

Comune di Vicchio

Piano Strutturale

Disciplina del piano

Settembre 2019

Sindaco

Roberto Izzo

Assessore all'urbanistica e ai lavori pubblici

Angelo Gamberi

Garante dell'informazione e partecipazione

Manuela Salimbeni

Responsabile ufficio urbanistica, edilizia e ambiente

Riccardo Sforzi

Collaboratori per l'A.C.

Gianna Messeri, Marco Manzo, Sheila Cipriani, Luca Poggiali

Gruppo di lavoro**Progetto urbanistico**

Roberto Vezzosi

Massimo Tofanelli - analisi e cartografie

Schede Progetto

Riccardo Sforzi

Studi geologici, idraulici e sismici

Alberto Tomei

Nicolò Mantovani

Studi idrologico idraulici

David Malossi

Valutazione Ambientale Strategica

Roberto Vezzosi

Maria Rita Cecchini

Parte I – Caratteri del piano

- Art. 1 - Natura e oggetto del Piano Strutturale
- Art. 2 - Elaborati costitutivi
- Art. 3 - Livelli di prescrizione
- Art. 4 - Misure di salvaguardia
- Art. 5 - Monitoraggio

Parte II – Statuto del territorio

Titolo I – Patrimonio e identità territoriale

- Art. 6 - Disposizioni per le invarianti strutturali del PIT-PPR e del PTC
- Art. 7 - Le componenti del patrimonio territoriale
- Art. 8 - Il sistema dei corsi e dei bacini d'acqua (il reticolo idrografico superficiale)
- Art. 9 - I pozzi e le sorgenti
- Art. 10 - Le emergenze naturali Biotopi e Geotopi
- Art. 11 - I boschi
- Art. 12 - Gli elementi di naturalità a carattere diffuso
- Art. 13 - Gli elementi del paesaggio agrario tradizionale
- Art. 14 - Le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale del PTC e ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici
- Art. 15 - L'edilizia rurale storica
- Art. 16 - Il sistema insediativo di matrice storica
- Art. 17 - La viabilità fondativa

Titolo II – Vincoli e tutele

- Art. 18 – Vincoli sovraordinati e tutele del territorio
- Art. 19 - Attività estrattiva

Titolo III – Trasformabilità del territorio

- Art. 20 - Condizioni per l'uso delle risorse e per le trasformazioni fisiche del territorio
- Art. 21 - Limiti per l'uso consapevole delle risorse

Titolo IV – Prevenzione dei rischi territoriali

- Art. 22 - Pericolosità del territorio
- Art. 23 - Pericolosità geologica
- Art. 24 - Pericolosità idraulica
- Art. 25 - Pericolosità sismica
- Art. 26 - Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno
- Art. 27 - Il P.G.R.A. - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

Parte III – Strategia dello sviluppo sostenibile

Titolo VI – Dallo Statuto del territorio alle strategie

- Art. 28 - Il sistema insediativo comunale
- Art. 29 - Individuazione delle UTOE
- Art. 30 - UTOE del fondovalle e delle pendici collinari
- Art. 31 - UTOE dei versanti montani

Titolo VII – Dimensionamento

- Art. 32 - Criteri generali di dimensionamento
- Art. 33 - Dimensioni massime ammissibili
- Art. 34 - Criteri per il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici (standard urbanistici)

Parte I – Caratteri del piano

Art. 1 - Natura e oggetto del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale (PS), elaborato ai sensi delle vigenti leggi, è lo strumento di pianificazione territoriale del Comune di Vicchio che delinea le strategie per il governo del territorio, garantendo la riproduzione del patrimonio territoriale comunale, nel rispetto ed in relazione agli obiettivi ed ai principi espressi dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale e dal PTC della Provincia di Firenze.
2. Il Piano Strutturale si fonda sul quadro conoscitivo e sull'individuazione del patrimonio territoriale, a cui nelle presenti Norme, nella Parte II - Statuto del territorio, si fanno corrispondere principi e regole tese a tutelare le componenti che lo qualificano. Il PS altresì perimetra il territorio urbanizzato, ai sensi della LR 65/2014.
3. Il Piano Strutturale - nella Parte III - definisce gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni strategiche per la programmazione del governo del territorio, nel rispetto ed in relazione ai principi ed alle regole stabilite nello statuto del territorio regionale, provinciale e dello stesso PS, in maniera tale da favorire lo sviluppo sostenibile tenendo presenti le aspettative espresse dalla comunità locale.
4. Il PS trova applicazione sull'intero territorio comunale e ha validità temporale indeterminata. Le salvaguardie espresse, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del Piano Strutturale, hanno natura transitoria e mantengono efficacia fino all'adozione del Piano Operativo (PO) e comunque per una durata massima di tre anni dall'adozione dello stesso PS.

Art. 2 - Elaborati costitutivi

1. Il Piano Strutturale del Comune di Vicchio è costituito dai seguenti elaborati:

A) Quadro Conoscitivo

- QC01, Periodizzazione dei sedimi edificati e dei tracciati viari, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC02, Elementi della rete ecologica, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC03, Uso del Suolo 2013, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC04, Uso del Suolo 1978, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC05, Confronto Uso del suolo 1978-2013, 1 tavola, scala 1:50.000
- QC06, Servizi e reti, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC07, Stato di attuazione del RU, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC08, Fasce di rispetto, tutele e vincolo idrogeologico, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000
- QC09, Trasformazioni del paesaggio, 1 tavola
- QC10, Classificazione del patrimonio edilizio esistente nel RU 2007, scala 1:15.000
- QC11 - Carta geologica scala 1:10.000 (Nord e Sud)
- QC12 - Carta delle sezioni geologiche scala 1:10.000
- QC13 - Carta geomorfologica scala 1:10.000 (Nord e Sud)

QC14 - Carta della pendenza dei versanti scala 1:10.000 (Nord e Sud)

QC15 - Carta litotecnica e dei dati di base scala 1:10.000 (Nord e Sud)

Studio di Microzonazione Sismica di I° e III° livello

I° Livello

Carta delle frequenze fondamentali dei depositi scala 1:5.000:

Tavola "Vicchio Nord"

Tavola "Vicchio Sud"

Tavola "Villore"

Carta geologico-tecnica scala 1:5.000:

Tavola "Case Caldetta" (aggiornamento Regione Toscana 2018)

Tavola "Vicchio Nord" (aggiornamento Regione Toscana 2018)

Tavola "Vicchio Sud" (aggiornamento Regione Toscana 2018)

Tavola "Villore" (aggiornamento Regione Toscana 2018)

Carta delle sezioni geologico-tecniche scala 1:5.000

Carta delle indagini scala 1:5.000:

Tavola "Case Caldetta"

Tavola "Vicchio Nord"

Tavola "Vicchio Sud"

Tavola "Villore"

Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) scala 1:5.000:

Tavola "Case Caldetta"

Tavola "Vicchio Nord"

Tavola "Vicchio Sud"

Tavola "Villore"

Relazione tecnica

III° Livello (Regione Toscana):

Carta dei valori massimi del fattore di amplificazione

Tavola "Case Caldetta"

Tavola "Vicchio Sud"

Studio idrologico-idraulico

IDRA01 – Carta dei bacini idrografici

IDRA02 – Carta dei battenti per TR 30 anni

IDRA03 – Carta dei battenti per TR 200 anni

IDRA04 – Carta delle velocità per TR 200 anni

IDRA05 – Carta della pericolosità idraulica DPGR 53/R

IDRA06 – Relazione tecnica

B) Progetto di Piano Strutturale

Relazione illustrativa

Norme

Allegato 1 – Morfotipi della città contemporanea e territorio urbanizzato

P00 – Beni paesaggistici, archeologici e architettonici, 2 tavole (Nord e Sud), scala

1:15.000

P01a – Invarianti del PIT/PPR, scala 1:50.000

P01b – Invarianti del PTC di Firenze

P02 – Le componenti del patrimonio territoriale, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000

P03a – Terza invariante: morfotipi della città contemporanea e territorio urbanizzato, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000

P03b – Il sistema insediativo comunale e le UTOE, 2 tavole (Nord e Sud), scala 1:15.000

P04 – Carta della pericolosità geologica scala 1:10.000 (2 tavole Nord e Sud)

P05 – Carta della pericolosità idraulica scala 1:10.000 (2 tavole Nord e Sud)

P06 – Carta della pericolosità sismica scala 1:10.000

P07 – Carta delle problematiche idrogeologiche scala 1:10.000 (2 tavole Nord e Sud)

P08 – Relazione studio geologico

Documento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS PS e PO)

2. Il Quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale è integrato dagli elaborati della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29/04/2005, approvazione del precedente Piano Strutturale Comunale. In particolare il presente PS assume come proprio il censimento del patrimonio edilizio esistente, di cui agli allegati A16, A17.1, A17.2 e A18 del Piano Strutturale, con la conseguente classificazione del RU 2007, di cui alla Tav. QC10 elencata al precedente comma.

Art. 3 - Livelli di prescrizione

1. Le disposizioni del Piano Strutturale, sono rivolte ai successivi atti di governo del territorio, come il Piano Operativo, i piani attuativi e per tutti i piani o programmi di settore destinati ad avere effetti sulle trasformazioni e sugli assetti del territorio, ma non hanno potere conformativo proprio delle prescrizioni o vincoli che conformano il diritto di proprietà, ad eccezione di quanto previsto dalla legge e dalle misure di salvaguardia previste.

2. Nel rispetto dei principi e delle direttive del piano nonché delle sue invarianti strutturali, nella redazione del Regolamento urbanistico sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri, in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di più accurata lettura o di variazione della base cartografica, di più approfondite analisi senza che ciò determini variante al Piano strutturale. In tal caso il Piano Operativo deve evidenziare la coerenza sostanziale con le previsioni del piano.

3. Le discipline del piano si articolano in:

a. obiettivi, che esplicitano gli orientamenti e le volontà per il governo del territorio, possono essere recepiti con una motivata discrezionalità purché sempre coerente con le loro finalità impartite.

b. direttive ovvero disposizioni che devono essere assunte e condivise nell'elaborazione del PO e degli atti di governo del territorio, previo puntuale approfondimento e verifica. Eventuali scostamenti significativi dalle direttive impartite dal PS devono essere tecnicamente motivati.

c. prescrizioni ovvero disposizioni che devono essere obbligatoriamente osservate

nell'elaborazione del PO e degli atti di governo del territorio.

