

COMUNE DI MONTAIONE
PROVINCIA DI FIRENZE

IN COORDINAMENTO COL COMUNE DI GAMBASSI TERME

P. R. G.

L.R. 16.1.1995 n. 5, Art. 23 e successive integrazioni e modificazioni

PIANO STRUTTURALE

Redattori: arch. Sergio Sozzi (coordinatore)

arch. Silvia Viviani

Consulenti:
Agronomo
Geologo

Economista prof. Vincenzo Bentivegna
dr. Alessandro Cocchi
dr. Roberto Neroni

***2. Disciplina e
Statuto dei Luoghi***

Con le modifiche introdotte in accoglimento di osservazioni

Luglio 2002

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI	1
Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione	1
Art. 2 - Efficacie. Termini temporali	1
Art. 3 - Elaborati costitutivi	2
Art. 4 - Coerenza con atti di livello sovracomunale, con atti di programmazione e pianificazione settoriale, e riferimenti normativi	3
Art. 5 - Conoscenze	3
Art. 6 - Strategia di governo del territorio	3
Art. 7 - Risorse del territorio – prescrizioni e indirizzi	5
1. La risorsa Acqua	5
2. La risorsa Suolo	5
3. Ecosistema flora e fauna	6
4. Territorio aperto	6
5. Aree boscate	7
6. Aree soggette a rischio idraulico	8
7. Aree soggette a rischio geologico	8
8. Città e insediamenti	9
9. Infrastrutture	9
10. Servizi e impianti	9
11. Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale	10
12. Aree a rischio di esposizione a campi magnetici	10
13. Valli tartufigene	10
14. Aree di ripopolamento e cattura. Aree di protezione.	10
15. Punti di vista e viabilità panoramica	10
16. La faggeta relitta	11
Art. 8 - Invarianti strutturali	11
Art. 9 - Statuto dei luoghi	11
Art. 10 - Dimensionamento	11
Art. 11 - Azioni di trasformazione	11
Art. 12 - Valutazione degli effetti ambientali	12
PARTE II - OBIETTIVI E STRATEGIE DELLA POLITICA URBANISTICA COMUNALE SISTEMI, SOTTOSISTEMI, UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)	13
Art. 13 - Definizioni, individuazione e obiettivi	13
Art. 14 - Sistema del versante collinare fiorentino e dei capoluoghi	15
Art. 15 - Sottosistema di Montaione	15
Art. 16 - UTOE 1 – del Crinale Samminiatese	15
Art. 17 - UTOE 2 – di Santo Stefano	16
Art. 18 - UTOE 3 – Urbana di Montaione	16
Art. 19 - Sistema territoriale della fascia collinare centrale	17
Art. 20 - Sottosistema collinare occidentale	17
Art. 21 - UTOE 4 - di Collegalli e Barbialla	17

Art. 22 - UTOE 5 – di Sughera-Tonda-Castelfalfi-San Vivaldo-Iano	17
Art. 23 - UTOE 6 – della Cava di Montignoso	18
Art. 24 - Sottosistema dell’alta collina/A (Montaione)	19
Art. 25 - UTOE 7 - del parco dell’Aglione/A (Montaione)	19
Art. 26 - Sistema della fascia collinare volterrana	19
Art. 27 - Sottosistema delle argille meridionali	19
Art. 28 - UTOE 8 – delle argille meridionali/A (Montaione)	20
PARTE III - INDIRIZZI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE	21
Art. 29 - Indirizzi programmatici per l’attuazione. Criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore nonché di interventi pubblici e privati di attuazione	21
Art. 30 - Salvaguardie	24

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione

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

- Parte I - principi e norme generali;
- Parte II - obiettivi e strategie della politica urbanistica comunale;
- Parte III - criteri e indirizzi per la formazione delle regole urbanistiche.

Il Piano Strutturale mediante le conoscenze, apposite cartografie, la Disciplina e lo Statuto dei Luoghi, riconosce e descrive l'insieme dei luoghi costituenti il territorio del Comune di Gambassi Terme e li relaziona per ambiti omogenei corrispondenti agli obiettivi della politica urbanistica comunale, (sottosistemi e unità territoriali organiche elementari (UTOE), conseguenti agli aspetti fisici, storici, geomorfologici, insediativi, culturali, funzionali e sociali del territorio), per i quali sono stabiliti indirizzi e parametri di gestione.

Art. 2 - Efficacie. Termini temporali

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

Il P.S. non è dotato di uno specifico apparato normativo, ma contiene, nella 'Disciplina e Statuto dei luoghi', gli indirizzi normativi sulla base dei quali dovranno essere redatte le norme di attuazione dei piani operativi. Trattandosi di indirizzi la coerenza tra le previsioni del Piano Strutturale e i piani operativi dovrà essere di volta in volta valutata dall'Amministrazione Comunale.

Il P.S. dovrà tradursi in piani operativi entro 10-15 anni dall'approvazione; in questo arco di tempo il P.S. dovrà essere sottoposto ad osservazione e monitoraggio sistematici, non solo per verificarne l'attualità analitica e propositiva, ma anche per accertare che i piani operativi conseguenti abbiano effettivamente trovato attuazione.

I programmi e piani di settore debbono conformarsi alle norme generali contenute nella presente Disciplina; nel caso che essi risultino in contrasto con tali norme, saranno subordinati alle varianti al Piano Strutturale, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 26 della LR 5/95.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 27 della LR 5/95 il Piano Strutturale:

- contiene disposizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale del PRG, composti da Regolamento urbanistico e Programma integrato di intervento di cui agli artt. 28 e 29 della LR 5/95;
- ha carattere direttamente precettivo e operativo per le localizzazioni sul territorio degli interventi di cui all'articolo 16, quarto comma, lett. c) d) e) e sesto comma, nonché per le salvaguardie di cui all'art. 24, secondo comma, lett. g).

Il Piano Strutturale contiene perciò:

- prescrizioni con immediata precettività;
- prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC;
- indirizzi;
- salvaguardie;
- vincoli.

Sono **prescrizioni con immediata precettività** le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, piani e programmi di settore di livello sovracomunale (LR 5/95 art. 16 comma 4. lett. c) d) e), art. 27 comma 2.).

Sono **prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC** quelle esplicitamente indicate dalla Disciplina del Piano Strutturale in forma di divieto, obbligo, prescrizione.

Sono **indirizzi** le disposizioni che orientano la parte gestionale del PRG costituita da Regolamento Urbanistico e Programma Integrato di Intervento (LR 5/95 art. 27 comma 1°).

Sono **vincoli** quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, ambientale, di settore, come rappresentati negli elaborati tematici del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

Sono **salvaguardie** le prescrizioni immediatamente operative stabilite per impedire l'attuazione di interventi che contrastino con il Piano Strutturale fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Art. 3 - Elaborati costitutivi

Costituiscono elaborati costitutivi del Piano Strutturale :

1. Relazione generale

1.1.1 Analisi del territorio extraurbano di Montaione

1.1.2 Descrizione delle risorse agricole e forestali dei sistemi, sottosistemi e UTOE

2. Disciplina e Statuto dei luoghi

3. Quadro conoscitivo QC

tav. QC-1	orografia e idrografia	scala 1:25.000
tav. QC-2	sistema della viabilità e degli insediamenti	scala 1:25.000
tav. QC-3	vincoli sovraordinati-tutela ambientale,	scala 1:25.000
tav. QC-4	beni archeologici e storico-architettonici percorsi storici o di valore ambientale,	scala 1:25.000
tav. QC-5	immobili di valore storico e ambientale esterni ai centri storici	scala 1:25.000
tav. QC-6	risorse locali, punti di vista panoramici	scala 1:25.000
tav. QC-7	la domanda	scala 1:25.000
tavv. QC-8	carta dell'uso del suolo	scala 1:10.000
tavv. QC-9	carta della capacità d'uso	scala 1:10.000
tavv. QC-10	stato d'attuazione del P.d.F. vigente	scala 1:2.000

4. Supporto geologico-tecnico:

Relazione tecnica

Allegato A – Stratigrafie, penetrometrie e dati di base

tavv. GE-1	carta geologica	scala 1:10.000
tavv. GE-2	sezioni geologiche	scala 1:10.000
tavv. GE-3	carta geomorfologica	scala 1:5.000
tavv. GE-4	carta delle pendenze dei versanti	scala 1:5.000
tavv. GE-5	carta litotecnica, dei sondaggi e dei dati di base	scala 1:5.000
tavv. GE-6	carta degli aspetti particolari per le aree sismiche	scala 1:5.000
tav. GE-7	censimento corsi d'acqua	scala 1:25.000
tavv. GE-8	carta degli ambiti fluviali	scala 1:5.000
tavv. GE-9	carta idrogeologica	scala 1:5.000
tavv. GE-10	carta delle aree inondate	scala 1:5.000
tavv. GE-11	carta dei contesti idraulici	scala 1:10.000

tavv. GE-12 carta dei geotopi, delle cave ed emergenze termali	scala 1:10.000
tavv. GE-13 carta della vulnerabilità degli acquiferi	scala 1:10.000
tavv. GE-14 carta della pericolosità idraulica e idrogeologica	scala 1:10.000
tavv. GE-15 carta della pericolosità geologica	scala 1:10.000

5. Cartografia di progetto: rappresentazione delle politiche territoriali PR

tav. PR-1 sistemi, sottosistemi, UTOE	scala 1:25.000
tav. PR-2 elementi di confronto con il PTCP di Firenze	scala 1:25.000
tav. PR-3 viabilità	scala 1:25.000
tav. PR-4 sistemi, sottosistemi, UTOE	scala 1:10.000

6. Relazione sulle attività di valutazione

Art. 4 - Coerenza con atti di livello sovracomunale, con atti di programmazione e pianificazione settoriale, e riferimenti normativi

Il Piano Strutturale è formato ai sensi della LR 5/95 e successive integrazioni e modificazioni, nonché di tutte le leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale.

