Cascine di Tavola, deve essere debitamente considerato sul piano storico e territoriale. La presenza della Villa stessa non è assolutamente da valutare come un aspetto esteriore, celebrativo di una signoria, infatti è proprio in conseguenza dei lavori iniziati da Lorenzo alla Villa e alla "fattoria ideale" con le sue opere idrauliche, che nella zona del Poggio si trasferirono numerosi artigiani, dando così vita al primo nucleo del paese che assume subito una fisionomia "cittadina". Poggio non nasce quindi come borgo agricolo, bensì come indotto dalla fabbrica della villa e si sviluppa in virtù della sua buona posizione, a metà strada tra Firenze e Pistoia, incrociando la direttrice nord – sud, da Prato al Montalbano. Lungo le principali direttrici di traffico si vengono così a formare i borghi dalla via Pratese alla via Carmignanese e lungo la strada Pistoiese, che costituiscono il centro storico del comune. Questa morfologia insediativa si mantiene, con poche addizioni, praticamente fino al secondo dopoguerra. I più recenti sviluppi urbani invece hanno preso la forma di lottizzazioni e aggregazioni di vario tipo, con netta prevalenza di edilizia residenziale. Queste espansioni hanno occupato interamente le parti pianeggianti disponibili, interessando anche le fasce pedecollinari e interamente la collina del Castellaccio.

*Tipologie edilizie:* Il tessuto storico è caratterizzato dalla prevalenza di tipi edilizi tradizionali riconducibili alle schiere, mentre gli insediamenti recenti sono costituiti da villette non necessariamente unifamiliari e da edifici in linea e a schiera. Esiste una diffusa struttura produttiva, riferibile al distretto tessile pratese, che da luogo ad un permanere di frammistione di attività nella parte di prima espansione del centro. Si individuano anche aree a prevalente funzione produttiva: quella più vecchia

si trova lungo il corso del rio Montiloni e utilizza via del Granaio come impianto; la più recente lungo il corso dell'Ombrone, in località Candeli, a sud-est del centro, nei territori confinanti con Carmignano – Comeana, inclusa l'area occupata dalla centrale ENEL.

*Infrastrutture attrezzature e servizi:* La struttura viaria, un tempo costituita essenzialmente dalla strada Pistoiese e dagli innesti storici provenienti da Prato e da Carmignano, è sviluppata a maglie irregolari, concepite come impianto per i nuovi quartieri residenziali, senza una gerarchia leggibile, tale da poter separare il traffico di attraversamento da quello locale. L'attraversamento del centro, fortemente vincolato dalla presenza del fiume e delle colline, è ancora subordinato alla ex SS.66 e al suo incrocio con l'asse nord-sud, in corrispondenza della piazza XX settembre. Un ruolo sempre più importante viene rivestito dalla via Giacomo Matteotti e dalla via Aldo Moro fino a via Lombarda, quali percorsi alternativi alla pistoiese. L'Utoe è completamente servita dalla rete acquedottistica, dall'impianto di distribuzione del gas e dalla rete fognante. Un impianto di depurazione, a Candeli, riceve gli scarichi dagli insediamenti posti sulla destra idrografica del Montiloni. In vicinanza di questo è presente un'isola ecologica per i rifiuti vegetali e cartacei. La presenza della centrale ENEL condiziona pesantemente sia l'utilizzo del suolo circostante, sia il paesaggio, verso il quale la rete di distribuzione dell'energia assume un rilevante impatto ambientale, che si ripercuote anche nei territori vicini. A questo proposito sono in corso di definizione nuovi accordi con ENEL per la mitigazione degli impatti, oltre quello già stipulato nel '98, che prevede la demolizione del tratto in ingresso nella Stazione di Poggio a Caiano della linea n. 301 Marginone-Poggio a Caiano a 380 kV, della lunghezza di Km 2,15 ca. e della linea n.267 Casellina-Poggio a Caiano a 220 kV e lo spostamento della linea n.290 Casellina-Poggio a Caiano a 220 Kv all'interno del corridoio esistente tra le linee verso il fiume Ombrone.

All'interno dell'Utoe risultano presenti tutti i servizi fondamentali, e le principali funzioni urbane: direzionali (pubbliche e private), commerciali, culturali, scolastiche, turistiche.