Art. 4 - Misure di salvaguardia

1. Dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano Strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 92, comma 5, lett. e) della legge regionale 65/2014, limitatamente a:

- le prescrizioni contenute nelle presenti Norme se e in quanto riferibili agli interventi (diretti o soggetti a piani attuativi) realizzabili in base al vigente Regolamento urbanistico e sue varianti;
- i vincoli e le tutele di cui all'art. 18 del Titolo III delle presenti Norme;
- le norme relative alle Pericolosità del territorio, di cui al Titolo IV delle presenti Norme, se e in quanto riferibili agli interventi (diretti o soggetti a piani attuativi o a piani complessi di intervento) realizzabili in base al vigente Regolamento urbanistico e sue varianti;
- la delimitazione tra territorio urbanizzato e territorio rurale di cui all'art. 28, comma 6 delle presenti Norme; nelle aree che la Tav. P03b – Il sistema insediativo e le UTOE del presente piano qualifica come appartenenti al territorio rurale sono inibiti interventi che determinino nuovo impegno di suolo ai sensi dell'art. 4 della Legge regionale.

Art. 5 - Monitoraggio

1. I Piani Operativi, che verranno approvati o le varianti in riferimento ai contenuti del presente Piano Strutturale, dovranno procedere ad una verifica e all'aggiornamento degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo comunale, per poi procedere alla loro integrazione e implementazione, valutando la coerenza dei processi in atto sul territorio comunale e nel contesto sovra-comunale, con gli obiettivi e gli indirizzi dello stesso Piano Strutturale. In particolare, è fatto obbligo alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo di procedere ad una verifica delle previsioni in esso contenute.

2. Il PS può essere variato per giustificate circostanze, che si possono venire a creare in conseguenza della modifica di parti sostanziali del quadro conoscitivo e per l'adeguamento o per l'implementazione degli obiettivi espressi.

3. Le varianti al PS e gli altri atti di governo del territorio provvedono all'eventuale aggiornamento dei dati di quadro conoscitivo contenuti nel PS.

Parte II – Statuto del territorio

Titolo I – Patrimonio e identità territoriale

Art. 6 - Disposizioni per le invarianti strutturali del PIT-PPR e del PTC

1. Le invarianti strutturali, così come definite all'art. 5 della L.R. 65/2014, sono articolate dal PIT-PPR in riferimento alle componenti del patrimonio territoriale e sono così identificate:

- i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- i caratteri ecosistemici del paesaggio;
- il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Il PS di Vicchio ha verificato e specificato ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni effettuate negli elaborati del PIT-PPR, tenendo come riferimento tecnico-operativo gli "Abachi delle Invarianti" lì contenuti.

Il Piano Operativo e i successivi atti di governo del territorio dovranno recepire gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante strutturale negli artt. 7, 8, 9 e 11 della Disciplina di Piano del PIT-PPR.

2. Il P.T.C. della Provincia di Firenze riconosce le seguenti invarianti strutturali:

- le aree di protezione storico ambientale;
- le aree fragili del territorio aperto;
- le aree sensibili di fondovalle;
- i territori connotati ad alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi gli ambiti di reperimento.

Il Piano Operativo dovrà predisporre specifiche norme di tutela riferite alle suddette invarianti strutturali, al fine della loro tutela e conservazione, in coerenza con quanto disposto dal P.T.C. di Firenze.

Art. 7 - Le componenti del patrimonio territoriale

1. Le componenti del patrimonio territoriale sono individuate dal PS nella Tav. P02, con riferimento agli elementi del territorio comunale che presentano peculiari caratteristiche naturalistiche, paesaggistiche, architettoniche, storiche, artistiche e funzionali, che con le loro relazioni costituiscono la base per il riconoscimento dell'identità territoriale. L'integrità del patrimonio territoriale è data dalla relazione tra le componenti ed il contesto nel quale sono collocate ed a tali elementi deve essere garantita la capacità di riproduzione nel tempo.

2. Il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici di cui all'art. 2 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), individuati dal PS nella Tav. P00.

3. Ai fini del mantenimento ed il miglioramento dei caratteri peculiari del territorio di Vicchio, per gli elementi e parti di territorio sotto elencati, si definiscono le principali caratteristiche, le relazioni funzionali e si specificano le regole relative all'uso e le prescrizioni, che saranno di riferimento per i piani di settore e per le azioni di governo e che il Piano Operativo provvederà a sviluppare mediante specifiche discipline, in stretta relazione con gli obiettivi del Piano Strutturale, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

Gli elementi che sono assunti quali componenti del patrimonio territoriale sono:

- Il sistema dei corsi e bacini d'acqua (il reticolo idrografico superficiale)
- I pozzi e le sorgenti
- Le emergenze naturali Biotopi e Geotopi
- I boschi
- Gli elementi di naturalità a carattere diffuso
- Gli elementi del paesaggio agrario tradizionale
- Le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale del P.T.C.
- L'edilizia rurale storica
- La viabilità fondativa

Art. 8 - Il sistema dei corsi e dei bacini d'acqua (il reticolo idrografico superficiale)

1. Il reticolo idrografico superficiale rappresenta, per la sua funzione biologica essenziale per la vita, per i valori paesaggistici e naturalistici, una delle risorse principali del territorio. Il reticolo idrografico è anche un elemento di continuità e di collegamento dei diversi ambienti del territorio ed è pertanto il riferimento per le politiche di conservazione ed il recupero dell'equilibrio territoriale. Esso comprende i fiumi, torrenti, rii, canali, laghi, invasi artificiali ed i loro elementi costitutivi, gli alvei, gli argini, le briglie, le formazioni ripariali, le opere di regimazione idraulica, le pozze e raccolte d'acqua a cielo aperto. La Tav. P02 riporta il reticolo idrografico superficiale ordinato per livelli (sistema *strahler*).

2. Nello specifico caso dei corsi d'acqua e dei corpi idrici, per i quali la legge istituisce una fascia di rispetto e tutela assoluta di 10 metri su entrambe le sponde, le azioni di mantenimento comportano interventi mirati alla tutela degli acquiferi ed al miglioramento della qualità delle acque, per i quali è opportuno:

- mantenere e migliorare la funzionalità del reticolo idraulico principale e secondario e le canalette delle sistemazioni idraulico agrarie al fine di garantire il regolare deflusso delle acque meteoriche e superficiali;
- migliorare le capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi atti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- mantenere e rafforzare i corridoi biotici dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica fluviale e legata al reticolo superficiale anche minore;
- incentivare e promuovere forme e tecniche di agricoltura ecocompatibile e l'istituzione di fasce non coltivate in prossimità dei corsi d'acqua o la formazione di fasce tampone, compatibilmente con la conservazione e il ripristino della vegetazione ripariale.

La fascia di rispetto, 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, oltre a garantire la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale, serve ad assicurare la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.

3. Sono altresì ammessi interventi necessari alla realizzazione 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; sono altresì consentiti gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.

4. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle suddette fasce di rispetto previsti dalle norme di cui al Regio Decreto n. 523, del 25/07/1904 e successive modifiche e integrazioni, è ammesso il trasferimento di volumetrie "in uscita" in aree limitrofe, ad eccezione di quelle di edifici storici e relative pertinenze (manufatti ed opere idrauliche), individuati nella Tavola P02, per i quali il Piano prescrive il mantenimento e la conservazione.

5. Il Piano Operativo dovrà predisporre specifiche norme per favorire e incentivare gli interventi finalizzati al recupero della naturalità dei corsi d'acqua, prevedendo l'eliminazione del degrado e delle criticità, il miglioramento del regime idraulico, della qualità biologica, della fruizione pubblica delle sponde.

Art. 9 - I pozzi e le sorgenti

1. Le acque sotterranee costituiscono una risorsa vitale del territorio e nel loro ciclo partecipano i corpi geologici delle aree di ricarica, le rocce serbatoio, i recapiti naturali di fuoriuscita (affioramenti della falda, sorgenti, reticolo idrografico superficiale) ed i sistemi artificiali di captazione.

2. La tutela di tale risorsa comporta la definizione di azioni tese alla protezione delle acque sotterranee, sia dal punto di vista quantitativo, che qualitativo, quali:

a. aspetti quantitativi: gli emungimenti di acque sotterranee devono essere monitorati e regolati in termini di quantitativi estratti allo scopo di preservare le caratteristiche di rinnovabilità della risorsa ed i naturali equilibri del corpo acquifero;

b. aspetti qualitativi: la qualità delle acque sotterranee viene tutelata con prescrizioni che regolamentano la realizzazione di opere sul suolo e nel sottosuolo e tutti gli interventi che possano esporre la falda acquifera ad infiltrazioni superficiali con riduzione dei tempi di penetrazione. Sono inoltre disciplinate tutte le pratiche e le attività che comportano rischi di inquinamento per le acque sotterranee.

3. Per i pozzi, le sorgenti ed i punti di presa utilizzati per l'approvvigionamento idrico per il consumo umano, erogati a terzi da pubblico acquedotto si indicano le zone di tutela (ZT) e di rispetto (ZR), definite ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i..

4. Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base delle disposizioni dell'Art. 21 del D. Lgs. n.152 del 3 aprile 2006 e s.m.i., della L.R. n. 33 del 3 giugno 2008 e del Regolamento di Attuazione della L.R. n. 38 del 27 luglio 2004.

Art. 10 - Le emergenze naturali Biotopi e Geotopi

1. Biotopi e Geotopi – individuati dal PS nella Tavola P02 – Le componenti del Patrimonio territoriale – identificano emergenze di carattere botanico, vegetazionale, faunistico e geomorfologico che contribuiscono alla definizione delle peculiarità paesistico-ambientali del territorio di Vicchio.
2. I Biotopi sono caratterizzati da particolari presenze vegetazionali e faunistiche, con aspetti di singolarità o rarità scientifica. Esso costituisce comunque un piccolo ecosistema, insieme al suolo e al popolamento animale e deve essere pertanto tutelato in forma unitaria.
3. I Geotopi sono il risultato di fenomeni erosivi o altro, che costituiscono suggestivi elementi geomorfologici, spesso veri e propri monumenti naturali.
4. Per tali aree, il PO dovrà predisporre specifiche norme di tutela, al fine della loro conservazione.