Il Piano Strutturale è formato coerentemente ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale Regionale, del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Firenze, del Piano di Bacino dell'Arno, del Piano Regionale di Sviluppo 1998/2000.

Art. 5 - Conoscenze

Il quadro conoscitivo - parte integrante del Piano Strutturale - attinge dai Sistemi Informativi Territoriali regionali, provinciali e comunali; si basa sul quadro conoscitivo del Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze, ed è formato dagli elaborati già elencati all'art. 3.

Il Quadro conoscitivo è supporto delle scelte strategiche del Piano Strutturale e orienta i comportamenti gestionali che saranno regolamentati dagli atti operativi comunali.

Art. 6 - Strategia di governo del territorio

La strategia di governo del territorio si basa sulle finalità generali della pianificazione definite dalla LR 5/95, in quanto tese allo sviluppo sostenibile, definito come "lo sviluppo volto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini e a salvaguardare i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse del territorio" (art. 1, comma 2.).

Tramite i propri atti di pianificazione, il Comune di Montaione intende assicurare la conservazione e l'arricchimento delle risorse territoriali, in modo da affidarle integre e valorizzate alle generazioni future.

Per questi obiettivi, il Piano Strutturale conosce e definisce le risorse del territorio e detta indirizzi per la gestione, orientando l'uso delle risorse secondo criteri di equità distributiva, di risparmio, di trasformazione controllata e tale da non comportarne distruzione, danno o riduzioni significative e irreversibili.

Rispetto a dette finalità, la strategia di governo del territorio espressa dal Piano Strutturale assume il territorio come variabile indipendente e indica obiettivi per la sua valorizzazione, articolandolo in ambiti di proiezione delle politiche territoriali: sistemi, sottosistemi, unità territoriali organiche elementari (UTOE).

Le componenti soggette a valorizzazione sono: la qualità ambientale-paesistica del territorio, la presenza di accumulazioni storiche stratificate, le nicchie di produzione agricola di alta qualità,

l'appartenenza a un subsistema urbano-rurale, che si colloca con una propria tipicità all'interno del più ampio sistema metropolitano reticolare fiorentino-empolese (con propaggini verso Siena), il quale trova i suoi capisaldi locali in Castelfiorentino (principalmente) e in Certaldo, e che fa parte di un sistema funzionale ed economico di rango nazionale quanto all'offerta turistica.

La strategia di governo del territorio, che il Piano Strutturale di Montaione esprime in coordinamento con il Piano Strutturale di Gambassi Terme, è la seguente:

AMBITI STRATEGICI	AMBITI PREFERENZIALI D'INTERVENTO	OBIETTIVI STRATEGICI
1. Produzione di effetto urbano diffuso	1.1 servizi	1.1.1.sviluppo dei servizi daily urban diffusi 1.1.2 sviluppo di poli di servizi a impatto sul turismo
	1.2 miglioramento dell'accessibilità	1.2.1 miglioramento dell'accessibilità infracomunale 1.2.2. miglioramento dell'accessibilità intercomunale 1.2.3 miglioramento dell'accessibilità alle zone di fruizione turistica
	1.3 diffusione degli insediamenti	1.3.1 recupero nuclei e case sparse
2. Sviluppo dell'imprenditorialità diffusa	2.1 filiera turistica (effetto "marca")	2.1.1 sostenere la specificità dell'offerta turistica di Gambassi e Montaione
		2.1.2 sviluppare l'integrazione complementare tra Gambassi e Montaione
		2.1.3 sostenere l'agricoltura specializzata locale
	2.2 agricoltura specializzata	
	2.3 attività manifatturiere	2.3.1 riqualificazione ambientale e organizzativa delle aree industriali e artigianali
		2.3.2 Miglioramento dell'accessibilità intercomunale e di accesso alle aree industriali
2.3.3 Costruzione di regole certe e duttili per l'edilizia industriale e artigianale		
3. Qualificazione del territorio	3.1 aumento dei livelli di qualità territoriale	3.1.1 conoscenza sistematica e continua dei contenuti di qualità del territorio
		3.1.2 tutela del territorio
		3.1.3 recupero delle qualità perdute
	3.2 valorizzazione diffusa del territorio	3.2.1 costruzione di sistemi di compatibilità tra usi e risorse essenziali
		3.2.2 diffusione degli interventi di uso del territorio

4. Gestione efficiente del PRG	4.1 Costruzione di un sistema chiaro e unitario di regole di decisione
	4.2 assicurare la tempestività delle decisioni
	4.3 chiara e sistematica informazione dei contenuti della pianificazione

Gli obiettivi strategici e gli obiettivi operativi sono specificati per sistemi, sottosistemi e UTOE nella Parte II.

Art. 7 - Risorse del territorio – prescrizioni e indirizzi

La presente Disciplina stabilisce prescrizioni e indirizzi per le risorse naturali ed essenziali del territorio e per particolari aree individuate nel P.S.

1. La risorsa Acqua

Il Piano Strutturale indica i pozzi pubblici esistenti e le aree di possibile incremento del prelievo della risorsa, sulla base delle indicazioni ricevute dal gestore pubblico dell'acquedotto.

Inoltre, attraverso il Regolamento Urbanistico, orienta gli operatori verso utilizzazioni della risorsa idrica maggiormente compatibili colla disponibilità complessiva della stessa, favorendo forme di recupero delle acque reflue depurate per più cicli di utilizzo, spingendo verso la creazione di superfici permeabili anche oltre le indicazioni fornite dal PIT regionale, agevolando chi volesse realizzare «tetti verdi» a bassissimo potere scolante, imponendo la realizzazione di vasche di contenimento delle acque di corrivazione per i complessi di maggiori dimensioni.

Il P.S. ai fini della protezione della falda prescrive:

il divieto di alterare lo stato di efficienza della rete scolante artificiale, fatti salvi gli interventi aventi uguale o maggiore efficacia idraulica;

il divieto di utilizzare tecniche colturali inquinanti o depauperanti il suolo, inclusa l'eventuale limitazione nell'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, salvo deroghe in seguito a specifiche indagini geognostiche (v. Direttiva CE 2078);

la regolamentazione ed il controllo del pascolo intensivo e degli allevamenti ai fini della tutela da inquinamenti.

Il Piano Strutturale perimetra nella cartografia di piano le zone di salvaguardia del territorio previsti dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236 in materia di "Tutela delle acque destinate al consumo umano", anche in previsione di futuri sfruttamenti ipotizzati dalla Publiservizi o dall'ATO, articolate in;

le aree a tutela assoluta intorno ai punti di prelievo dell'acquedotto consortile.

le zone di rispetto;

le zone di protezione.

le zone di riserva idrica definite dallo Statuto del Territorio del PTCP al punto 3.2.1.

Inoltre, nella cartografia relativa alla vulnerabilità dell'acquifero, vengono individuati i comprensori di bonifica già individuati a livello regionale, indicandone le problematiche in rapporto principalmente con la falda freatica.

2. La risorsa Suolo

La risorsa suolo è collegata alle componenti degli ecosistemi e presenta aspetti geologici ed agronomici, come la difesa del suolo dall'erosione e la salvaguardia delle risorse minerarie, dei geotopi e delle risorse termali.

Pertanto il Piano Strutturale dispone quale prescrizione per il R.U :

- il divieto di dispersione o depauperamento delle risorse termali, individuate nella carta dei

geotopi e delle emergenze termali;

- il mantenimento in efficienza delle emergenze termali riconosciute e censite nel Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, anche se attualmente non utilizzate economicamente;
- la salvaguardia delle aree a vincolo minerario poste intorno alle sorgenti termali captate e sfruttate commercialmente (acqua di Pillo);
- il divieto di distruzione o danneggiamento dei geotopi, dei calanchi e delle zone carsiche.
- il divieto, in generale, di rettificare i corsi d'acqua e di impermeabilizzare gli alvei.
- la sistemazione dei fossi principali di scolo con metodi di ingegneria naturalistica (contenere erosione dei terreni instabili per limitare la franosità delle superfici).
- la regimazione dei torrenti più importanti e l'innalzamento della protezione idrologico-idraulica mediante una manutenzione programmata degli alvei, secondo le rispettive competenze, ed il controllo dello stato delle opere preposte all'arginatura ed al corretto equilibrio del corso d'acqua (briglie, soglie, ecc.). Le nuove opere idrauliche trasversali dovranno risultare biocompatibili con la fauna ittica e con la conservazione della vegetazione ripariale esistente, favorendo anche, ove possibile, l'impianto di formazioni lineari di specie arborea da legno lungo i corsi d'acqua.
- la promozione degli interventi di risagomatura e recupero morfologico degli argini in tutte le aree di interesse per l'urbanizzazione (nuova o recupero) e la bonifica delle aree in dissesto sotto il profilo idrogeologico e geotecnico mediante opportune opere di ingegneria, possibilmente a basso impatto ambientale, accompagnate da opere di drenaggio superficiale e profondo.
- il rispetto delle norme sulla riduzione dell'impermeabilizzazione delle aree contenute nel PIT, approvato con Del. C.R. n. 12/2000, e perciò:
- la realizzazione di nuovi edifici deve comunque mantenere una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria;
gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanica devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea dell'acqua.