*Elementi di valutazione:* le azioni previste dal piano non comportano nessuna modifica del quadro di riferimento ambientale, molte di queste inoltre sono orientate al recupero e alla tutela delle diverse risorse territoriali. Il piano prevede il riordino del traffico veicolare con la realizzazione di un nuovo ponte a Candeli e con il trasferimento dei flussi da via Vittorio Emanuele II – via Cancellieri e da via A. Soffici, con il conseguente ridimensionamento dei livelli di inquinamento dell'aria e per la fruibilità del centro storico e della sua parte monumentale. La trasformazione dell'area produttiva di via del Granaio (P.G. del Montiloni) è l'occasione per la messa in sicurezza idraulica del rio Montiloni, oggi in parte intubato, e per la riqualificazione delle sue sponde. Nell'area è previsto un PEEP in un'area oggi libera e attraversata dall'elettrodotto di 380 kV in demolizione. L'area di Candeli prevede la realizzazione di un nuovo campo di calcio in sostituzione di quello posto all'interno del P.G. Montiloni, di un parcheggio, anche con funzione di terminale dei bus turistici, ed una nuova sistemazione del verde pubblico e delle opere di regimazione idraulica. Non si prevedono nuovi insediamenti in collina, mentre le aree urbane hanno già adeguate reti per la distribuzione dei servizi, tali da supportare anche le trasformazioni previste.

|                         |  |               |               |
|-------------------------|--|---------------|---------------|
| UTOE DI POGGIO A CAIANO |  | N°1           |               |
| Frazioni interessate    | Poggio a Caiano – Bonistallo - Santa Cristina in Pilli |               |               |
| Superficie              | Kmq 4,40   | Densità       | ab./Kmq 1.920 |
| abitanti 2011           | 8.450  | abitanti 2018 | 9.400         |

| Standard esistenti               | mq     | mq/ab | min. mq/ab |
|----------------------------------|--------|-------|------------|
| aree per l'istruzione            | 34.640 | 4,34  | 4,50       |
| attrezzature di interesse comune | 76.073 | 9,00  | 2,00       |
| aree per parcheggi               | 25.715 | 3,04  | 2,50       |
| spazi pubblici verdi attrezzati  | 30.283 | 3,59  | 9,00       |

| Standard previsti                | mq      | mq/ab | min. mq/ab |
|----------------------------------|---------|-------|------------|
| aree per l'istruzione            | 43.638  | 4,64  | 4,50       |
| attrezzature di interesse comune | 96.650  | 10,28 | 2,00       |
| aree per parcheggi               | 47.245  | 5,03  | 2,50       |
| spazi pubblici verdi attrezzati  | 208.718 | 22,20 | 9,00       |

|           |  |
|-----------|--|
| Obiettivi | Rafforzamento del ruolo di Poggio a Caiano nel contesto metropolitano, adeguandone i servizi e valorizzando la presenza del polo culturale costituito dalla Villa e dalle Scuderie. Recupero e riqualificazione del centro storico e riordino delle parti recenti dell'insediamento e del sistema della viabilità e dei parcheggi (pertinenziali, pubblici e di servizio alle principali polarità urbane). Potenziamento delle attrezzature sportive e per il tempo libero e riqualificazione e valorizzazione delle sponde fluviali. Mantenimento o ripristino dell'assetto morfologico delle aree per una funzionale regimazione delle acque superficiali. Conservazione e tutela del paesaggio.   |
| Azioni    | Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici. Realizzazione di nuove aree di parcheggio, anche a servizio dell'attività della Villa e del centro storico e con funzione di scambiatori per il trasporto pubblico e i bus turistici, aree a verde e percorsi ciclo-pedonali. Realizzazione di nuove attrezzature scolastiche e di nuove strutture a funzione terziaria e servizi pubblici. Potenziamento delle attività turistico-ricettive e commerciali. Trasformazione delle aree produttive marginali in via del Granaio attraverso un Progetto Guida di riduzione del rischio idraulico e di potenziamento del settore residenziale. Realizzazione di nuove attrezzature sportive a Candeli. Ristrutturazione del nuovo asse di attraversamento e suo completamento con il nuovo ponte sull'Ombrone. Realizzazione delle opere di regimazione idraulica. Realizzazione di adeguate opere di mitigazione degli effetti del traffico e di quelli dovuti alla presenza della centrale elettrica sugli insediamenti. |

|                  |  |
|------------------|--|
| Strategie        | Recupero dei valori ambientali e salvaguardia dei valori storici del territorio; consolidamento dei margini urbani e prevalente utilizzo del patrimonio edilizio esistente; individuazione di un'area sottoposta a Progetto Guida e di una rete di mobilità alternativa. |
| Effetti previsti | Valorizzazione ambientale, residenziale e turistica; sviluppo del settore economico terziario, del commercio e dell'artigianato di qualità; incremento dei servizi alla persona; sicurezza idraulica.  |