Art. 11 - I boschi

1. Il PS riconosce ai boschi le funzioni e la prestazione ecologica e protettiva, microclimatica, idrogeologica, paesaggistica, ricreativa, produttiva. Le superfici boscate, indipendentemente dalla composizione floristica, dallo stato vegetazionale in cui si trovano, dalla forma di governo e dall'età del soprassuolo, sono da tutelare e non è possibile prevederne l'eliminazione o la riduzione se non per motivi di eccezionale interesse pubblico concordemente riconosciuto dagli enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e ai sensi della normativa vigente.
2. Ai fini del presente PS sono individuati come boschi le superfici così definite dalla Legge forestale della Toscana. La cartografia del PS (Tav. P00 e Tav. P02) riporta una perimetrazione che ha valore di ricognizione delle attuali superfici coperte da boschi che, per loro stessa natura, sono in continua evoluzione. Anche per questo vengono indicate le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione, per le quali, in caso di intervento, andrà verificato, di volta in volta, se abbiano o meno acquisito le caratteristiche di bosco ai sensi di legge. Parimenti, qualora venga documentato che un'area o porzione di essa, non sia coperta da boschi e non sia stata oggetto di disboscamento non autorizzato oppure, pur coperta da boschi, non presenti gli elementi di invarianza propri del bosco, in tale area non si applica il presente articolo.
3. I boschi sono soggetti, *ex lege*, a Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e al Vincolo idrogeologico di cui alla Legge forestale della Toscana.
4. Il PS, per una valorizzazione delle risorse economiche e ambientali del territorio, riconosce e incentiva tra le funzioni produttive anche quella a scopo energetico (produzione di biomassa), purché mirata all'impiego locale.
5. Il PS riconosce come zone boscate di particolare valore ambientale e paesaggistico i terreni ricoperti da boschi da castagneto da frutto, per i quali, al fine di favorirne la coltura, fatto salvo quanto altro previsto dalla legge forestale, il Piano Operativo potrà prevedere particolari regole d'uso. In particolare, il Piano Operativo definisce le condizioni per la realizzazione, da parte di aziende agricole, di annessi agricoli utili alla conduzione dei castagneti di estensione inferiore ai minimi previsti dalle norme provinciali e le condizioni per la realizzazione da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli di annessi precari utili alla conduzione dei castagneti.

6. I boschi di specie esotiche o comunque improprie, dovrebbero essere oggetto di piani o progetti di rinaturalizzazione, per la graduale sostituzione con la componente autoctona. Il reinsediamento delle latifoglie spontanee nei boschi generatisi da impianto o rinnovazione spontanea di conifere, specie dove si hanno boschi "misti", è un obiettivo fondamentale per il potenziamento della qualità naturalistica del territorio. Il Piano Operativo dovrà valutare questa opportunità, individuandola anche come miglioramento ambientale prioritario per le aziende interessate da trasformazioni di edifici, nuclei e suoli agricoli in genere.

Art. 12 - Gli elementi di naturalità a carattere diffuso

1. Gli elementi di naturalità a carattere diffuso sono elementi costitutivi della rete ecologica e del paesaggio e rappresentano un valore da tutelare sia per favorire la biodiversità, sia per il controllo dei processi di erosione e svolgono una importante funzione ecologica per gli aspetti climatici, vegetazionali e faunistici del territorio. Comprendono arbusteti e cespuglieti, le aree incolte, i prati, i pascoli, le radure, le aree naturali e seminaturali, in genere, che si predispongono a divenire aree di transizione, e gli alberi monumentali individuati nella Tav. P02 – Le componenti del Patrimonio territoriale. Essi garantiscono inoltre l'arricchimento e la differenziazione estetico-percettiva del paesaggio. Il PS riconosce nella Tav. P02 – Patrimonio territoriale i seguenti elementi:

- boschi
- castagneti
- alberi monumentali
- prati stabili
- aree a pascolo naturale e praterie di alta quota
- brughiere e cespuglieti
- rocce nude, falesie rupi e affioramenti.

2. In tutto il territorio comunale il PO dovrà garantire il mantenimento di un mosaico paesaggistico ben differenziato, in modo da massimizzare il ruolo degli elementi di naturalità, per i quali dovranno essere promosse diverse modalità di gestione. La loro eliminazione non sarà ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e dovrà essere comunque condizionata ad interventi compensativi. In particolare si deve garantire:

- a. la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano;
- b. la conservazione e il progressivo incremento degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie d'importanza conservazionistica;
- c. la tutela degli alberi monumentali, gli alberi in filare lungo le strade e le altre alberature di pregio paesistico.

3. Il PO potrà altresì individuare i casi in cui dovranno essere limitate o vietate le opere di riforestazione dei terreni abbandonati.

Art. 13 - Gli elementi del paesaggio agrario tradizionale

1. I paesaggi agrari tradizionali sono identificati con le coltivazioni di altura dell'olivo e del promiscuo, i seminativi o vigneti che presentano significativa presenza di arborati e le aree con "presidi di versante", dove sono visibili e

comunque conservati terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie di valore storico e tradizionale. Il PS riconosce nella Tav. P02 – Le componenti del patrimonio territoriale i seguenti elementi:

- i campi chiusi a seminativo e a prato
- i seminativi della montagna
- le colture promiscue della montagna
- il mosaico colturale boscato (le isole di coltivi in mezzo al bosco)
- i seminativi irrigui lungo la Sieve
- le colture arborate
- i presidi di versante

2. Gli elementi del paesaggio agrario tradizionale costituiscono invarianti sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, per il contributo sostanziale che apportano nella regolazione degli equilibri ecologici-ambientali, alla stabilità dei suoli e alla difesa dai processi di erosione, alla regimazione delle acque, all'aumento della biodiversità.

3. La tutela degli elementi del paesaggio agrario tradizionale e soprattutto il mantenimento delle prestazioni ad essi associate, devono essere garantite da tutti gli interventi, pubblici e privati, che inducano trasformazione del suolo, ivi compresi quelli di tipo agricolo anche in assenza di edificazione, in particolare:

a. non sono ammesse l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti, dei muri in pietrame, presenti solo in forma residuale nel territorio comunale, anche se non identificate graficamente nella Tav. P02;

b. deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie, della viabilità campestre e della vegetazione non colturale: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre.

Art. 14 - Le aree di protezione paesistica e/o storico ambientale del PTC

1. Le aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale individuati nella Tav. P01b – Invarianti del PTC di Firenze e P02 – Le componenti del patrimonio territoriale – rappresentano una delle componenti fondamentali del patrimonio collettivo da tutelare del Comune di Vicchio.

2. Obiettivo del PS è quello di tutelare le aree di protezione storico-paesistica del P.T.C., per il ruolo da queste assunto durante tutta l'evoluzione del territorio e per la loro particolare bellezza o importanza.

3. Direttiva per il PO è mantenere il contesto figurativo agricolo ed ambientale. Il PO dovrà inoltre garantire la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante.

2. Il PS tutela le aree di cui al comma 1 ed in conformità al P.T.C. di Firenze stabilisce per le stesse le seguenti prescrizioni:

a) divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;

b) possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità programmi di miglioramento agricolo-ambientale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;

c) possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente.

Art. 15 - L'edilizia rurale storica

1. L'edilizia rurale storica di tipologia tradizionale, costituita dagli edifici legati all'agricoltura, è da considerare un valore peculiare, fondamentale per il riconoscimento degli assetti del territorio rurale, quanto dell'evoluzione urbana degli insediamenti del Comune di Vicchio.

2. Il PS 2005 ha svolto adeguate analisi del patrimonio edilizio costituito dalle case sparse attraverso apposite schede cartacee, contenenti la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e la destinazione d'uso in atto, accertando la presenza di eventuali elementi significativi, al fine di giungere ad una classificazione del valore del patrimonio architettonico diffuso.

3. Per gli edifici rurali storici di tipologia tradizionale, individuati dal piano come edifici di valore paesaggistico o testimoniale, si dovrà:

- perseguire la tutela e il ripristino dei caratteri tipo-morfologici originali e delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia di valore storico-architettonico e storico-testimoniale e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno, privilegiando negli interventi di recupero, il riutilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali;

- specificare e dettagliare i tipi d'intervento e le destinazioni d'uso ammessi in ciascun edificio classificato, sulla base della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, per assicurare il rispetto degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti, rilevando anche le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e ambientale da risanare;

- disciplinare le modalità per la realizzazione di eventuali opere esterne o le trasformazioni relative all'area di pertinenza definita in quella sede, quali recinzioni, muretti e impianti vegetazionali, per assicurare il corretto inserimento nell'intorno figurativo e paesaggistico, coerentemente alla classificazione di valore architettonico e documentale svolta.

Art. 16 - Il sistema insediativo di matrice storica

1. Il PS tutela l'identità del territorio attraverso la promozione del recupero e riuso del patrimonio edilizio, degli spazi inedificati, della viabilità e degli spazi aperti, degli altri manufatti che costituiscono testimonianza del processo di formazione ed evoluzione degli insediamenti e dell'assetto storico del territorio.

2. La permanenza dei caratteri del sistema insediativo storico sono un valore che deve essere attivamente mantenuto, recuperando e valorizzando le sue qualità. Per questo il PS promuove le potenzialità di qualificazione del sistema insediativo storico, attraverso la rimozione delle eventuali condizioni di degrado e di sottoutilizzo ed incentivando il recepimento a scala urbana e territoriale delle funzioni culturali, sociali, economiche al fine di realizzare una tutela attiva di tale insieme di risorse.

3. Il Sistema insediativo di matrice storica è costituito dagli ambiti urbani e no di impianto storico, ovvero quelli che anche avendo in parte perduto la riconoscibilità della struttura insediativa e dei caratteri tipologico-architettonici degli edifici, presentano un livello elevato di qualità urbana ed ambientale, in ragione della

compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia. La Tav. P02 – Componenti del patrimonio territoriale individua per questo gli edifici presenti al 1954 ed ha un valore puramente indicativo, che il PO dovrà verificare.