3. Ecosistema flora e fauna

Ai fini della presente Disciplina col termine 'corridoi biotici' si intendono tutte quelle formazioni vegetali (formazioni arboree lineari, siepi, formazioni vegetali di ripa e di golena) di collegamento tra sistemi ambientali diversi, che ne garantiscono la continuità spaziale e biologica. Si includono per lo stesso motivo tra i corridoi biotici i corsi d'acqua di qualunque natura.

Il Piano Strutturale prescrive la tutela dei corridoi biotici.

Inoltre esso tutela le aree di produzione di tartufi a norma della normativa regionale vigente.

4. Territorio aperto

Il territorio aperto è costituito dalle aree esterne ai centri abitati e alle zone industriali; ha caratteri morfologici, fisici, naturali, insediativi e di paesaggio tali da poter essere destinato alle attività ad esclusiva o prevalente funzione agricola e alle attività connesse all'agricoltura, come definite dalla LR 64/95 e successive integrazioni e modificazioni.

Il Piano Strutturale precisa i perimetri del territorio aperto indicati dal PTCP, ai sensi dell'art. 7 delle Norme di Attuazione del PTCP. I R.U. potranno modificare motivatamente tali perimetri.

Per il territorio aperto il Piano Strutturale stabilisce i seguenti **indirizzi**:

il mantenimento e lo sviluppo delle colture agrarie, anche mediante l'impianto di nuove coltivazioni ed il reimpianto delle esistenti, nel rispetto degli aspetti paesistici ed ambientali e con le cautele per le aree geologicamente instabili, salvaguardando i caratteri fisici del territorio e in modo da non apportare danni e dissesti ambientali;

- la difesa del suolo, la salvaguardia dal rischio idraulico, la sicurezza idrogeologica;

il recupero di aree degradate sia dal punto di vista ambientale che funzionale, anche per presenza di manufatti precari e recinzioni, con le modalità che saranno contenute nel Regolamento Urbanistico;

- la conservazione del patrimonio architettonico, storico, ambientale;

la possibilità degli usi plurimi dei beni territoriali, con particolare riguardo alle attività turistiche, di tempo libero, di promozione culturale, di residenzialità costituente presidio ambientale.

Il P.S. favorisce il recupero delle case rurali, ammettendone l'uso a fini turistico-ricettivi, anche mediante ristrutturazioni. Nelle medie e grandi aziende agricole dovranno essere limitate le ristrutturazioni (frazionamenti) a fini agrituristici e ricettivi che comportino la realizzazione di unità abitative di piccole o piccolissime dimensioni.

Il P.S. stabilisce inoltre le seguenti prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC:

- la piantumazione di aree e la formazione di alberature utilizzando essenze di tipo tradizionale;
- il mantenimento, il ripristino ed il potenziamento degli elementi che costituiscono parte significativa del paesaggio (alberature, terrazzamenti, muretti, tabernacoli) con le modalità che saranno definite dal Regolamento Urbanistico;
- la conservazione della vegetazione ripariale esistente e, ove possibile lungo i corsi d'acqua, l'impianto di formazioni lineari di specie arboree da legno;
- gli interventi di forestazione nelle aree marginali con impianti arborei tradizionali in coltura promiscua;
- la disincentivazione della realizzazione di vigneti e altre colture specializzate a rittochino.

Al fine del mantenimento e dello sviluppo delle colture agrarie è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni rurali (abitazioni ed annessi) ed il loro ampliamento, in conformità alle specifiche disposizioni regionali e previa dimostrazione dell'impossibilità di soddisfare le esigenze aziendali attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente. Le modalità saranno definite nel Regolamento Urbanistico.

Le eventuali nuove costruzioni dovranno uniformarsi, quanto a posizione orografica e caratteristiche tipologiche e costruttive, alla regola edificatoria tradizionale; per quanto riguarda gli annessi agricoli, cantine, ecc., saranno da privilegiare soluzioni interrate e parzialmente interrate; saranno vietati interventi direttamente incidenti sulle linee di crinale.

Il P.S. prescrive:

la tutela ed il recupero del patrimonio edilizio di valore culturale;

il divieto di asfaltare le strade sterrate

il mantenimento delle strade vicinali e della loro funzionalità, compresa la riapertura di quelle impropriamente chiuse.

Saranno permesse limitate varianti ai tracciati stradali, anche nel caso di tratti antichi, passanti troppo in aderenza alle case, previa convenzione per la conservazione della viabilità originaria

5. Aree boscate

Per i boschi e le aree intercluse il Piano Strutturale stabilisce le seguenti prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC:

il mantenimento in efficienza e la salvaguardia dagli incendi, tramite l'intervento periodico dei proprietari, con il diradamento del sottobosco e l'eliminazione delle piante infestanti;

il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata secondo gli indirizzi d'uso ammessi nell'ambito della silvicoltura, previa autorizzazione della Provincia, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione;

il mantenimento dei tracciati pedonali esistenti e degli eventuali varchi tagliafuoco;

il divieto di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, ancorché precarie, fuorché di torri antincendio, di rimesse per attrezzi adibiti alla cura del bosco o per mezzi di soccorso ad uso

esclusivo del Corpo Forestale e/o di altri Enti e organizzazioni di protezione civile formalmente riconosciuti. Questi locali dovranno essere armonizzati coll'inserimento nel bosco sotto il profilo estetico e funzionale;

il divieto di insegne, salvo quelle informative e di servizio, cartelli pubblicitari, recinzioni, parcheggi, viabilità carrabile, salvo quella necessaria per varchi tagliafuoco o tracciati percorribili da mezzi di soccorso o di servizio.

6. Aree soggette a rischio idraulico

Per le aree soggette a rischio idraulico, individuate nelle indagini geologico-tecniche che fanno parte del Quadro conoscitivo mediante l'apposizione della pericolosità 3a, 3b e 4 nella carta della pericolosità idraulica e idrogeologica,, il Piano Strutturale stabilisce le seguenti **prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC**:

- gli attraversamenti mediante ponti, tombini stradali o passi carrabili dei corsi d'acqua pubblici, indicati nella carta del censimento dei corsi d'acqua in scala 1:25.000 e ripresi nella carta della pericolosità idraulica ed idrogeologica, non possono ridurre la sezione idraulica preesistente;

negli alvei, golene ed argini, nonché nell'ambito esterno di 10 metri a partire dal ciglio di sponda o del piede esterno degli argini dei corsi d'acqua di cui al precedente punto non sono ammesse nuove costruzioni o manufatti di qualsiasi natura che possano ostacolare il deflusso delle acque, quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie o simili ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 "Approvazione del Testo Unico delle disposizioni di Legge intorno alle opere pubbliche delle diverse categorie";

per il rilascio di autorizzazioni e concessioni e per le denunce di inizio di attività il Regolamento Urbanistico stabilirà le modalità da attuare e gli interventi necessari per la riduzione del rischio legato a fenomeni di esondazione e ristagno o la documentazione necessaria a dimostrare l'assenza di tale rischio,

per gli interventi ricadenti negli ambiti fluviali definiti dalla D.C.R. Toscana n. 12/2000, indicati nella carta degli ambiti fluviali, si dovrà ottemperare a quanto previsto nella relativa normativa;

nel Quadro Conoscitivo vengono indicate anche le aree sensibili individuate dal P.T.C.P. e riperimstrate sulla base di studi più dettagliati (carta delle aree sensibili del PTCP), come indicato dall'art. 3 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. stesso. Su tali aree sensibili, che costituiscono invarianti strutturali ai sensi del comma 6 dell'art. 5 della L.R. 5/95, si applicano le stesse salvaguardie previste dalla D.C.R. 12/2000 di approvazione del P.I.T. per le zone in ambito B;

sono inoltre individuate le "aree a pericolosità idraulica molto elevata" istituite dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno con D.C.I. 29 novembre 1999 n. 139, e l'estensione degli ambiti B operata dalla stessa Autorità, anch'esse riperimstrate sulla base di studi di maggiore dettaglio (carta dei contesti idraulici). Su tali aree non è consentito nessun intervento edificatorio se non con la contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per tempi di ritorno di duecento anni;

infine vengono individuati gli "interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno", previsti dall'Autorità di Bacino, quelli definiti dall'URTT, nonché gli interventi per la riduzione del rischio idraulico previsti dall'Amministrazione Comunale (carta dei contesti idraulici). Su tali aree vige il divieto assoluto di edificabilità e modifica morfologica in attesa di una progettazione di massima degli interventi di difesa idraulica che precisi maggiormente tali perimetri.

7. Aree soggette a rischio geologico

Vengono individuate nella carta della pericolosità geologica le aree con pericolosità 4, indicate con D.C.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno n. 135 del 27 ottobre 1999. Su tali aree vige il divieto di edificabilità finché non vengano portati a termine e collaudati gli interventi di

consolidamento e bonifica dell'area.

Per le aree geologicamente instabili, individuate con la pericolosità 3b e 4 nella carta della pericolosità geologica allegata alle indagini geologico-tecniche che fanno parte del Quadro conoscitivo, il Piano Strutturale stabilisce le seguenti **prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC**:

- il divieto di impiantare nuove coltivazioni e il reimpianto delle stesse, qualora necessitino di sesto di impianto o di lavorazioni superficiali o profonde eseguite nel senso della massima pendenza, se non subordinato all'introduzione di pratiche antierosive o comunque stabilizzanti, e fatte salve disposizioni più restrittive specifiche per le singole unità territoriali organiche elementari;

- il divieto di eliminare terrazzamenti, ciglionamenti ed altre opere di presidio delle coltivazioni a superficie divisa nei versanti con pendenza media superiore al 25%.