Il dimensionamento dell'U.T.O.E., espresso in Superficie utile lorda è il seguente:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato | mq. 48.000        |
| <b>Attività terziarie previste</b>                               |                   |
| medie strutture di vendita                                       | mq 5.000          |
| direzionale, comprensiva delle attività private di servizio      | mq 8.000          |
| turistico ricettivo  | mq 4.000          |
| <b>Totale</b>  | <b>mq 17.000</b>  |
| <b>Progetto Guida Montiloni</b>                                  | <b>mq 143.390</b> |

### **Art. 33 - Unità Territoriale Organica Elementare 2 - Poggetto**

Attività economiche presenti al 2002: 142

*agricoltura: 5*

*commercio: 34*

*industria e artigianato: 72*

*servizi: 31*

*Caratteristiche fisiche:* il territorio dell'Utoe comprende le aree pianeggianti tra la Furba e l'Ombrone, attraversate anche dal fosso del Collecchio, fino al percorso di collegamento tra il ponte pedonale crollato sull'Ombrone e il Parco del Barco di Bonistallo e le propaggini collinari del Carmignano, con i diversi poggioli, tra i quali spicca quello del Cerretino,.

*Elementi di rilevanza storico-artistica, ambientale e paesaggistica:* all'interno dell'Utoe si trovano rilevante i corsi d'acqua già menzionati, il fiume Ombrone, il rio Furba, e il canale artificiale del Collecchio, mentre un notevole valore rivestono le colline, con le coltivazioni dell'olivo e della vite, mantenute sulle giaciture a dolce acclivio, talvolta ciglionate, senza l'utilizzo di terrazzamenti. Un interesse particolare riveste l'antico nucleo del Cerretino e della corrispondente area boscata.

*Vicenda storica:* Il Poggetto come tale ha uno sviluppo recente, tutto riferibile al secondo dopoguerra, nel luogo dove fino a un secolo fa si incrociavano la strada pistoiese e la strada per Carmignano, proveniente da Tavola attraverso il ponte a Tigliano, che per la presenza di un piccolo gruppo di case prendeva il nome di "Case Nuove". La rapida saturazione della parte pianeggiante ha quasi completamente cancellato gli assetti storici, fino ad occupare, con un insediamento a carattere produttivo, l'area golenale tra il canale Collecchio e il fiume Ombrone.

*Tipologie edilizie:* L'edificazione, avvenuta nell'arco di pochi anni, non ha considerato gli assetti territoriali storici, costituiti dalle trame agrarie e dalle strade poderali e d'impianto. Molti di questi sono stati cancellati mentre antichi percorsi

hanno progressivamente perso d'importanza, come quello che dall'attuale via Mastrigalla conduceva a Carmignano. La sovrapposizione dei quartieri residenziali recenti ai vecchi assetti ha introdotto alcune contraddizioni che si ripercuotono soprattutto sul sistema della viabilità e dei parcheggi e sulla qualità degli spazi pubblici. Scarsa la presenza di servizi, prevalentemente disposti lungo la SS 66, mentre gli insediamenti residenziali sono costituiti da villette e da edifici in linea e a schiera. L'area produttiva, tra il Collecchio e l'Ombrone, ad alta occupazione di suolo, è costituita da edifici quasi tutti ad un unico piano, talvolta frazionati in più unità produttive.

*Infrastrutture attrezzature e servizi:* La struttura viaria, un tempo costituita esclusivamente dalla strada pistoiese e dagli innesti storici provenienti da Prato e da Carmignano, si è sviluppata internamente all'insediamento a maglie irregolari e presenta molti punti di criticità e di scarsa leggibilità, con variazioni significative delle sezioni stradali. La rete dell'elettricità presenta una linea in che attraversa la collina vicino al Cerretino. Scarsa anche la presenza di parcheggi, sia residenziali che pubblici; pressoché totale mancanza di piazze e frammentata presenza di aree attrezzate verdi. Un campo sportivo comunale occupa la parte pianeggiante al confine col Barco. Pochi i servizi, tutti lungo la SS 66, costituiti principalmente da esercizi pubblici. L'Utoe è completamente servita dalla rete acquedottistica, dall'impianto di distribuzione del gas e dalla rete fognante. Allo stato attuale la maggiore criticità al riguardo è costituita dalla mancanza di un collettore di adduzione che consenta la depurazione delle acque reflue, per tutto l'insediamento posto alla destra del corso del rio Montiloni. Tuttavia è già funzionante l'impianto di depurazione di Seano e si sta procedendo alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto "Adduttori II° lotto", che porterà i reflui al suddetto impianto, così da completare il sistema di depurazione delle acque in tutto il comune e renderà possibile il recupero ambientale del fosso di Collecchio.