4. Per gli insediamenti di matrice storica il PO dovrà riconoscere e tutelare gli specifici caratteri, prevedendo interventi di valorizzazione e conservazione in relazione alle differenti articolazioni, in particolare all'interno degli ambiti urbani di impianto storico il PS definisce l'obiettivo generale del consolidamento della presenza degli abitanti e delle attività insediate, favorendo l'adeguamento delle strutture esistenti e migliorando la compatibilità con il contesto ambientale. Il Piano Operativo dovrà:

- perseguire la tutela e il ripristino dei caratteri tipo-morfologici originali e delle qualità estetiche e materiche dell'edilizia storica e degli spazi aperti che ne costituiscono l'intorno 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 alterazione e di degrado fisico e ambientale da risanare;

- eventualmente disporre una dettagliata disciplina per le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, che specifichi i materiali e le tecniche ammesse, coerentemente alla classificazione di valore architettonico e documentale svolta;

- definire una specifica disciplina per le destinazioni e le modalità d'uso che rispetti la compatibilità con il tipo edilizio;

Art. 17 - La viabilità fondativa

1. La viabilità fondativa rappresentata nella Tav. P02 consiste prevalentemente in infrastrutture di antica formazione, con valore fondativo rispetto ai centri e alle frazioni e compatibili con la morfologia del suolo. Le prestazioni da considerare invariante per la viabilità fondativa sono il valore generatore dell'impianto fondiario degli insediamenti e la potenzialità di connessione lenta. Tali infrastrutture sono generalmente ancora presenti nell'attuale sistema della mobilità con la maggior parte del loro tracciato e appartengono sia alla viabilità principale che a quella di collegamento di edifici isolati, borghi e centri minori.

2. Il PS persegue la preservazione e la valorizzazione del complesso sistema degli antichi tracciati stradali e della ferrovia, con le loro valenze ambientali e paesaggistiche, sia per rafforzare l'identità storico culturale del territorio comunale, sia al fine di favorire la permanenza della popolazione insediata, incentivando la rivitalizzazione dei nuclei abitati.

3. La tutela della viabilità fondativa deve essere finalizzata non solo alla conservazione dell'oggetto fisico in quanto tale, ma anche in relazione 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.

4. Deve essere recuperata, nella configurazione attuale o in quella da ripristinarsi in base alla documentazione storica, la rete dei sentieri poderali e dei percorsi escursionistici esistenti, che collegano le valli e le montagne nelle quali si conforma il territorio. In particolare per questa viabilità:

- deve essere conservata la percorribilità pubblica dei percorsi, la sede della

viabilità fondativa non può essere soppressa né privatizzata o comunque alienata o chiusa salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;

- dovranno essere conservati i principali elementi caratterizzanti la pertinenza stradale (manufatti storici, piastri ed opere d'arte, edicole e simili);

- si dovranno prevedere particolari forme di arredo e segnaletica tali da salvaguardare i principali con visuali di pregio paesaggistico e contemporaneamente garantire accresciuti livelli di comfort e sicurezza per la percorribilità alternativa (pedonale, ciclabile, escursionistica).

Titolo II – Vincoli e tutele

Art. 18 - Vincoli sovraordinati e tutele del territorio

1. La Tav. P00 riporta, a scopo ricognitivo, i vincoli paesaggistici e monumentali, mentre la Tav. QC08 altre tutele e fasce e zone di rispetto del territorio, derivanti dalla legislazione regionale e nazionale e il vincolo idrogeologico. Di seguito vengono segnalati i seguenti vincoli e zone e fasce di rispetto per i quali valgono le tutele previste dalla normativa sovraordinata di riferimento:

1.1. Beni culturali (Parte II Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Sono i beni per i quali sia intervenuta la verifica dell'interesse culturale di cui all'art. 12 e la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Nella Tav. P00 non sono mappati i beni presuntivamente culturali di cui al comma 1 dell'art. 12 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (*le cose immobili ... appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico*), per i quali non sia ancora stata eseguita la verifica dell'interesse culturale. Nella Tav. P00 è inoltre riportato il perimetro dell'area assoggettata a vincolo archeologico presso Poggio di Colla (Cinta muraria e resti di un centro di abitato etrusco – F.100, p.52 in parte).

1.2. Beni paesaggistici - immobili e aree di notevole interesse pubblico (Parte III - art. 136 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Sono i beni paesaggistici oggetti dei D.M. 18 giugno 1969 (GU n. 181-1969) denominata "Località Vespignano ed adiacenze site nel Comune di Vicchio di Mugello" e D.M. 18 maggio 1999 (GU n. 217-1999) denominata "Zona sita tra i comuni di Borgo San Lorenzo e Vicchio in provincia di Firenze", rappresentati nella Tav. P00, i cui perimetri sono stati validati dal MiBac.

1.3. Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - foreste e boschi (Parte III - art. 142 c. 1 lett. g - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Si tratta delle aree che, per la loro natura di aree boscate, sono soggette per legge a vincolo paesaggistico: l'indicazione delle aree coperte da boschi nella Tav. P00 deriva da una attenta analisi e fotointerpretazione compiuta dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Firenze e dal Comune ed ha comunque valore ricognitivo. Ciò nonostante infatti possono presentarsi casi di imprecisioni o errori materiali: per questo i perimetri delle aree soggette a questo vincolo ha valore indicativo e la presenza o meno del vincolo è legata alla reale esistenza o meno del bosco, fatti salvi ovviamente disboscamenti non autorizzati.

1.4. Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - fiumi torrenti (Parte III - art. 142 c. 1 lett. c - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Comprende “fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna”. Le fasce di 150 m sono state rappresentate nella Tav. P00 sulla base della carta tecnica regionale nella scala di maggior dettaglio disponibile: anche per questo tipo di vincolo i perimetri sono quindi indicativi e accertamenti in situ sulla reale distanza di un'area di intervento dal piede dell'argine possono documentare puntualmente l'esistenza o meno del vincolo.

1.5. Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - territori contermini ai laghi (Parte III - art. 142 c. 1 lett. b - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Comprende “tutti i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi”. Le fasce di 300 m sono state rappresentate nella Tav. P00 sulla base della carta tecnica regionale, nella scala di maggior dettaglio disponibile: per questo tipo di vincolo i perimetri sono quindi indicativi e accertamenti in situ sulla reale distanza di un'area di intervento dal piede dell'argine possono documentare puntualmente l'esistenza o meno del vincolo.

1.6. Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - le zone di interesse archeologico (Parte III - art. 142 c. 1 lett. m - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Comprende le zone “caratterizzate da requisiti, compresenti e concorrenti, che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio e contesto naturale di giacenza”.

1.7. Vincolo idrogeologico (R.D. 3267/23)

1.8. Vincolo idrogeologico per legge - boschi (art. 37 L.R. 39/2000)

Come per il vincolo di cui al punto 1.3 i perimetri delle aree soggette a questo vincolo ha valore indicativo e la presenza o meno del vincolo è legata alla reale esistenza o meno del bosco, fatti salvi ovviamente disboscamenti non autorizzati.

1.9. Zona di rispetto cimiteriale (art. 338 R.D. 1265/1934, art. 57 DPR 285/1990, art. 28 l. 166 del 1 agosto 2002)

1.10. Fascia di rispetto depuratori (Del. Comitato dei Ministri 04/02/1977 All. IV art. 1)

1.11. Fascia di rispetto ferroviario (art. 49 DPR 753/1980).

Vengono inoltre segnalate le seguenti tutele del territorio per la disciplina delle quali, se non diversamente disposto, si rinvia alla normativa sovraordinata di riferimento:

1.12. Fasce di rispetto stradale (Art. 16 Nuovo codice della strada, D. lgs. 285 del 30 aprile 1992 e DPR 495 del 16 dicembre 1992)

Sono le fasce che, seppure non cartografate, definiscono delle zone a tutela delle strade fuori dai centri abitati. Le fasce hanno larghezza dipendente dalla classificazione delle strade di cui costituiscono protezione.

1.13. Fasce di rispetto dei gasdotti (DM 17 aprile 2008, all. A DM 16 aprile 2008, Norma UNI 9165/2004).

I gasdotti sono segnalati sul territorio con apposita segnaletica.

1.14. Elettrodotti (DPCM 8 luglio 2003).

1.15. Zona di rispetto delle acque destinate a consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto (art. 94 D. Lgs. 152/2006)

Sono le aree di tutela assoluta e le zone di rispetto di cui all'art. 94 c. 3 e 4 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale.

Oltre alla Tav. P00 che individua i Beni paesaggistici, architettonici ed archeologici, la rappresentazione cartografica degli altri vincoli, delle fasce di rispetto e delle tutele, seppur parziale, è effettuata nella Tav. QC08 - Fasce di rispetto, tutele e vincolo idrogeologico.

2. L'apposizione di vincoli e tutele con valore conformativo successivamente all'approvazione del Piano Strutturale per mezzo di leggi, provvedimenti amministrativi o piani sovraordinati, con effetto immediato e diretto sulla pianificazione comunale, rende obbligatorio l'aggiornamento del Piano Strutturale. A tale aggiornamento si provvede con deliberazione dell'organo competente.

3. Il piano operativo, in riferimento alla normativa sovraordinata e alla disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 8B del PIT-PPR, norma le tutele del territorio per quanto di sua competenza.

Art. 19 - Aree estrattive

1. Nella QC08, Vincoli e tutele, alla scala 1:15.000, in recepimento del P.R.A.E., il presente Piano Strutturale riporta il perimetro delle risorse potenzialmente utilizzabili ed il perimetro dei giacimenti del Settore I (materiali per usi industriali e per costruzioni), ai sensi della Del.G.R.n.904 del 4/12/2006. All'interno delle suddette aree valgono le norme di cui alla L.R.n.35 del 25 Marzo 2015.

Titolo III – Trasformabilità del territorio

Art. 20 - Condizioni per l'uso delle risorse e per le trasformazioni fisiche del territorio

1. Il Piano strutturale attribuisce priorità alla tutela dell'integrità fisica del territorio, intesa come preservazione da fenomeni di degrado e di alterazione irreversibile dei connotati materiali del sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera, considerati singolarmente e nel complesso, con particolare riferimento alle trasformazioni indotte dalle forme di insediamento umano.

2. Il Piano strutturale stabilisce le condizioni per l'uso delle risorse, che derivano dall'interesse pubblico (espresso da provvedimenti legislativi e pianificatori sovraordinati) o su specifici componenti del territorio o da obiettivi di tutela propri della pianificazione comunale, subordina le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio a specifiche condizioni ed esplicita gli elementi da considerare per la valutazione delle trasformazioni previste o prevedibili.