Sono inoltre vietati:

- la trasformazione di terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione;

- le opere che modifichino il profilo dei versanti o che comportino movimenti di terra (viabilità poderale, invasi collinari, ecc.), se non conseguenti a studi geologici ed alla messa in atto di pratiche stabilizzanti e consolidative;

Il Piano Strutturale stabilisce inoltre i seguenti **indirizzi**:

- gli interventi di forestazione nelle aree marginali con impianti arborei tradizionali in coltura promiscua;

8. Città e insediamenti

In questi ambiti il P.S. stabilisce i seguenti principali **indirizzi** per la progettazione degli interventi di completamento, nuova edificazione, di sostituzione e di recupero urbano:

- il superamento di condizioni di sottoutilizzo delle urbanizzazioni esistenti;

- la rimozione del degrado e dell'insufficienza funzionale e tecnologica del patrimonio edilizio;

- l'abbattimento degli inquinamenti e del rumore;

- la preferenza per interventi di contenuta dimensione, integrati nei contesti urbani, con tipologie urbanistiche ed edilizie conformi ai tessuti esistenti e tali da garantire la valorizzazione delle identità locali e ambientali rilevate per le UTOE;

- la formazione di spazi pubblici o di interesse comune che ne caratterizzino la qualità urbana e che possano essere utilizzati in condizioni di sicurezza e di piacevolezza da parte delle fasce deboli della popolazione;

- la formazione di luoghi centrali della città (sociali, culturali, commerciali, direzionali o legati a risorse specifiche quali il termalismo, lo sport) differenziati per le singole UTOE;

- l'adeguamento della viabilità interna e dei parcheggi.

9. Infrastrutture

Il principale sistema infrastrutturale è costituito dalle strade provinciali 'delle Colline', 'Samminiatese' e, in particolare per Gambassi, dalla 'Volterrana', che collegano i due Capoluoghi coi sistemi urbani confinanti, fiorentino e pisano, e col territorio volterrano.

Il P.S. stabilisce l'indirizzo di non prevedere e realizzare nuove strade, fuorché quelle previste nel P.d.F. vigente, eventualmente solo varianti o ammodernamenti puntuali delle strade esistenti.

10. Servizi e impianti

La situazione scolastica del comune è soddisfacente e non è necessario prevedere nuove strutture edilizie, salvo eventuali adeguamenti per l'entrata in vigore della riforma scolastica. Il R.U. dovrà favorire la realizzazione diffusa di nuovi centri di accoglienza per i bambini più piccoli.

Riguardo agli impianti, è da prevedere un adeguamento dell'acquedotto alle maggiori future

esigenze che si manifesteranno a seguito dello sviluppo dell'attività turistica.

La fognatura va completata, essendo collegata al depuratore solo parte del capoluogo e mancando i depuratori in tutti gli altri nuclei.

11. Aree di protezione paesaggistica e storico-ambientale

Per queste aree il Piano Strutturale stabilisce le azioni e i comportamenti che vanno attuati. Sono pertanto stabilite le seguenti **prescrizioni vincolanti per gli atti operativi costituenti la parte gestionale del PRGC**:

- la tutela dei valori paesaggistici dell'area e dei singoli elementi componenti: sistemazioni agrarie, suddivisione dei campi, arredi vegetazionali e segnaletici, edifici significativi nel paesaggio. Eventuali trasformazioni dovranno essere compatibili con tale tutela, con particolare attenzione a punti di vista panoramici importanti, come quelli presenti sulla viabilità principale o nei centri abitati, con le modalità che saranno definite dal Regolamento Urbanistico;
- in assenza di preesistenze edilizie, le nuove costruzioni, oltre a tenere conto dei caratteri tradizionali dell'edilizia rurale della zona, dovranno essere ubicate in posizione tale da non compromettere la percezione dei valori consolidati del paesaggio rurale e, di norma, dovranno seguire l'andamento naturale del terreno. Il Regolamento Urbanistico definirà gli elaborati necessari in sede di rilascio della concessione edilizia ai fini della valutazione degli aspetti paesaggistici dell'intervento, che comunque debbono almeno essere corredati da dettagliate descrizioni dei materiali, delle finiture e dei colori di progetto, oltre ai rilievi grafici e fotografici dell'area di intervento, dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e la sistemazione dei resedi, anche dai punti di vista paesaggisticamente più significativi. Le sistemazioni delle aree di pertinenza degli edifici debbono essere specificate con appositi elaborati grafici, da allegare al progetto edilizio, contenenti le indicazioni delle nuove opere, compresi gli eventuali movimenti di terra, e le sistemazioni a verde, per le quali è prescritto l'utilizzo di essenze arboree ed arbustive paesaggisticamente compatibili.

12. Aree a rischio di esposizione a campi magnetici

Il R.U. preciserà le distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente.

Delimiterà inoltre le aree nelle quali dovrà essere totalmente esclusa l'ubicazione dei ripetitori della telefonia mobile e radiotelevisivi.

13. Valli tartufigene

Sono individuati ambienti tartufigeni soggetti a tutela. Non sono ammesse alterazioni del terreno tali da inficiare la possibilità d'uso e la produttività di detti ambiti.

14. Aree di ripopolamento e cattura. Aree di protezione.

Non sono ammessi interventi che danneggino le caratteristiche dei luoghi e ne precludano l'uso e l'interesse specifico. Il Comune potrà concordare con i soggetti proprietari o che gestiscono tali terreni le forme e le opere manutentive.

15. Punti di vista e viabilità panoramica

In questi punti di vista e nei tratti di viabilità indicati in cartografia, sulla base della considerazione delle diverse situazioni, il RU potrà limitare le possibilità edificatorie fin anche al completo impedimento di qualsiasi costruzione e dettare norme per tutelare la conservazione di una soddisfacente visione del paesaggio e/o degli oggetti di interesse paesistico.

16. La faggeta relitta

La faggeta esistente nell'alta valle del torrente Carfalo, che è la faggeta a più bassa quota della Toscana e forse d'Italia, che si è conservata da epoche preistoriche fredde (glaciazioni) dovrà essere protetta da qualsiasi tipo di deperimento o minaccia causata da azioni dell'uomo.

Art. 8 - Invarianti strutturali

Si considerano invarianti strutturali:

- i beni di interesse storico-culturale classificati negli Elenchi approvati con Del. CC. n. 270 del 12.7.1988
- i punti di vista panoramici lungo la viabilità pubblica
- la veduta del Capoluogo da grande distanza, che determina la necessità di fissare norme di tutela per un sufficiente ambito di contorno
 - la scarpata Nord del Capoluogo
 - i siti archeologici accertati.
 - le aree sensibili del PTCP, come ripериметrate dal P.S.

Art. 9 - Statuto dei luoghi

La presente Disciplina costituisce anche lo 'Statuto dei Luoghi' ai sensi dell'art. 24 della L.R. 5/95.

Art. 10 - Dimensionamento

La presente Disciplina stabilisce per le singole UTOE il dimensionamento massimo, per la residenza e le attività ricettive e produttive, compatibile con le condizioni oggettive del territorio, con gli obiettivi strategici del P.S. e coi vincoli.

Il dimensionamento costituisce il limite quantitativo superiore di dette funzioni, complessivamente prevedibili nei successivi R.U. all'interno degli ambiti urbani indicati per ciascuna UTOE. I limiti tengono conto anche delle previsioni non ancora realizzate del vigente P.d.F. e non in contrasto col P.S.

Sono esclusi da detti limiti le quantità risultanti da operazioni di recupero e di ampliamento di edifici esistenti, per le quali il Regolamento Urbanistico stabilirà condizioni e parametri.

Art. 11 - Azioni di trasformazione

Il Piano Strutturale ammette azioni di trasformazione territoriale complesse, costituite da interventi infrastrutturali, ambientali, insediativi di recupero e di nuovo impianto.

Il Regolamento Urbanistico individuerà gli ambiti entro i quali sono attuabili dette azioni e ne detterà le norme relative.

La realizzazione di dette azioni è comunque soggetta all'approvazione di un progetto di fattibilità, disciplinato dal Regolamento Urbanistico, contenente il bilancio economico-finanziario, la valutazione degli effetti ambientali, le modalità e i tempi di realizzazione.

Fino all'approvazione del progetto di fattibilità, per le aree e gli edifici oggetto delle azioni di trasformazione saranno ammesse opere manutentive normate dal Regolamento Urbanistico.

Le azioni di trasformazione sono:

UTOE n. 2 – di Santo Stefano

Azione complessiva di recupero dei fabbricati esistenti, di nuova edificazione fino a un massimo di 300 posti letto e servizi, di recupero ambientale. Le destinazioni ammesse sono turistico-ricettive, per lo svago e il benessere, per il tempo libero e lo sport, per la ristorazione, per attività convegnistiche, espositive. Il progetto di fattibilità sarà esteso all'intero ambito di intervento, dovendosi costituire un insieme di opere coordinate, e conterrà sia il progetto infrastrutturale che quello insediativo (recupero e nuova edificazione), che quello ambientale e paesistico.