*Elementi di valutazione:* le azioni previste dal piano non comportano nessuna modifica del quadro di riferimento ambientale, molte di queste inoltre sono orientate al recupero e alla tutela delle diverse risorse territoriali. Il piano prevede la trasformazione dell'area produttiva di ponte a Tigliano (P.G. dell'Ombrone e del Collecchio) con la riqualificazione delle sponde del fiume e il recupero di superficie permeabile. Il completamento dei sistemi di depurazione (in località Seano, comune di Carmignano) consentirà anche il recupero e la riqualificazione del fosso. Le opere di regimazione idraulica lungo la Furba costituiscono inoltre un elemento importante per la realizzazione di una connessione tra gli ambiti collinari e quelli di pianura. Si propone una diversa dislocazione della linea 132 Kv che attraversa la collina, nel rispetto dei caratteri del paesaggio. Nuove centralità vengono istituite attraverso il recupero di un edificio storico (Tinaia) per funzioni di servizio e con la trasformazione di uno slargo, dove oggi si svolge il mercato di quartiere, in piazza. Non si prevedono nuovi insediamenti in collina né significativi incrementi di popolazione o espansioni urbane, così possono considerarsi già adeguate le reti di distribuzione dei servizi.

|                      |          |               |         |            |
|----------------------|----------|---------------|---------|------------|
| UTOE DEL POGGETTO    |          |               | N°2     |            |
| Frazioni interessate |          | Poggetto      |         |            |
| Superficie           | Kmq 1,65 | Densità       | ab./Kmq | 818        |
| abitanti 2010        | 1.350    | abitanti 2018 |         | 1.400      |
| Standard esistenti   |          | mq            | mq/ab   | min. mq/ab |



|                                  |        |       |      |
|----------------------------------|--------|-------|------|
| aree per l'istruzione            | 3.980  | 2,88  | 4,50 |
| attrezzature di interesse comune | 950    | 0,69  | 2,00 |
| aree per parcheggi               | 3.313  | 2,45  | 2,50 |
| spazi pubblici verdi attrezzati  | 30.765 | 22,79 | 9,00 |

| Standard previsti                | mq     | mq/ab | min. mq/ab |
|----------------------------------|--------|-------|------------|
| aree per l'istruzione            | 3.980  | 2,84  | 4,50       |
| attrezzature di interesse comune | 8.665  | 6,19  | 2,00       |
| aree per parcheggi               | 8.879  | 6,34  | 2,50       |
| spazi pubblici verdi attrezzati  | 40.000 | 28,58 | 9,00       |

|                  |  |
|------------------|--|
| Obiettivi        | Rafforzamento della struttura urbana. Riqualificazione degli ambiti fluviali Conservazione e tutela del paesaggio e mantenimento e valorizzazione dell'economia agricola.  |
| Azioni           | Riqualificazione dei tessuti urbani e degli spazi pubblici. Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali. Realizzazione di nuove attrezzature e servizi pubblici e previsione di una nuova struttura cimiteriale. Riconversione delle aree produttive lungo l'Ombrone; riqualificazione degli ambiti fluviali dell'Ombrone e la Furba e realizzazione di nuove attrezzature sportive e turistico ricreative definite da un Progetto Guida. Creazione di attività commerciali per i prodotti locali. Completamento delle opere di regimazione idraulica. Riordino della viabilità |
| Strategie        | Recupero dei valori ambientali e salvaguardia dei valori storici del territorio; conservazione e consolidamento dei margini urbani e prevalente utilizzo del patrimonio edilizio esistente; individuazione di un'area sottoposta a Progetto Guida per la creazione di un polo sportivo-ricreativo collegato al parco delle Cascine di Tavola; realizzazione e di una rete di mobilità alternativa.   |
| Effetti previsti | Valorizzazione ambientale, residenziale e turistica; sviluppo del settore dei servizi e del commercio; sicurezza idraulica.  |