Art. 21 - Limiti per l'uso consapevole delle risorse

1. Il PS, per quanto di sua competenza, persegue la riduzione dei consumi e l'uso consapevole delle risorse acqua, aria ed energia, nonché la corretta gestione dei

rifiuti. Persegue inoltre il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa nazionale e regionale in relazione alla riduzione ed alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico. A tal fine riconosce che ogni intervento finalizzato alla riduzione dei consumi o alla migliore gestione dei rifiuti, così come ogni intervento teso alla riduzione dell'esposizione ai campi elettro-magnetici, riveste un interesse collettivo.

2. Il Piano Operativo ed il Regolamento edilizio, per tutte le zone e per tutte le tipologie di immobili, rimuovono ogni ostacolo normativo all'attuazione di interventi che consentano riduzione dei consumi idrici, riduzione dell'inquinamento (chimico e acustico) dell'aria, riduzione dei consumi energetici e/o sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, attuazione delle migliori pratiche correnti in tema di gestione dei rifiuti, con la sola salvaguardia delle invariati strutturali individuate al Titolo I.

3. Il piano riconosce che le previsioni normative di maggior dettaglio rispetto a quelle sovraordinate che il Piano Operativo e il Regolamento edilizio intendessero introdurre sull'argomento, debbano essere accompagnate da una relazione di analisi di impatto della regolazione che ne giustifichi l'emanazione; questo al fine di non creare contraddizioni e conflitti applicativi con la regolamentazione sovraordinata in continua evoluzione.

4. La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni, finalizzata a garantire l'efficienza del servizio, dovrà tener conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettro-magnetici delle popolazioni nonché dei valori paesaggistici su tutto il territorio comunale. A tal fine il PO può individuare le aree idonee e non idonee alla installazione degli impianti di telecomunicazione sulla base dei criteri localizzativi dettati dalla L.R. 6.10.2011 n. 49 o da altre norme regionali sopravvenute.

5. Prima di nuove previsioni urbanistiche di nuova edificazione e/o di semplice ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con aumento dei carichi urbanistici, occorrerà verificare il dimensionamento e funzionamento complessivo dei sistemi di smaltimento urbani ed in caso di insufficienza di questi subordinare gli stessi interventi all'adeguamento dei collettori urbani principali o agli altri interventi necessari, con particolare attenzione alla separazione dei reflui produttivi o domestici, dalle acque meteoriche e di dilavamento superficiale; in tali aree, i nuovi collettori fognari di smaltimento delle acque meteoriche dovranno essere opportunamente dimensionati sulla base di un tempo di ritorno adeguato.

Titolo IV – Prevenzione dei rischi territoriali

Art. 22 - Pericolosità del territorio

1. Il piano, per quanto di sua competenza, persegue la prevenzione dei rischi territoriali. Per rischi territoriali si intendono quelli derivanti da condizioni di pericolosità geologica idrogeologica, idraulica e sismica.

2. Le caratteristiche di pericolosità rilevate con gli studi geologici, idraulici e sismici concorrono a definire le condizioni per la trasformabilità del territorio coerentemente con i principi dello sviluppo sostenibile e con l'esigenza di garantire la sicurezza dei luoghi nei confronti di possibili eventi franosi e alluvionali.

3. Lo studio geologico, l'aggiornamento dello studio idrologico-idraulico di supporto al P.S., lo studio di Microzonazione Sismica di 1° livello ed il nuovo studio

di III° livello, messo a disposizione dal Settore Sismico della Regione Toscana, definiscono le aree omogenee del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica che concorre a definire le condizioni per la trasformabilità del territorio e per la definizione e realizzazione degli interventi ammessi dal Piano Operativo coerentemente con i principi dello sviluppo sostenibile.

4. Tutti gli interventi di trasformazione e di variazione d'uso del suolo potranno essere previsti ed attuati tenendo conto delle limitazioni e condizionamenti imposti dalle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica rappresentati nelle tavole di Progetto di Piano strutturale, rispettivamente, P04 "Carta della pericolosità geologica, P05 "Carta della pericolosità idraulica", P06 "Carta della pericolosità sismica, P07 "Carta delle problematiche idrogeologiche", e nelle cartografie del PAI e del PGRA.

5. La disciplina per la prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico, riportata nei seguenti articoli, fa riferimento alle normative nazionali, regionali e provinciali sovraordinate, in particolare al D.P.C.M. 6/5/2005 "Piano Assetto Idrogeologico" per la parte geomorfologica ed al Piano stralcio "Bilancio Idrico" dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, al "Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni" (PGRA) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, al D.Lgs.152/06 Testo unico ambientale, al Regolamento di attuazione dell'art. 104 della L.R.65/2014, alla L.R. 41/18 ed al P.T.C.P. della Provincia di Firenze.

Art. 23 - Pericolosità geologica

1. Pericolosità bassa (classe G.1): in questa classe ricadono le 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. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non è soggetta a particolari condizioni di fattibilità.

2. Pericolosità media (classe G.2): in questa classe sono comprese le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) e le aree caratterizzate da elementi geomorfologici, litologici e giaciture caratterizzati da una bassa propensione al dissesto. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi sono soggette ad eventuali approfondimenti di carattere geognostico da effettuare in relazione alla tipologia degli stessi ed al contesto geomorfologico in cui si inseriscono.

3. Pericolosità elevata (classe G.3): questa classe comprende le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; le 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. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi sono condizionati agli esiti delle 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 fisico in cui si inseriscono. Tali verifiche dovranno riguardare le effettive condizioni di stabilità dell'intervento prima e dopo la sua realizzazione, oltre a dimostrare che le nuove opere non determineranno un aggravio dei processi di dissesto geomorfologico già presenti nell'area.

4. Pericolosità molto elevata (classe G.4): in questa classe sono comprese le aree soggette a fenomeni attivi e le relative zone di influenza, le aree con alveo in

approfondimento per erosione di fondo. In queste aree l'eventuale previsione di nuovi interventi sarà subordinata, in sede di Regolamento Urbanistico, alla verifica dell'effettiva tipologia ed estensione dei dissesti attivi ed alla realizzazione di specifiche 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. In ogni caso l'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione o nuova infrastrutturazione è subordinata alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza che non pregiudichino né le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né la realizzazione di interventi definitivi di stabilizzazione. A seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza 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.

Art. 24 - Pericolosità idraulica

1. Nella "Carta della pericolosità idraulica" il territorio comunale è suddiviso in quattro classi di pericolosità in relazione alla possibilità del verificarsi di eventi alluvionali caratterizzati da differenti tempi di ritorno valutati con un modello idraulico unitario della Sieve e di alcuni corsi d'acqua affluenti che interessano i centri abitati presenti all'interno delle UTOE secondo le indicazioni di dettaglio dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e dell'Ufficio del Genio Civile di Firenze. All'esterno delle UTOE e delle aree potenzialmente interessate da previsioni insediative si è proceduto alla perimetrazione delle aree a diversa pericolosità secondo notizie storiche e all'andamento morfologico del terreno rispetto ai corsi d'acqua.

2. Pericolosità bassa (I.1): in questa classe rientrano le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non sono soggette a particolari condizioni di fattibilità.

3. Pericolosità media (classe I.2): questa classe comprende sia le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 200 ed i 500 anni, sia le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non dovranno costituire condizioni di aggravio del carico idraulico per le zone classificate in classe 3 di pericolosità.

4. Pericolosità elevata (classe I.3): questa classe comprende sia le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 30 ed i 200 anni, sia le aree di fondovalle per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Lo stesso riferimento al tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni viene associato allo scenario per alluvioni "poco frequenti" nella L.R.n.41/18, ed alla classe di pericolosità da "alluvione media" P2 del PGRA.

In queste aree la realizzazione di interventi di nuova costruzione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt.11 e 12 e la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete di cui all'art.13 della L.R.41/18, sono condizionati alla realizzazione delle opere per la gestione del rischio di alluvioni di cui all'art.8 della stessa legge, secondo le modalità definite nel Piano Operativo, anche in relazione al contesto di "magnitudo idraulica" in cui si inseriscono.

5. Pericolosità molto elevata (classe I.4): in questa classe sono comprese sia le aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori ai 30 anni, sia le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Lo stesso riferimento al tempo di ritorno pari o inferiore ai 30 anni viene associato allo scenario per alluvioni "frequenti" nella L.R.n.41/18, ed alla classe di pericolosità da "alluvione elevata" P3 del PGRA.

In queste aree la realizzazione di interventi di nuova costruzione e di interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli artt.11 e 12 e la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete di cui all'art.13 della L.R.41/18 sono condizionati alla realizzazione delle opere per la gestione del rischio di alluvioni di cui all'art.8 della stessa legge secondo le modalità definite nel Piano Operativo.

Art. 25 - Pericolosità sismica

1. Pericolosità sismica locale bassa (S.1): zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi non sono soggette a particolari condizioni di fattibilità.

2. Pericolosità sismica locale media (S.2): zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelli previsti per la classe di pericolosità sismica S.3). In queste aree, la realizzazione e la previsione di nuovi interventi sono soggetti ad eventuali approfondimenti di carattere geofisico da effettuare in relazione alla tipologia degli stessi ed al contesto geomorfologico in cui si inseriscono.

3. Pericolosità sismica locale elevata (S.3): zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri. In queste aree la realizzazione e la previsione di nuovi interventi sono condizionati agli esiti delle necessarie verifiche

geologiche, indagini geotecniche e geofisiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto fisico 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 interventi di messa in sicurezza e dovranno dimostrare che non determineranno aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4): zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire un'accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici. In queste aree l'eventuale previsione di nuovi interventi sarà subordinata, in sede di Piano Operativo, alla realizzazione delle necessarie verifiche geologiche e indagini geotecniche e geofisiche da effettuare in relazione alla presenza di movimenti franosi attivi dei quali dovrà essere ricostruito l'assetto sepolto. In ogni caso l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata alla preventiva realizzazione degli eventuali 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.

Art. 26 - Piano Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno

1. Il Piano Assetto Idrogeologico" (PAI) classifica il territorio di Vicchio secondo quattro classi di pericolosità geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.10, 11 e 12 (rispettivamente per le aree P.F.4, P.F.3 e P.F.2/P.F.1) delle norme di attuazione del PAI. Tali disposizioni, che si applicano alle perimetrazioni di pericolosità riportate nella cartografia pubblicata nella specifica sezione dedicata alla cartografia di piano del sito web dell'Autorità di Bacino del fiume Arno sono sovraordinate alle norme regionali e concorrono a valutare correttamente la fattibilità degli interventi in sede di Piano Operativo.