UTOE n. 5 di Sughera, Tonda, Castelfalfi, San Vivaldo, Iano

Azione complessiva di recupero dei fabbricati esistenti e di realizzazione di nuova edificazione. Le destinazioni ammesse sono turistico-ricettive, per la ristorazione, per la commercializzazione e la degustazione di prodotti tipici, per lo svago e il tempo libero. Il Regolamento Urbanistico individuerà i differenti ambiti entro i quali realizzare le azioni ammesse, precisandone il dimensionamento e le caratteristiche, e prevedendo singoli progetti di fattibilità per i singoli ambiti, considerando la tipicità dell'UTOE connotata da centri dotati di propria identità e l'obiettivo del Piano Strutturale, di salvaguardia di tale configurazione.

Art. 12 - Valutazione degli effetti ambientali

Le realizzazioni degli interventi ammessi nel precedente articolo sono considerati azioni di trasformazione complesse e sono soggette a specifica valutazione di tipo operativo degli effetti ambientali.

Il quadro conoscitivo, i contenuti della Relazione generale, della Relazione sulle attività di valutazione e la disciplina del PS forniscono gli elementi per la valutazione, individuando i luoghi, le invarianti strutturali, le risorse naturali ed essenziali e il loro stato, dettando condizioni di tutela e salvaguardia.

Le singole valutazioni operative saranno contenute in ogni proposta di intervento, disciplinate dal RU, e dovranno esplicitare lo stato dell'ambiente e delle risorse, gli obiettivi specifici coerenti alle finalità generali del PS, i caratteri delle trasformazioni, gli effetti da queste indotte e le misure per il contenimento di effetti nocivi, l'indicazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate.

PARTE II - OBIETTIVI E STRATEGIE DELLA POLITICA URBANISTICA COMUNALE SISTEMI, SOTTOSISTEMI, UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)

Art. 13 - Definizioni, individuazione e obiettivi

Il Piano Strutturale definisce i sistemi territoriali, con riferimento a quelli individuati nel PIT regionale e nel PTC della provincia di Firenze, ponendo in relazione i caratteri fisici con le connessioni funzionali del territorio.

Il Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT) è stato approvato con DCR n. 12 del 25 gennaio 2000. Esso inserisce il Comune di Montaione, con i Comuni di Gambassi Terme, Castelfiorentino e Certaldo, nel Quadrante Valdelsano (n. 10.2) che appartiene al Sistema Economico Locale (SEL) n. 10 Circondario di Empoli, e nel Sistema territoriale di programma della Toscana interna e meridionale disciplinata al Titolo V Capo II Sezione IV, al quale riconosce la caratteristica ricchezza di risorse naturali e la bassa densità di popolazione residente collocata in insediamenti diffusi e interessata da un sistema di piccola e media impresa.

Gli obiettivi del PIT per questo programma, recepiti dal presente piano strutturale per il territorio comunale di Montaione, sono:

- il mantenimento e il potenziamento delle attività agricole e di quelle connesse all'agricoltura;
- la qualificazione e la promozione delle risorse locali mediante l'incentivo delle produzioni agricole tipiche di qualità;
- l'integrazione dell'agriturismo con il turismo rurale, culturale e termale;
- l'individuazione e l'attrezzatura di itinerari turistici tematici;
- il potenziamento delle attività produttive connesse alle risorse locali, quali il termalismo.

Rispetto alle prescrizioni del PIT per il territorio rurale (art. 61), il presente piano strutturale, tramite la presente disciplina:

- assicura la permanenza della popolazione residente orientando la gestione operativa verso regole che migliorino le prestazioni del patrimonio edilizio e infrastrutturale;
- garantisce la compatibilità delle trasformazioni indicando per gli atti operativi la necessità di predisporre regole per l'uso di tecniche e materiali di minimo impatto ambientale e paesistico;
- consente l'integrazione delle funzioni esistenti con altre compatibili con la tutela delle risorse e coerenti con le finalità dello sviluppo economico, orienta verso lo sviluppo delle attività turistiche integrate con quelle agricole, indirizza gli atti operativi verso la valorizzazione e attrezzatura di percorsi turistico escursionistici anche al fine di recuperare la maglia viaria rurale e storica, tramite la definizione degli obiettivi strategici generali e di quelli operativi stabiliti per le UTOE;
- individua le aree boscate;
- individua il patrimonio edilizio rurale e indica le regole da stabilire con gli atti operativi ai fini del recupero anche per attività integrative dell'agricoltura;
- contiene le perimetrazioni, e indirizza gli atti operativi per la realizzazione delle aree naturali protette, dei parchi e delle attività connesse, anche in relazione ai contenuti del PTC;
- prescrive e indirizza al fine di disincentivare le pratiche colturali dannose per le aree calanchive presenti sul territorio comunale.

Rispetto alle prescrizioni del PIT relative agli insediamenti urbani (art. 62), il presente piano strutturale, tramite la presente disciplina:

- fornisce obiettivi e indirizzi per gli atti operativi al fine rivitalizzare i centri antichi, assicurare i servizi, promuovere funzioni qualificanti e economicamente convenienti compatibili con l'identità locale;
- stabilisce la centralità urbana del centro di Montaione, al fine di mantenerne e valorizzarne il ruolo storico;

- indica quale obiettivo per le aree urbane ed edificate la limitazione delle espansioni degli insediamenti residenziali;

- orienta tramite obiettivi strategici generali e operativi verso uno sviluppo delle attività agricole, connesse a quelle agricole, turistiche, termali.

Rispetto alle prescrizioni del PIT relative alla rete delle infrastrutture per la mobilità (art. 63), il presente piano strutturale, tramite la presente disciplina:

- recepisce la previsione di potenziamento della SS 429 della Val d'Elsa.

Il PTCP articola il territorio in sistemi territoriali locali, quadranti e ambiti. I territori comunali di Gambassi e Montaione appartengono al Sistema territoriale locale di Empoli, al quadrante della Val d'Elsa fiorentina (insieme ai Comuni di Castelfiorentino, Certaldo, Montespertoli), all'ambito del versante in sinistra dell'Elsa (gli altri due ambiti sono il versante in destra dell'Elsa e il fondovalle).

Il versante in sinistra, cui appartengono Gambassi Terme e Montaione, pur simile nella struttura di crinale e gerarchica per centri maggiori e minori, ha caratteristiche di minore antropizzazione, di minore relazione con il fondovalle, di minore legame fra centri maggiori (Gambassi, Montaione, San Gimignano) storicamente gravanti in diverse aree. Le caratteristiche geologiche influenzano la vegetazione e il paesaggio; la fascia altimetrica prevalente è fra i 150 e i 300 metri; Montaione e Gambassi presentano caratteristiche specifiche di presenza di vaste aree boscate in quanto appartenenti al complesso principale della Toscana centrale (bacino idrografico dell'Egola e dell'Era).

Il Piano Strutturale di Gambassi Terme e il Piano Strutturale di Montaione individuano i seguenti sistemi territoriali :

- Sistema del versante collinare fiorentino e dei capoluoghi

Sistema territoriale della fascia collinare centrale

Sistema della fascia collinare volterrana

A questi si aggiunge la porzione del Sottosistema del fondovalle dell'Elsa, ricadente nel comune di Gambassi, appartenente al Sistema del fondovalle dell'Elsa.

I sottosistemi rappresentano omogeneità e connessioni sia fisiche che funzionali e storiche.

L'articolazione del territorio comunale in sottosistemi è finalizzata a garantirne lo sviluppo compatibilmente ai suoi caratteri strutturali, riconosciuti nella definizione delle invarianti e dello statuto dei luoghi e condivisi dalla comunità locale.

All'interno dei sottosistemi si individuano i confini fra territorio aperto e territorio prevalentemente urbanizzato, quest'ultimo caratterizzato dalla presenza di infrastrutture e servizi, e comunque facendo riferimento agli indirizzi del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Firenze.

I sottosistemi sono articolati in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) per indirizzare le politiche comunali di governo in atti operativi e gestionali coerenti con il Piano Strutturale, primo fra tutti il Regolamento urbanistico.

Si definisce come Unità Territoriale Organica Elementare una porzione di territorio identificata sulla base di una presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate. Tale porzione è configurata in modo tale da costituire il supporto, ovvero la proiezione territoriale, per tutte le politiche e strategie di governo che devono essere definite in modo complessivo ed unitario. Le UTOE costituiscono strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni territoriali e delle azioni pubbliche e private attivabili coerentemente al Piano Strutturale ed espresse per Sistemi e Sottosistemi. La loro perimetrazione discende dalla necessità di coordinare le azioni di trasformazione entro ambiti omogenei, che comprendano non solo le aree oggetto di azione, ma anche le aree ove si ritiene che gli effetti delle azioni specifiche si esplicino.

I perimetri delle Unità Territoriale Organiche Elementari potranno essere ulteriormente precisati in sede di Regolamento Urbanistico e potranno pertanto subire delle rettifiche dovute al passaggio di scala e agli approfondimenti conoscitivi e progettuali di tale fase, senza che ciò costituisca variante del

Piano Strutturale.

Art. 14 - Sistema del versante collinare fiorentino e dei capoluoghi

E' costituito dalla media collina fra la valle dell'Elsa e il culmine boscato del Poggio all'Aglione, con prevalente destinazione agricola e la maggiore antropizzazione, fra cui i due principali insediamenti urbani.

Per quanto riguarda il territorio aperto, oltre al rispetto dei vincoli del PIT e del PTCP, si richiamano le norme dell'art. 7, punto 6 e quelle dell'art. 7, punto 8 riguardo la conservazione della vegetazione ripariale.