Il dimensionamento dell'U.T.O.E., espresso in Superficie utile lorda è il seguente:

|  |           |
|--|-----------|
| Residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato | mq. 6.000 |
|--|-----------|

| Attività terziarie previste                                 |           |
|---|-----------|
| direzionale, comprensiva delle attività private di servizio | mq 52.000 |
| turistico ricettivo   | mq 2.000  |
| Totale  | mq 54.000 |

|  |            |
|--|------------|
| Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio | mq 139.485 |
|--|------------|



## TITOLO VII – ATTUAZIONE

### **Art. 34 – Salvaguardie**

Il Piano Strutturale si attua mediante il Regolamento Urbanistico ed il Programma Integrato di Intervento. Qualsiasi piano o programma di competenza comunale avente effetti sull'uso e sulla tutela delle risorse del territorio deve essere valutato sulla base degli obiettivi, degli indirizzi e delle prescrizioni, dei parametri e delle salvaguardie contenuti nel Piano Strutturale e sulla base dei criteri contenuti nel documento di valutazione degli effetti ambientali.

Il Piano Strutturale ha carattere direttamente precettivo ed operativo relativamente alle localizzazioni ed alle salvaguardie di cui all'art. 27 della L.R. 5/1995, come specificato nelle presenti norme.

Fino all'approvazione del P.S. ai fini della tutela dei beni paesistici e ambientali sono da osservare le salvaguardie di cui all'art. 81 del PIT.

Fino alla data di approvazione del R.U. e comunque fino ad un massimo di tre anni, le attività urbanistico-edilizie sul territorio comunale restano disciplinate dal vigente Piano Regolatore Generale con le successive limitazioni:

1. Alle prescrizioni per il R.U. e per il P.I.I. ed alle prescrizioni relative al rischio idraulico di cui agli artt. 7, 8 e 9, si applicano le misure di salvaguardie di cui all'art. 33 della L.R. 5/95. Pertanto il rilascio degli atti autorizzativi in contrasto con tali norme è sospeso dalla data di adozione del P.S.

2. Per tutti i beni e le aree ricadenti nell'ambito delle Invarianti Strutturali, non potranno attuarsi interventi o trasformazioni, previsti e ammessi dal vigente strumento urbanistico, che contrastino con le disposizioni previste dallo Statuto dei Luoghi e non sono comunque consentiti il cambio di destinazione d'uso e l'aumento delle unità immobiliari fino alla data di approvazione del R.U. e comunque fino ad un massimo di tre anni;

3. Non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti dal Prg vigente, ad esclusione dei casi di cui al successivo punto 6.d) e interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione all'interno del Sistema Funzionale delle connessioni paesistiche, fino alla data di approvazione del R.U. e comunque fino ad un massimo di tre anni;

4. Nell'ambito delle previsioni di Piano Strutturale relative al Sistema della viabilità fino alla data di approvazione del R.U. e comunque fino ad un massimo di tre anni non sono consentiti nuovi accessi alla sede stradale, né interventi di trasformazione e/o adeguamento, riguardanti sia le opere sulla sede stradale che le sistemazioni a margine del nuovo Asse di attraversamento costituito da via Matteotti, via Moro, via Lombarda, fino alla centrale ENEL;

5. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, sospende ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando riconosca che tali domande siano in contrasto con il progetto di atto di pianificazione territoriale adottato dal Comune e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC, ai sensi degli articoli 11, 21, 33 della LR 5/95.

6. Restano esclusi dalle presenti salvaguardie:

a) gli interventi posti in essere dagli enti pubblici (ammessi dall'art. 1 comma 2 del D.I. 29/93) e le opere di pubblica utilità o interesse realizzati dagli Enti istituzionali competenti;

b) gli interventi diretti, per i quali all'adozione del P.S. sia intervenuto il parere della Commissione Edilizia, nonché le relative varianti in corso d'opera;

- c) le concessioni relative ai piani attuativi già approvati alla data di adozione del P.S.. E' comunque consentita, anche prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'approvazione di piani attuativi che possono prevedere anche interventi di nuova edificazione che risultino non in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e del Prg vigente;
- d) gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti solo nell'ambito di piani attuativi, così come specificato alla precedente lettera c) e nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale e del Prg vigente;
- e) sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, per opere di bonifica.