Art. 27 - Il P.G.R.A. - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni

1. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali di tutela per la salute umana, per l'ambiente, per il patrimonio culturale e per le attività economiche il Piano Gestione Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) classifica il territorio di Vicchio secondo tre classi di pericolosità da alluvione all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.7-8 per le aree a pericolosità P3; agli artt.9-10 per le aree a pericolosità P2 ed all'art.11 per le aree a pericolosità P1 della relativa disciplina di Piano.

Tali disposizioni che concorrono a valutare correttamente la fattibilità degli interventi in sede di Piano Operativo, sono sovraordinate alle norme regionali e si applicano alle perimetrazioni di pericolosità riportate nella specifica sezione dedicata alla cartografia del sito web dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Parte III – Strategia dello sviluppo sostenibile

Titolo VI – Dallo Statuto del territorio alle strategie

Art. 28 - Il sistema insediativo comunale – territorio urbanizzato e nuclei rurali

1. Il sistema degli insediamenti del Comune di Vicchio, rappresentato nella Tav. P03b, è costituito da una rete di centri e nuclei montani e collinari, che strutturano complesse relazioni territoriali - basate sulla centralità del corso del fiume Sieve - prevalentemente organizzate sui versanti, aventi ciascuna una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica. Per il sistema degli insediamenti il PO dovrà perseguire strategie di sviluppo coerenti con le direttive di cui alla disciplina d'uso della Scheda di Paesaggio n. 7 – Mugello.

2. Il PS riconosce nel ruolo assunto dai diversi centri, la funzione di mantenimento dell'equilibrio insediativo, per garantire agli abitanti un'elevata qualità dell'ambiente di vita e di lavoro ed efficienti dotazioni urbane e territoriali e per questo individua i tre livelli su cui si struttura il sistema insediativo:

a) il centro capoluogo di Vicchio che, per lo sviluppo storico ed in relazione al numero di abitanti, presenta tessuti urbani complessi e articolati, sia sotto il profilo morfologico, che funzionale, comprendenti anche servizi pubblici e privati riferiti ad ambiti superiori al centro stesso;

b) le frazioni, che costituiscono i capisaldi della rete insediativa e che, pur avendo avuto nel passato una dimensione di rilievo, oggi mantengono una funzione prevalentemente residenziale ed un numero ridotto di abitanti insediati, fatta eccezione per Santa Maria a Vezzano, per la sua contiguità a Borgo San Lorenzo, è stata interessata dalle trasformazioni socio-economiche recenti e da fenomeni di crescita insediativa;

c) i nuclei rurali, Arliano, Casole, Mirandola, Pesciola, Piazzano, Pilarciano, Rupe Canina, Uzzana-Villore e Vespignano, che costituiscono la trama insediativa che si pone tra il livello delle frazioni e quello delle case sparse. Nei nuclei rurali, a causa della limitata consistenza demografica e della scarsa dotazione di servizi, non sono riscontrabili connotati propriamente urbani.

3. Il PO, deve garantire la permanenza delle funzioni agricole e della relazione percettiva tra insediamenti e paesaggio circostante. All'esterno dei centri, frazioni e nuclei sono da salvaguardare gli elementi del paesaggio agrario tradizionale, la rete scolante, la viabilità fondativa, i percorsi campestri ed i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenerne il fondamentale ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.

a) Nell'ambito del capoluogo Vicchio dovrà essere favorito il riequilibrio generale delle funzioni, cercando prioritariamente di arricchire la dotazione e la qualità dello spazio pubblico, promuovere il recupero del patrimonio edilizio storico, limitando la tendenza al frazionamento delle unità abitative ed assicurando un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni coerenti con il contesto.

b) Dovrà essere favorita la valorizzazione delle identità ed il mantenimento della qualità urbanistica, architettonica e documentaria riferita all'intero contesto urbano delle frazioni di Cistio, Molezzano e Gattaia; si dovranno promuovere

quindi prioritariamente la tutela e riqualificazione dei fronti e delle visuali verso le frazioni, anche attraverso interventi di riqualificazione agricola e saranno da tutelare le condizioni di integrità architettonica e tipologica, sia dei manufatti, che degli spazi aperti. Per il rafforzamento ed il mantenimento delle identità specifiche, si dovrà limitare quanto più possibile la nuova occupazione di suolo e gli interventi di nuova edificazione, possibili solo ai fini della migliore definizione del margine urbano e solo se a carattere residenziale, con tipologie e proporzioni riferibili al contesto, dovranno essere localizzati esclusivamente in contiguità con il tessuto esistente, privilegiando il completamento e la ricucitura ed evitando l'apertura di nuovi fronti edificati.

Per Caselle e Santa Maria a Vezzano, che devono consolidare la propria identità urbana, in relazione alla dimensione raggiunta, dovrà essere interrotto lo sviluppo lineare degli insediamenti lungo strada ed assicurata un'adeguata dotazione di standard, privilegiando il recupero e la rimarginatura.

c) Per i nuclei rurali, individuati ai sensi dell'art. 65 della LR 65/2014, allo scopo di salvaguardarne le specifiche identità, il PS favorisce forme di recupero e di utilizzo degli edifici esistenti ed il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli spazi e degli edifici legati alle attività agricole originarie e la loro eventuale riconversione prevalentemente a residenza, insieme ad adeguate misure di tutela che assicurino il mantenimento delle relazioni figurative storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

4. Il territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, è costituito dai centri e le frazioni, per i quali il Piano Strutturale riconosce i seguenti *morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee*, così come individuati nelle TAV. P03a (terza invariante) e nell'Allegato 1 – morfotipi della città contemporanea e territorio urbanizzato:

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto;
- T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata;
- T.R.5. Tessuto puntiforme;
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste;
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine;

Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa

- T.R.8 Tessuto lineare;

Tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista

- T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani;

Tessuti della città produttiva e specialistica;

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare;
- T.P.S.3. Insule specializzate.

Per ciascuno dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee devono essere osservati gli obiettivi specifici definiti negli "abachi delle invarianti strutturali" del PIT-PPR per la terza invariante. Il PS, oltre a individuarne localizzazione e obiettivi specifici, precisa le criticità presenti e le strategie da intraprendere nell'Allegato 1.

Art. 29 - Individuazione delle UTOE

1. Il territorio comunale si distingue per la complessità del suo paesaggio montano, costituito dalla conca intermontana, che dai crinali appenninici a nord, scende fino alla Sieve per poi risalire va sud verso Monte Giovi. Il fiume scorre nel

territorio di Vicchio, attraverso un paesaggio di dolci colline, dominato dal poggio su cui si colloca il capoluogo. Sulla base dei caratteri patrimoniali si distinguono due ambiti:

- il primo, costituito dalla valle della Sieve e dalle prime colline formate dai sedimenti lacustri;
- il secondo, costituito dai rilievi montani e dai versanti opposti che scendono verso il fiume.

2. Il territorio comunale viene così suddiviso in due **UTOE**, corrispondenti alle figure territoriali di cui al precedente comma, che costituiscono il riferimento principale per ogni tipo di strategia, riconosciuti sulla base della sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e dei sistemi insediativi, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio, che il presente Piano Strutturale definisce come:

1. UTOE del fondovalle e delle pendici collinari
2. UTOE dei versanti montani

3. La suddivisione del territorio comunale in UTOE è atto di contenuto progettuale che deriva sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia dall'attribuzione di un preciso valore programmatico, corrispondente alla strategia di identificare le diverse identità territoriali per poi trattarle nel piano valorizzandone le specificità, esaltandone i diversi ruoli nel più complesso sistema del Mugello. Il PO potrà apportare modifiche non sostanziali alla delimitazione delle UTOE, esclusivamente conseguenti al passaggio ad una scala di maggior dettaglio ed alla migliore definizione degli stati di fatto. Potrà altresì essere considerata l'opportunità, previo adeguate verifiche e valutazioni, di trasferire parte della capacità insediativa e delle funzioni, da una UTOE all'altra, nella misura massima del 10%.

Art. 30 - UTOE del fondovalle e delle pendici collinari

1. L'UTOE è caratterizzata, oltre che dal fiume, dalla presenza della strada S.P. Traversa del Mugello n. 551, dalla ferrovia Pontassieve – Borgo San Lorenzo e dai più popolosi centri abitati del territorio comunale. La crescita insediativa più recente ha occupato prima il fondovalle, prevalentemente con edifici produttivi e la successiva dispersione ha creato veri e propri nuovi insediamenti residenziali sui poggi e sui versanti collinari in prossimità del centro principale.

2. Strategie d'intervento

territorio rurale: il versante sulla sinistra idrografica, dove sono presenti la maggior parte dei nuclei, è segnato dalla strada SP Traversa del Mugello, mentre nella collina con pendenze più dolci e un più intenso uso del suolo, devono essere salvaguardate le visuali panoramiche e perseguita la riqualificazione degli spazi aperti. Il paesaggio collinare è caratterizzato dalla prevalente presenza di boschi e di pascoli e, in prossimità dei centri e nuclei abitati, da oliveti ed altri coltivi (seminativi e seminativi arborati). Va in generale favorita la manutenzione del territorio agricolo con interventi di riqualificazione delle infrastrutture degradate e, laddove possibile, la ricostruzione di paesaggi agrari preesistenti; si dovrà comunque incentivare il presidio del territorio agricolo, dell'agricoltura amatoriale ed il recupero delle colture abbandonate, anche attraverso lo sviluppo delle attività integrative; dovrà essere perseguita la riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari o

precari, presenti nel fondo valle e porre grande attenzione agli interventi di regimazione superficiale delle acque.

territorio urbanizzato: il PS si propone di elevare la qualità di vita nelle aree urbane del centro principale e dei nuclei minori, con interventi integrati di riqualificazione urbana e il miglioramento della dotazione di servizi pubblici e privati; si dovrà rafforzare e consolidare il ruolo di Vicchio come centro di servizi, nel più generale riassetto formale e funzionale delle attività terziarie, commerciali e turistiche; indispensabili per questo il potenziamento e la riorganizzazione del trasporto pubblico in riferimento all'ambito locale ed extracomunale, valorizzando in particolare la presenza della stazione del servizio ferroviario, il riordino della viabilità di servizio al sistema insediativo esistente, la razionalizzazione dei parcheggi; per una migliore accessibilità del centro e per favorire gli spostamenti relativi, prevedere la possibilità di completare, come previsto dal previgente RU, la viabilità di collegamento dalla via G. Mazzini alla via martiri di Campo di Marte, nel margine del settore nord-ovest; andranno ricercate soluzioni paesisticamente ed economicamente compatibili e sostenibili per il superamento delle criticità legate alla presenza del passaggio a livello dopo il bivio per Pilarciano, in direzione Borgo San Lorenzo.