Art. 15 - Sottosistema di Montaione

La parte del Sistema del versante collinare fiorentino e dei capoluoghi ricadente nel territorio comunale di Montaione viene individuata come Sottosistema di Montaione

Oltre agli obiettivi e ai vincoli comuni a tutto il sistema, in questo Sottosistema sono prioritari l'accrescimento del ruolo del Capoluogo, il consolidamento dello sviluppo turistico e il completamento del recupero degli edifici rurali.

E' inoltre importante favorire la realizzazione di centri espositivi, di degustazione e vendita di prodotti tipici locali, nonché promuovere la realizzazione di fiere, mostre e manifestazioni volte alla promozione dei prodotti agro-biologici locali, e dell'offerta culturale e agriturismo ricettiva del territorio di Montaione.

Art. 16 - UTOE 1 – del Crinale Samminiatense

E' il crinale collinare, coi suoi versanti, prevalentemente agricolo, che collega il capoluogo di Montaione alla valle dell'Egola, servito dalla Strada Provinciale n. 76, Samminiatense, lungo la quale è nato il nucleo di Mura.

Dato il carattere dell'UTOE – territorio aperto con prevalenza dei valori paesaggistici – obiettivo primario è la difesa di questo carattere, favorendo la tutela delle formazioni arboree lineari e dei corridoi biotici e promuovere la realizzazione di nuovi arredi a verde nei nuclei urbanizzati e nelle aree di ricettività turistico-ricreative.

Altri obiettivi specifici dell'UTOE sono: lo sviluppo di percorsi ippici attrezzati, lo sviluppo della segnaletica e cartellonistica storico-turistico-recreativa, la valorizzazione del collegamento sentieristico tra Mura e Alberi-Tonda-Sughera.

E' importante promuovere il completo recupero dei fabbricati rurali, mantenendo inalterati i caratteri architettonici caratteristici e favorendone il riuso a fini residenziali, agrituristici e/o di ricettività rurale.

Saranno favorite le ristrutturazioni a fini agriturismo-ricettivo, ponendo limiti, nelle medie e grandi aziende agricole, alle ristrutturazioni (frazionamenti) che comportino la realizzazione di unità abitative di piccole o piccolissime dimensioni.

La realizzazione dei nuovi interventi sui fabbricati rurali è vincolata al recupero produttivo agricolo o forestale delle aree abbandonate di pertinenza, in prossimità di Mura.

Il Regolamento Urbanistico dovrà annullare la previsione della zona D in località Colombaino, che si giudica incompatibile col rischio idraulico da cui è interessata. In detta località è ammesso il recupero del patrimonio edilizio con destinazioni: commerciale, artigianale di servizio, residenziale e con le potenzialità urbanistiche indicate nel Pdf.

Riguardo al dimensionamento residenziale di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 24

nuovi alloggi, [di cui 16 ottenuti per ristrutturazione ad uso residenziale di edifici abbandonati destinati ad altri usi. **(Oss. 10)**

Il dimensionamento massimo per funzioni ricettive in edifici di nuova costruzione è stabilito in 75 posti letto e relativi servizi in nuove costruzioni. **(Oss. 16)**

Art. 17 - UTOE 2 – di Santo Stefano

E' l'UTOE caratterizzata geologicamente e pedologicamente dalle colline argillose, con scarsissima vegetazione e rado insediamento umano.

Dato il carattere dell'UTOE – territorio aperto con prevalenza dei caratteristici valori paesaggistici – obiettivo primario è la difesa di questo carattere. A questo fine occorre proteggere le formazioni calanchive, conservandone la vegetazione spontanea, promuovendo la rinaturalizzazione delle pendici denudate dall'erosione catastrofica e limitando le lavorazioni meccaniche in prossimità dei margini naturali.

Inoltre sono da tutelare le formazioni arboree lineari, favorire la realizzazione di nuovi arredi a verde nei nuclei e nelle frazioni urbanizzate e nelle aree di ricettività turistico-ricreative; valorizzare i collegamenti di Santo Stefano con Becucco, Barbiaccia, Coiano e sviluppare la segnaletica e cartellonistica storico-turistico-ricreativa.

Deve essere favorito il completo recupero dei fabbricati rurali e il loro riutilizzo a fini residenziali, agrituristici e di ricettività rurale. Il recupero dei fabbricati rurali deve mantenere inalterati i loro caratteri architettonici.

Completare il recupero della chiesa di Santo Stefano e dell'intero nucleo.

Riguardo al dimensionamento residenziale di questa UTOE, si stabilisce il limite massimo in 10 nuovi alloggi.

Riguardo al dimensionamento turistico-ricettivo di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 300 nuovi posti letto e relativi servizi in nuove costruzioni.

Art. 18 - UTOE 3 – Urbana di Montaione

E' l'UTOE del Capoluogo di Comune comprendente il centro storico, gli sviluppi urbani recenti, fra cui il caposaldo della Casa di Riposo, e le aree circostanti.

L'abitato si è sviluppato a partire dal castello, posto nel punto più alto del crinale, sia verso nord-ovest, sia verso sud-est, mantenendo un rapporto visivo diretto soprattutto verso la piana di Castelfiorentino e le colline argillose di Santo Stefano. **(Oss. n. 26)**

Nel quadro dell'obiettivo prioritario di sostenere le funzioni e l'immagine di centro del sistema abitato comunale è importante favorire l'integrazione tra servizi e residenze, favorire la dismissione dei fabbricati produttivi interni all'abitato, favorire la realizzazione di centri espositivi, degustazione e vendita di prodotti tipici locali, sviluppare un polo di attività sportive, ricreative, ecc.

Potenziare e riqualificare la zona produttiva di Comiti ammettendo solo attività compatibili con la preminente funzione turistica, e pertanto con esclusione di attività rumorose o graveolenti, o produttrici di eccessiva frequentazione e traffico di veicoli da trasporto.

In relazione a questo potenziamento, realizzare la strada di circonvallazione del Capoluogo

Il P.S. prevede la tutela del valore paesaggistico della scarpata Nord del centro storico.

Per quanto riguarda gli aspetti di tutela fisica, con particolare riferimento alla scarpata sud del Centro Storico, è importante prevenire i fenomeni erosivi tramite il mantenimento di una copertura vegetale permanente sulle superfici caratterizzate da elevate pendenze (attraverso interventi di riforestazione, rinfittimento degli oliveti, creazione di formazioni lineari e siepi).

Tutela del patrimonio vegetazionale esistente e promozione di ulteriori interventi di arredo a verde

sia pubblico che privato

Promuovere il completo recupero dei fabbricati rurali e favorirne il riuso a fini residenziali, mantenendo inalterati i caratteri architettonici.

Riguardo al dimensionamento residenziale di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 164 nuovi alloggi.

Riguardo al dimensionamento turistico-ricettivo di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 30 nuovi posti letto e relativi servizi in nuove costruzioni. **(Oss. 18, 27)**

Il limite dei nuovi interventi edilizi di tipo produttivo è stabilito in 5000 mq di superficie coperta.

Art. 19 - Sistema territoriale della fascia collinare centrale

E' la fascia superiore del versante sinistro della valle dell'Elsa, comprendente anche il crinale, in gran parte boscata.

In questa UTOE obiettivo dell'Amministrazione è quello di incrementare in ogni modo gli interventi di regimazione dei corsi d'acqua e favorire un innalzamento della protezione idrologico-idraulica mediante una manutenzione programmata degli alvei, secondo le rispettive competenze, ed il controllo dello stato delle opere preposte all'arginatura ed al corretto equilibrio del corso d'acqua (briglie, soglie, ecc.).

Inoltre è indispensabile la bonifica idrogeologica e geotecnica delle aree in dissesto, mediante opportune opere di ingegneria a basso impatto ambientale, accompagnate da opere di drenaggio superficiale e profondo e la sistemazione dei fossi principali di scolo con metodi di ingegneria naturalistica (contenere erosione dei terreni instabili per limitare la franosità delle superfici)

Interventi di forestazione nelle aree marginali con impianti arborei tradizionali in coltura promiscua

Disincentivare la realizzazione di vigneti a rittochino.

Art. 20 - Sottosistema collinare occidentale

E' la porzione più estesa del territorio comunale delimitata a Nord dal confine coi comuni di San Miniato e Castelfiorentino e a Sud col comune di Gambassi Terme.

Esso comprende la maggior parte dei nuclei abitati esistenti nel territorio di Montaione.

Art. 21 - UTOE 4 - di Collegalli e Barbiolla

L'UTOE identifica la parte più settentrionale del sistema territoriale della fascia collinare centrale. Essa è caratterizzata da vaste aree boscate, grandi proprietà e recupero incompleto dell'edilizia rurale.

Dato il carattere dell'UTOE – territorio aperto con alto valore paesaggistico e agrario – obiettivo primario è la tutela di questo carattere.

A tal fine concorrono: il recupero della viabilità campestre dei collegamenti interaziendali, la limitazione della realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione delle aree agricole sottoposte a rischio di danneggiamento da cinghiali e delle aree destinate al pascolo, l'incentivazione dell'attività agricola nelle grandi fattorie e la promozione dello sviluppo agrituristico e ricettivo, del recupero dei fabbricati rurali e loro riuso a fini agricoli o complementari all'attività agricola, delle attività ricettive che integrino l'attività faunistico-venatoria, l'attività agrituristica e l'allevamento di selvaggina.

Art. 22 - UTOE 5 – di Sughera-Tonda-Castelfalfi-San Vivaldo-Iano

E' l'UTOE più ampia di tutto il comune e quella più ricca di insediamenti diffusi e nuclei abitati;

con alta qualità paesaggistica e importanti testimonianze storiche e culturali.

Ognuno di questi nuclei ha proprie caratteristiche morfologiche e costituiscono i nodi di una rete insediativa che segue e valorizza la struttura del territorio fisico. **(Oss. n. 26)**

Per quanto riguarda il paesaggio, un primo obiettivo riguarda la protezione delle singolarità ambientali costituite dalle formazioni calanchive, conservandone la vegetazione spontanea, promovendo la rinaturalizzazione delle pendici denudate dall'erosione catastrofica e limitando le lavorazioni meccaniche in prossimità dei margini naturali.

In generale si deve tutelare le formazioni vegetali spontanee esistenti e dei corridoi biotici.

Un secondo obiettivo è la tutela degli insediamenti mediante un controllo sistematico dei versanti adiacenti ai centri abitati.

Lo sviluppo dell'UTOE è principalmente affidato allo sviluppo del sistema insediativo finalizzato al turismo. A questo fine concorrono: il completo recupero dei fabbricati rurali e il loro riuso a fini residenziali, agrituristici e di ricettività rurale, col mantenimento dei caratteri architettonici, le ristrutturazioni a fini agriturismo-ricettivo con limitato il numero di unità abitative, l'ampliamento dell'intervento di recupero edilizio a Tonda, la promozione di servizi di coordinamento dell'offerta turistica, agrituristica, ricreativa e sportiva, lo sviluppo della segnaletica e cartellonistica storico-turistico-recreativa, lo sviluppo di percorsi ippici attrezzati.

Analoga importanza assume la salvaguardia della risorsa termale in tutte le sue manifestazioni per sviluppare l'offerta connessa con la stessa.

Di grande interesse anche le risorse esistenti per l'eventuale istituzione di un'area protetta mineraria, mineralogica, geologica e paleontologica di Iano.

Completamento delle previsioni urbanistiche esistenti e realizzazione degli allacciamenti e smaltimenti a Sughera e Alberi.

Riguardo al dimensionamento residenziale di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 113 nuovi alloggi, di cui 15 ad Alberi, 14 a Sughera, 40 a Castelfalfi, 10 a San Vivaldo e 34 a Iano.

(Oss. 2,3,4,11,27)

Riguardo al dimensionamento turistico-ricettivo di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 593 nuovi posti letto e relativi servizi in nuove costruzioni (di cui 430 a Castelfalfi, [40] 68 a Tonda, 15 a Piaggia, 60 a Iano, 20 ad Alberi) e in un campeggio.

(Oss. 17) (Oss. 9) (Oss. 2,3,4,11,27)

Per Castelfalfi qualsiasi intervento diverso dalla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia è subordinato all'approvazione di un Piano attuativo unitario. L'incremento volumetrico ammissibile nella tenuta di Castelfalfi all'esterno del centro storico non potrà superare il 10% del volume esistente. L'effettiva dimensione dello stesso sarà stabilito dal P.U.A. in base alle compatibilità urbanistiche, storico-ambientali ed economiche-gestionali, valutate ai sensi dell'art. 29, comma 4. della L.R. 5/95.

(Oss. 22, 27)

In questa UTOE sono presenti le cave in attività di 'Ponte di Camporena' e di 'Pian della Querce', regolate dalla Variante al P.d.F. in applicazione del PRAE.

Art. 23 - UTOE 6 – della Cava di Montignoso

E' l'UTOE caratterizzata dalla presenza di una importante attività estrattiva di materiali calcarei. **(Oss. 26)**

Il P.S. conferma il polo estrattivo e ne ammette lo sviluppo. Esso dovrà essere oggetto di un Piano di recupero dell'area estrattiva, che preveda opere di minimizzazione dell'impatto visivo delle aree di estrazione e interventi di recupero compatibili con l'ambiente circostante e finalizzati alla ricostituzione di una condizione più vicina possibile a quella di partenza; in particolare interventi di forestazione con impianti arborei tradizionali in coltura promiscua.

Dovrà essere promossa la realizzazione di percorsi escursionistici.

Art. 24 - Sottosistema dell'alta collina/A (Montaione)

E' la parte del Sistema dell'alta collina ricadente nel comune di Montaione, prevalentemente boscata.

Si richiamano per essa gli indirizzi e le prescrizioni contenuti ai punti 4 e 5 dell'art. 7, Risorse del territorio – Prescrizioni e indirizzi.

Art. 25 - UTOE 7 - del parco dell'Agliane/A (Montaione)

E' l'UTOE che racchiude nel suo perimetro la parte ricadente in territorio di Montaione dell'area destinata a Parco. In essa ricade il culmine altimetrico del territorio di Gambassi e Montaione e il luogo d'origine dei primi insediamenti umani di cui è rimasta traccia.

Il territorio ha quale punto principale di richiamo culturale, turistico e religioso, il complesso della Gerusalemme di San Vivaldo **(Oss. n. 26)**

Obiettivo preliminare è la realizzazione di un Piano di Gestione del Parco, che dovrà prendere in considerazione i seguenti aspetti:

sviluppo di percorsi trekking attrezzati

sviluppo di percorsi ippici attrezzati

sviluppo della segnaletica e cartellonistica storico-turistico-recreativa

regolamentare le recinzioni imponendo congrue distanze dalle strade e dai percorsi e le recinzioni costituite da siepi e simili

In questo quadro si dovrà favorire lo sviluppo delle produzioni agricole e di agricoltura biologica, promuovere l'arboricoltura da legno sulle superficie a pascolo eccedente le necessità aziendali, favorire le attività agroturistiche-venatorie e quelle ad esse connesse, favorire lo sviluppo delle attività agroindustriali esistenti.

Altro obiettivo specifico della gestione del Parco è la promozione del completo recupero dei fabbricati rurali e il riuso a fini residenziali, agrituristici e di ricettività rurale. Il recupero dei fabbricati rurali deve mantenerne inalterati i caratteri architettonici

Riguardo al dimensionamento turistico-ricettivo di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in [160] 40 nuovi posti letto e relativi servizi in nuove costruzioni. **(Oss. 27)**

Art. 26 - Sistema della fascia collinare volterrana

Oltre al rispetto dei vincoli del PIT e PTCP, si pone l'obiettivo operativo di incrementare comunque gli interventi di regimazione dei torrenti più importanti e favorire un innalzamento della protezione idrologico-idraulica mediante una manutenzione programmata degli alvei, secondo le rispettive competenze, ed il controllo dello stato delle opere preposte all'arginatura ed al corretto equilibrio del corso d'acqua (briglie, soglie, ecc.).

Art. 27 - Sottosistema delle argille meridionali

E' il sistema della fascia Sud Ovest del territorio, prevalentemente agricola e con insediamenti sporadici.

Obiettivo peculiare di questa sottosistema è la salvaguardia delle aree carsiche che lo caratterizzano, individuate in zona dalla Regione Toscana e la protezione delle formazioni calanchive, conservandone la vegetazione spontanea, promovendo la rinaturalizzazione delle pendici denudate

dall'erosione catastrofica e limitando le lavorazioni meccaniche in prossimità dei margini naturali

Art. 28 - UTOE 8 – delle argille meridionali/A (Montaione)

E' la parte del sottosistema ricadente nel territorio del comune di Gambassi Terme.

In questa UTOE caratterizzata dall'ampia campagna, obiettivo primario è tutelare il carattere agreste ed aumentare la fruizione del territorio.

A questo fine è utile promuovere la diffusione di formazioni arboree lineari tradizionali lungo la viabilità podereale.

Altro obiettivo è la salvaguardia della risorsa termale in tutte le sue manifestazioni, accendendo eventualmente vincoli di tipo territoriale su settori specifici del territorio.

E' importante promuovere, ove tecnicamente e geologicamente possibile, il recupero dei fabbricati rurali, mantenendo inalterati i caratteri architettonici caratteristici e favorendone il loro riuso a fini residenziali, agrituristici e/o di ricettività rurale.

Riguardo al dimensionamento turistico-ricettivo di questa UTOE si stabilisce il limite massimo in 36 nuovi alloggi (144 posti letto).

PARTE III - INDIRIZZI DI GESTIONE E SALVAGUARDIE

Art. 29 - Indirizzi programmatici per l'attuazione. Criteri per la valutazione di piani e programmi comunali di settore nonché di interventi pubblici e privati di attuazione

La gestione urbanistica si svolge mediante Regolamento Urbanistico, Programmi Integrati di Intervento, programmi e piani di settore, piani attuativi, progetti di insediamento, Regolamento Edilizio, in conformità ai principi e alle norme generali e agli indirizzi, ai parametri, alle definizioni di funzioni e dimensionamento, alle condizioni di fattibilità e di valutazione, alle salvaguardie.

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

Il Regolamento Urbanistico dovrà contenere approfondimenti conoscitivi e normativi relativamente agli aspetti idro-geologici (morfologia, struttura, pericolosità, fattibilità) e prescriverà che ulteriori approfondimenti siano prodotti a supporto dei piani e progetti pubblici e privati. **(Oss. 26)**

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

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica (PCCA), di cui il Comune si deve dotare in applicazione della LR 89/1998, deve essere formato sulla base dei criteri desunti dalle linee guida approvare con DCR n. 77/2000.

Il quadro conoscitivo del PCCA deve essere definito prima del regolamento Urbanistico e dovrà essere assunto quale parte integrante del quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale.