Il riordino urbano e la valorizzazione delle aree libere possono dar luogo a un sistema organico di spazi verdi pubblici e di uso pubblico, aree sportive, giardini e parcheggi ed introdurre nuovi ambiti di centralità urbana e territoriale, con funzioni specializzate e complementari; si dovrà privilegiare la ricucitura delle espansioni recenti, evitando l'apertura di nuovi fronti sulla viabilità, la loro riqualificazione e riorganizzazione, il riordino funzionale e morfologico dei tessuti, anche con l'intento di definire un limite certo fra il contesto edificato e quello agricolo circostante, finalizzato al miglior disegno e alla riqualificazione del margine urbano, evitando la creazione di aree di frangia; si dovrà perseguire la tutela, la valorizzazione e il potenziamento delle aree verdi attrezzate, per la creazione di un sistema di verde che migliori l'ambiente fisico e in generale la qualità urbana. L'area a destinazione produttiva dei Piani, tra la SP 551 ed il fiume, dovrà essere potenziata e attrezzata, anche per la qualificazione dei servizi commerciali e nuove medie superfici di vendita. Sarà da favorire l'utilizzo di tecniche e di modalità costruttive volte al risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili.

3. Obiettivi

- riqualificazione ambientale e paesaggistica e il mantenimento e recupero della funzionalità delle connessioni ecologiche, in particolare rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dalla Sieve e dai suoi affluenti, connessione tra il sistema ambientale dell'Appennino e i sistemi di valle, riconoscendo anche alle fasce di pertinenza e tutela fluviale il ruolo di ambiti vitali propri del corso d'acqua all'interno dei quali devono essere garantite, in modo unitario, la qualità idraulica, la qualità naturalistica e la qualità paesaggistica;
- il mantenimento e il recupero della stabilità idrogeologica del territorio, anche individuando gli interventi corretti di regimazione superficiale delle acque promuovendo le coltivazioni di qualità nelle zone collinari e montane;
- tutela dell'immagine storica del territorio e la valorizzazione delle testimonianze culturali e testimoniali e la riqualificazione delle aree di pertinenza dell'edificato sparso;
- contenimento del fenomeno della dispersione insediativa ed il recupero del patrimonio edilizio esistente e del peculiare rapporto tra territorio rurale e nuclei rurali;

- qualificazione, il potenziamento e la valorizzazione delle aree produttive esistenti, superando eventuali situazioni di conflitto esistenti dal punto di vista ambientale e paesaggistico;
- preservazione e la valorizzazione del complesso sistema degli antichi tracciati stradali e della ferrovia, con le loro valenze ambientali e paesaggistiche, sia per rafforzare l'identità storico culturale del territorio comunale, sia al fine di favorire la qualità della vita della popolazione insediata, incentivando la rivitalizzazione dei nuclei abitati;

4. Direttive:

- si dovranno ridurre i rischi di allagamento, con l'individuazione degli interventi atti a contenere i fenomeni di esondazione e con il ripristino della continuità fisica dei corsi d'acqua e della rete minore di drenaggio;
- si dovrà valutare, per il territorio aperto, la sostenibilità paesaggistica dei progetti edilizi di opere rilevanti e definire modelli insediativi compatibili con i caratteri di ruralità del territorio a partire dalle tipologie consolidate;
- si dovranno mantenere i varchi presenti fra gli insediamenti collocati lungo il fondovalle e della della SP 551, al fine di consentire la funzionalità della connettività ecologica trasversale alla valle della Sieve;
- si dovrà mirare, per le espansioni recenti residenziali, alla creazione di margini ben identificati, anche con fasce verdi a contatto con il territorio rurale;
- si dovrà sviluppare la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio con caratteri originari, 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;
- si dovrà perseguire la riqualificazione delle aree rurali e urbane in condizioni di degrado funzionale o fisico delle strutture, mitigando le criticità e valorizzando gli elementi caratterizzanti e fondanti;
- nelle aree in prossimità dei centri storici e dei manufatti di valore storico e architettonico si dovrà porre particolare attenzione agli interventi. Il PO preciserà una disciplina di dettaglio tenendo conto dell'esigenza primaria di conservare e migliorare lo stato dei luoghi e di tutelare i beni storico – architettonici, gli edifici di pregio e le loro pertinenze.

Art. 31 - UTOE dei versanti montani

1. Il sistema ricomprende i rilievi del territorio comunale, delimitata a sud a partire dalla SP di Sagginale n. 41 ed a nord dalla linea frastagliata di mezza costa che include le maggiori frazioni del comune. L'UTOE comprende gli insediamenti di versante posti sia di poggio, sia di mezzacosta. Gli insediamenti, in rapporto al paesaggio circostante, alla loro localizzazione più o meno aperta alle visuali esterne, sono sottoposti a particolare normativa di tutela paesaggistica al fine di salvaguardare l'ambiente e il paesaggio e le strategie di sviluppo individuate dal PS.

2. Strategie d'intervento

territorio rurale: le strategie devono essere coerenti con le finalità di manutenzione, ripristino e riqualificazione e valorizzazione delle attività forestali e agricole, di conservazione della biodiversità e dei segni fondamentali del paesaggio naturale ed agrario; si dovrà perseguire, anche con adeguati interventi

di bio-ingegneria, il riassetto ed il riequilibrio idrogeologico ed il consolidamento dei versanti instabili, il ripristino dei canali di drenaggio delle acque e, mediante tecniche naturalistiche di risanamento e di ricostruzione del manto vegetale, anche per la riconversione graduale di cedui degradati verso cenosi più stabili di bosco, compatibilmente con la natura del suolo e con le potenzialità di evoluzione dell'impianto; si dovrà perseguire la salvaguardia e riqualificazione paesaggistica delle visuali e dei percorsi panoramici, mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, garantendo la fruibilità del panorama e la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo.

Il PO deve definire azioni a sostegno di un'agricoltura di qualità, con forme e indirizzi colturali che consentono la conservazione degli ecosistemi e degli assetti tradizionali, oltre che dei valori paesistici del territorio, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale. E' in questo contesto che assume importanza strategica la manutenzione della rete dei percorsi, da valorizzare promuovendone una fruizione turistica regolamentata, per lo sviluppo di attività didattiche, turismo escursionistico e verde; si dovrà altresì favorire lo sviluppo di attività agricole tradizionali e della zootecnia, anche per la conservazione dei pascoli di crinale, adottando azioni volte a limitare l'ulteriore progressione degli arbusteti ed a stimolare la rigenerazione dei cotici erbosi per risanarne i fenomeni di degrado in atto.

territorio urbanizzato: si dovrà sostenere il ripopolamento delle frazioni e dei nuclei minori di versante, esclusivamente con il recupero del patrimonio edilizio esistente ed assicurando le relazioni storicamente consolidate fra insediamento e contesto agricolo-naturale circostante; andrà tutelato e valorizzato l'edificato storico dotato di identità ed il PO definirà le tipologie d'intervento in relazione al riconoscimento di valore degli edifici stessi; gli eventuali edifici di nuova costruzione dovranno configurarsi come completamenti o rimarginature ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza; le costruzioni e le infrastrutture di accesso, le recinzioni e le sistemazioni degli spazi liberi di pertinenza dovranno inserirsi coerentemente nel paesaggio; favorire per il mantenimento del presidio antropico nei centri urbani e nei nuclei rurali, forme integrate di riutilizzo delle numerose seconde case; qualificare, integrare, ampliare e diversificare l'offerta dei servizi per l'ospitalità, in particolare verso giovani e famiglie e migliorare le funzioni di informazione e servizio per i circuiti fruitivi, per la valorizzazione dei prodotti tipici, per la promozione degli eventi culturali, delle attività espositive, culturali e didattiche, ecc..

Per la promozione dell'immagine verde del territorio prevedere regole e incentivi per le costruzioni ecocompatibili, ad elevata sostenibilità.

3. Obiettivi relativi all'UTOE 2 sono:

- tutelare la biodiversità, mantenere ed accrescere la quantità e la qualità delle risorse e degli ecosistemi naturali caratterizzanti il paesaggio dell'Appennino, che costituiscono elementi di grande interesse e di grande attrattiva per il turismo naturalistico ed escursionistico, favorendone la gestione;
- salvaguardare e riqualificare paesaggisticamente le visuali e i percorsi panoramici mediante la conservazione dei rapporti visivi e dei coni di visuale, per la fruibilità del panorama e con la rimozione o mitigazione dei fattori di degrado visivo;
- conservare e recuperare le praterie di crinale ed i prati pascoli, adottando, dove necessario, azioni volte a limitare l'ulteriore progressione degli arbusteti e stimolando la rigenerazione dei cotici erbosi e il risanamento dei fenomeni di

degrado in atto, promuovendo anche, in maniera sostenibile, le attività zootecniche tradizionali;

- favorire la permanenza della popolazione insediata e quindi la custodia ed il presidio del territorio, anche valorizzando le risorse culturali e simboliche diffuse, gli edifici e i manufatti di valore;

- migliorare la viabilità e agevolare il raggiungimento e l'accessibilità della frazione e dei nuclei abitati inserendo idonee aree di sosta che consentano di recuperare la vocazione originale delle vie e delle piazze dei nuclei abitati quale luogo di aggregazione e di socializzazione;

- la promozione e lo sviluppo di politiche di crinale rivolte all'integrazione interregionale e interprovinciale con lo scopo di perseguire uno sviluppo sostenibile ed ecologicamente compatibile delle comunità locali.

4. Direttive:

- favorire la fruibilità e la tutela attiva degli elementi costitutivi del sistema ambientale, riqualificare e valorizzare le aree boscate, la rete dei corridoi ecologici e le zone ad alto valore ambientale e promuovere la loro conoscenza attraverso forme di fruizione compatibili con la conservazione degli habitat;

- la salvaguardia e il miglioramento ambientale, mantenendo i caratteri di qualità del paesaggio e la pubblica accessibilità ai percorsi di diverso ordine e grado e potenziando la rete dei sentieri montani;

- al fine di migliorare gli interventi edilizi sono escluse le tipologie riferibili alle lottizzazioni urbane e le nuove espansioni saranno subordinate alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione;

- il mantenimento dei caratteri fondanti e delle relazioni fra morfologia dei luoghi, strutture insediate e la campagna circostante, con particolare attenzione, alle zone di frangia che caratterizzano le viste dei centri urbani e delle frazioni, i nuclei minori e i beni storico architettonici isolati, comprese anche le zone dell'intorno o pertinenze che contribuiscono alla percezione paesistica.;

- il recupero e la valorizzazione dei nuclei e complessi di origine rurale esistenti, collegati alla manutenzione delle sistemazioni dei suoli ed al mantenimento delle colture tradizionali, anche con possibilità di inserire destinazioni d'uso per questo compatibili;

- prescrivere misure e normative mirate al presidio residenziale, pur con modalità compatibili al contesto ed evitare il ricorso a sistemi di produzione agricola e forestale incongrui rispetto ai valori del paesaggio;

- prevedere il mantenimento di adeguati spazi opportunamente proporzionati, riferiti agli edifici o alle unità immobiliari, per la gestione delle aree di pertinenza, nonché la presenza di quelli destinati a servizio della nuova destinazione d'uso (rimesse per gli attrezzi, autorimesse, etc.);

- prevedere il potenziamento delle strutture per l'ospitalità esistenti e perseguire la realizzazione di una rete di "ospitalità diffusa" mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva per tipologia e categoria di esercizio.

Titolo VII – Dimensionamento

Art. 32 - Criteri generali di dimensionamento

1. Il dimensionamento del Piano Strutturale è espresso in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul), intesa come la somma delle superfici di tutti i piani, compreso le murature esterne, fatta eccezione per il settore turistico ricettivo espresso in posti letto ed è articolato secondo le seguenti funzioni:

- a) residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato
- b) industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
- c) commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
- d) commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione;
- e) turistico – ricettiva;
- f) direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
- g) agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo.

2. I limiti dimensionali fissati dal PS per l'orizzonte temporale indeterminato, sono derivati dalla valutazione ambientale strategica (VAS) sulla base degli obiettivi e degli indirizzi strategici costituiscono il riferimento per il Piano Operativo, per i programmi, i progetti e i piani di settore e devono sempre essere rispettati, in quanto garantiscono la sostenibilità degli interventi. La sostenibilità dello sviluppo territoriale è perseguita valutando le prestazioni delle risorse essenziali del territorio, sia per il residuo del primo PO, che per le nuove previsioni di PS. In particolare:

- non concorrono al dimensionamento gli interventi, ritenuti compatibili, che non comportano trasformazioni delle risorse, come le ristrutturazioni edilizie, i cambi di destinazione d'uso in ambito urbano e gli ampliamenti edilizi.

- concorrono al dimensionamento gli interventi residenziali e produttivi che incidano sulle risorse, quali le nuove edificazioni e le ristrutturazioni urbanistiche;

- non concorrono al dimensionamento gli interventi di edificazione effettuati per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano alcuna quantità impegno di suolo ed essendo oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingentabile; ciò vale anche per gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo il PO adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, anche ai fini del presidio e della qualificazione paesaggistica del territorio;

3. Il Piano Operativo non potrà consumare l'intera soglia dimensionale, stabilita dal PS, nella sua prima stesura ed il dimensionamento dei singoli PO dovrà essere valutato in relazione all'effettivo fabbisogno quinquennale, allo stato delle risorse e dei servizi disponibili ed in relazione alle condizioni alla trasformabilità poste dalla valutazione ambientale strategica, nonché alle opere da essa previste e programmate da realizzare. Per questo dovrà essere effettuato un monitoraggio che verifichi l'effettiva attuazione di ciascun PO alla fine dei cinque anni di applicazione.

4. Gli uffici competenti predispongono il monitoraggio relativo allo stato di attuazione di ciascun PO al fine di:

- a) accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del PS con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alla riqualificazione delle strutture insediative e del paesaggio, alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture e alla sostenibilità dei nuovi carichi insediativi;
- b) verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici e privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali, produttive o comunque definite;
- c) programmare e selezionare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
- d) invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
- e) redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE e per il territorio urbanizzato;
- f) verificare lo stato delle risorse essenziali, dei luoghi a statuto speciale e dei beni ambientali, storici e paesaggistici;
- g) verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- h) descrivere lo stato dell'ambiente;
- i) aggiornare il quadro conoscitivo, in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando un appropriate procedure per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.

5. La tav. P03 individua, in forma puramente indicativa, gli ambiti di localizzazione delle previsioni di sviluppo urbano del PO, ma le aree comprese all'interno dei limiti di tali ambiti, ovvero del territorio urbanizzato, non devono essere considerate necessariamente edificabili; esse possono essere impegnate per la costruzione più generale del contesto urbano: per spazi pubblici, parcheggi, aree a verde, sportive, orti, giardini, piazze, aree residenziali, attività commerciali e attrezzature, servizi, attività produttive, ricettive, di ristoro e per lo svago. Il PO, che dovrà precisare alla scala adeguata, distinguendo su segni territoriali più precisi, il confine tra città e campagna, potrà comunque discostarsi dai perimetri così definiti, sulla base di adeguate verifiche e motivazioni.

Art. 33 - Dimensioni massime sostenibili

1. Il presente articolo indica le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, ai sensi dell'art. 7 del DPGR 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1).

2. Le dimensioni massime sostenibili per le previsioni di nuovo impegno di suolo, intendendo per questo gli interventi di nuova edificazione su suolo libero e il mutamento di destinazione d'uso da agricola ad altri usi, sono definite per funzioni, UTOE e per ambiti che il PS individua come territorio urbanizzato secondo le seguenti tabelle:

Dimensionamento UTOE 1 – Territorio rurale	
residenziali con comm. di vicinato	SE mq 5.000
industriali-artigianali compatibili	SE mq 1.000
direzionali e servizi	SE mq 1.000
medie superfici di vendita	-
turistico-ricettive	SE mq 2.000

Dimensionamento UTOE 1 – Territorio urbanizzato	
residenziali con comm. di vicinato	SE mq 12.000
industriale-artigianale	SE mq 5.000
Direzionale e private di servizio	-
Medie superfici di vendita	SE mq 1.500
Turistico ricettiva	SE mq 2.000

Dimensionamento UTOE 2 – Territorio rurale	
residenziali con comm. di vicinato	SE mq 5.000
industriali-artigianali compatibili	SE mq 1.000
direzionali e servizi	SE mq 1.000
medie superfici di vendita	-
turistico-ricettive	SE mq 1.000

Dimensionamento UTOE 2 – Territorio urbanizzato	
residenziali con comm. di vicinato	SE mq 2.000
industriale-artigianale	-
direzionale e private di servizio	SE mq 1.000
medie superfici di vendita	-
turistico ricettiva	SE mq 1.000

3. Le dimensioni massima sostenibile del piano strutturale, di cui alla tabella precedente, comprende i cambi d'uso dalla funzione agricola, per i quali si dovrà tener conto nel prossimo Piano Operativo, monitorando e computando le Sul complessivamente deruralizzate nel quinquennio trascorso.

4. Il piano persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo, ma in particolare per le attività con destinazione turistico ricettiva esistenti, il Piano Operativo può individuare una disciplina che ne favorisca la permanenza e lo sviluppo, anche attraverso interventi che, nel rispetto delle invarianti e delle dimensioni massime sostenibili per tale funzione indicate al presente articolo, consentano di incrementare il numero dei posti letto e/o le dotazioni di servizi.

Art. 34 - Criteri per il dimensionamento delle attrezzature e dei servizi pubblici (standard urbanistici)

Abitanti gennaio 2015	8.170		
Standard esistenti	mq	mq/ab.	min. mq/ab.
aree per l'istruzione	14.155	1,73	4,50
attrezzature collettive	22.503	2,75	2,00
aree per parcheggi	30.577	3,74	2,50
verde attrezzato	78.116	9,56	9,00
Totale	138.501	17,78	18,00

1. Sia gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che di nuova edificazione, o comunque in caso di cambiamento della destinazione d'uso nel caso che il nuovo uso comporti la cessione di standard, dovranno contribuire a ridefinire l'identità urbana con la creazione di luoghi centrali e riconoscibili dalla comunità, compreso il miglioramento della dotazione pubbliche.

2. Oltre alle prescrizioni di cui al precedente comma, sono dettati ulteriori criteri ai quali il PO dovrà attenersi, finalizzati a garantire il corretto inserimento urbanistico dei nuovi insediamenti, sia nel caso di nuova edificazione che di trasformazione e recupero del patrimonio edilizio e urbanistico. Il PO dovrà:

- 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 le aree da destinare a verde pubblico per i diversi interventi siano accorpati, o che nel caso del singolo intervento siano effettivamente accessibili e fruibili: non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico eventuali piccole aree sparse e/o di forma fortemente irregolare;

- 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. In riferimento agli spazi di sosta pertinenziali in caso di ampliamento dell'edificio saranno conteggiati esclusivamente le superfici degli stalli di sosta;

- individuare le aree nelle quali, per aspetti riguardanti il rischio idraulico o altri fattori ambientali, 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.

3. Il PO definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione. L'edificazione delle aree, qualunque sia la destinazione, resta subordinata, in applicazione della perequazione urbanistica, alla cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica, (restando ai titolari delle aree la capacità edificatoria dell'indice territoriale), per la definizione degli standard urbanistici delle specifiche UTOE ove esse ricadono, come definito nel PO. A tal fine è demandata al PO l'eventuale individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard. In assenza di quanto sopra il Comune si riserva in ogni caso di attivare la procedura espropriativa.

4. Qualora gli interventi non prevedano la completa attuazione delle potenzialità massime espresse per ciascuna UTOE o territorio urbanizzato, le superfici minime a standard e le aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive e parcheggi, saranno calcolate in misura proporzionale a quanto inserito nel PO.