Pertanto di esso si dovrà tener conto obbligatoriamente per la formazione dei piani di settore comunali e per i progetti pubblici e privati. **(Oss. 26)**

Analogamente per quanto attiene all'inquinamento elettromagnetico, il Regolamento Urbanistico dovrà recepire l'identificazione che il Comune deve operare ai sensi della Del C.R. 12/02 delle aree sensibili e di quelle nelle quali è ammessa la localizzazione degli impianti. **(Oss. 26)**

I principali indirizzi per la progettazione degli interventi di completamento, nuova edificazione, di sostituzione e di recupero urbano:

- il superamento di condizioni di sottoutilizzo delle urbanizzazioni esistenti;
- la rimozione del degrado e dell'insufficienza funzionale e tecnologica del patrimonio edilizio;
- l'abbattimento degli inquinamenti e del rumore;
- la preferenza per interventi di contenuta dimensione, integrati nei contesti urbani, con tipologie urbanistiche ed edilizie conformi ai tessuti esistenti e tali da garantire la valorizzazione delle identità locali e ambientali rilevate per le UTOE;
- la formazione di spazi pubblici o di interesse comune che ne caratterizzino la qualità urbana e che possano essere utilizzati in condizioni di sicurezza e di piacevolezza da parte delle fasce deboli della popolazione;
- la formazione di luoghi centrali della città (sociali, culturali, commerciali, direzionali o legati a risorse specifiche quali il termalismo, lo sport) differenziati per le singole utoe;
- l'adeguamento della viabilità interna e dei parcheggi.

I principali indirizzi per la progettazione degli interventi nel territorio aperto sono:

- la permanenza delle attività produttive agricole salvaguardando i caratteri fisici del

territorio, e in modo da non apportare danni e dissesti ambientali;

- la difesa del suolo, la salvaguardia dal rischio idraulico, la sicurezza idrogeologica;
 - il recupero delle aree di degrado ambientale;
 - la conservazione del patrimonio architettonico, storico, ambientale;
 - la possibilità degli usi plurimi dei beni territoriali, con particolare riguardo alle attività turistiche, di tempo libero, di promozione culturale, di residenzialità costituente presidio ambientale
- l'attenzione per l'inserimento dei nuovi volumi edilizi nel paesaggio e la preferenza per l'uso di forme e materiali tradizionali (Oss. 26)

I principali indirizzi per gli interventi riferiti al sistema delle funzioni sono:

per la residenza

Le esigenze di edilizia residenziale sono soddisfatte mediante interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione e completamento in conformità agli indirizzi, parametri e dimensionamenti di cui alla presente disciplina dettata per le UTOE nonché dal Regolamento Urbanistico, dai piani attuativi, e dal Regolamento Edilizio.

Il regolamento Urbanistico stabilisce per ciascuna UTOE l'articolazione degli interventi per il residenziale fra interventi di recupero e ristrutturazione e interventi di nuova costruzione, privilegiando il recupero e la ristrutturazione, ma tenendo conto delle condizioni dell'effettiva fattibilità economica e funzionale.

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

Sul patrimonio edilizio presente all'esterno del territorio edificato sono ammessi interventi di conservazione, ristrutturazione e ampliamento in conformità a quanto sarà stabilito dal Regolamento Urbanistico e dal Regolamento Edilizio, e dai piani attuativi come disciplinati dal Regolamento urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico stabilisce anche gli interventi di conservazione, ristrutturazione, sostituzione, incremento volumetrico, per il patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto.

per la produttività:

L'edilizia produttiva deve essere compatibile con il sistema ambientale e, in particolare, con le condizioni idrogeologiche.

Pertanto gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione degli edifici esistenti sono ammissibili solo se non aumentano la pressione sulle risorse ambientali esistenti, salvo eventuali interventi di mitigazione.

Gli interventi di mitigazione necessari dovranno essere realizzati contestualmente alla realizzazione del nuovo edificio o alla sostituzione dell'edificio esistente.

E' ammesso in generale l'ampliamento degli edifici produttivi esistenti nella misura e alle condizioni che saranno stabilite dal Regolamento urbanistico (Oss. 5)

Nelle zone produttive non è ammessa la residenza; essa è invece ammessa negli edifici produttivi in zona agricola (Oss. 19, 27)

per le attività turistico-ricettive:

Fra i servizi per le attività turistico-ricettive il R.U. potrà prevedere un centro affari, convegni ed espositivo (Oss.20)

per le centralità e gli spazi pubblici:

Sono capisaldi della struttura territoriale:

- la struttura urbana nella UTOE di Montaione, qualificata dal centro medioevale;
- il parco dell'Aglione,

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

Il Comune ha la facoltà in ogni tempo, mediante il Regolamento Urbanistico o specifici progetti, di individuare aree, immobili e complessi da destinare ad attività pubbliche, di interesse comune, a servizi e infrastrutture, e di procedere conseguentemente alla loro utilizzazione e alla loro realizzazione.

In questa operazione il Comune terrà conto del 'Piano di indirizzo e di regolazione degli orari' che il Comune stesso andrà ad approvare in coordinamento con gli altri Comuni dell'area al fine della riorganizzazione dei servizi in modo efficiente e con l'obiettivo di una migliore qualità della vita.

Altri enti pubblici e i privati possono in ogni tempo, proporre progetti di attrezzature, servizi, infrastrutture, impianti, pubblici o di interesse comune o collettivo, e procedere conseguentemente a sistemare aree, utilizzare immobili e complessi, realizzare attrezzature, servizi, impianti e infrastrutture.

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

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

Ai sensi della presente Disciplina, il Regolamento Urbanistico, i piani di settore, i piani attuativi, i progetti e gli interventi pubblici e privati debbono conformarsi alla sostenibilità delle risorse essenziali presenti nel territorio comunale, non debbono ridurre le risorse o danneggiarle in modo irreversibile.

Sono soggetti a valutazione gli interventi dettati dagli strumenti operativi che riguardino nuovi insediamenti e le infrastrutture esterne agli abitati.

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

- i mutamenti culturali di notevole estensione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di comunicazione che eccedono il servizio insediativo locale (agricolo, residenziale, produttivo);
- gli impianti e le opere, riguardanti il trattamento dei rifiuti solidi e liquidi, la captazione di acque a uso potabile industriale o agricolo di interesse sovracomunale.

Il Regolamento Urbanistico e il Regolamento Edilizio devono perseguire la semplificazione delle procedure e attuare la trasparenza delle disposizioni.

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

patrimonio architettonico di interesse storico, artistico, ambientale, pavimentazioni degli spazi pubblici o di uso pubblico.

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

- alla compatibilità con gli esistenti sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento e trattamento dei liquami e dei rifiuti solidi, di accessibilità meccanizzata, di spazi pubblici o di uso comune e collettivo, di impianti e attrezzature. In caso di assenze o carenze di tali sistemi gli interventi debbono assicurarne il potenziamento o la realizzazione di nuovi sistemi, in relazione agli abitanti insediati e insediabili e alle destinazioni d'uso previste;

- alla compatibilità tipologica e morfologica con i contesti entro cui si collocano gli interventi;

- alla compatibilità ambientale comprese le norme geologico - tecniche di fattibilità;

- ai benefici in termini di qualità urbana, ambientale e paesaggistica apportati dall'intervento;

- agli strumenti di pianificazione urbanistica.

I Regolamenti Urbanistico e Edilizio definiscono e regolano:

- le modalità di progettazione e di controllo di progettazione e di realizzazione degli interventi;

- i requisiti di sicurezza e di benessere;

- le tipologie edilizie;

- i parametri urbanistici e edilizi;

- le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente;

- le condizioni di sicurezza, di tutela della salute e di incolumità pubblica nell'esecuzione delle opere;

- il decoro urbano;

- i caratteri degli spazi pubblici, di uso pubblico o riservati alle attività collettive;

- l'arredo urbano e quello vegetazionale, la segnaletica, le insegne, i colori, i chioschi, le targhe, la toponomastica;

- la viabilità meccanizzata; i percorsi pedonali e ciclabili;

- le aree di pertinenza degli immobili e dei complessi, giardini, porticati, aie, orti, cortili, chioschi, cavedi;

- le recinzioni;

- i colori e le tecniche da utilizzare nei vari contesti, con particolare attenzione ai patrimoni storici, artistici, testimoniali e ambientali.

Art. 30 - Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'approvazione del Piano Strutturale, l'autorità comunale competente, ai sensi dell'art. 34 comma 2 e dell'art. 33 punto 1 della LR 5/95 e successive integrazioni e modificazioni, sospende ogni determinazione sulle domande di concessione e autorizzazione edilizia, e sulle D.I.A., quando riconosca che tali domande o le D.I.A. siano in contrasto con il Piano Strutturale nonché con le salvaguardie contenute nel Piano di Indirizzo Territoriale regionale e nel Piano di Coordinamento Territoriale provinciale.

Costituiscono salvaguardie del Piano Strutturale le limitazioni e i divieti stabiliti nella presente Disciplina per la definizione degli assetti territoriali, paesistici e ambientali.

Sono fatte salve le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente (P.d.F.) non in

contrasto con la presente disciplina, nonché quelle degli strumenti urbanistici attuativi approvati e convenzionati prima dell'approvazione del Piano Strutturale. Sono fatte salve inoltre le Varianti allo strumento generale e gli strumenti attuativi adottati fino alla pronuncia sulle osservazioni. **(Oss. 27)**