

**TITOLO IV**
**DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI**

art. 57	Invarianti strutturali / Contenuti e finalità
---------	---

<b>Capo I - Invarianza storico-insediativa</b>	
art. 58	Siti archeologici
art. 59	Patrimonio edilizio presente al 1940
art. 60	Tracciati viari fondativi
art. 61	Strade vicinali
art. 62	Tracce del sistema delle centuriazioni
art. 63	Elementi ordinatori dello spazio pubblico
art. 64	Manufatti antichi di ingegneria idraulica

<b>Capo II - Invarianza paesistico-ambientale</b>	
art. 65	Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
art. 66	Ambiti perfluviali
art. 67	Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico
art. 68	Pertinenze paesistiche
art. 69	Parchi storici e giardini formali
art. 69	Boschi densi
art. 71	Aree con sistemazioni agrarie storiche
art. 72	Formazioni arboree decorative
art. 73	Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
art. 74	Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

<b>Capo III - Invarianza culturale e sociale</b>	
art. 75	Istituzioni culturali e formative
art. 76	La Fiera di Scandicci

**Art. 57 - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio dal vigente Piano Strutturale gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tali elementi sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

2. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali di cui al punto 1 costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

3. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Invarianza storico-insediativa:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- manufatti antichi di ingegneria idraulica

b) Capo II - Invarianza paesistico-ambientale:

- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- ambiti perifluviali
- aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

c) Capo III - Invarianza culturale e sociale:

- istituzioni culturali e formative
- la Fiera di Scandicci

Negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le invarianti strutturali disciplinate dai Capi I e II del presente Titolo.

4. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi di invarianza individuati dal presente Titolo. Fatto salvo quanto specificato al punto 6, ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento Urbanistico deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio.

5. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano:

- a) alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 ed alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari siano stati approvati prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico;
- b) alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 ed alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari fossero già previsti e disciplinati dalla strumentazione urbanistica generale vigente prima della data di approvazione del Piano Strutturale (31.05.2004), ancorché non ancora adottati.

Per i piani e progetti di cui alla lettera b) le disposizioni di cui al presente Titolo possono costituire comunque elementi di riferimento e indicazioni utili al fine di connotare qualitativamente gli assetti insediativi e/o ambientali delle rispettive aree di trasformazione o di riqualificazione.

## CAPO I - INVARIANZA STORICO-INSEDIATIVA

### Art. 58 - SITI ARCHEOLOGICI

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti archeologici presenti sul territorio comunale, segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili. I siti segnalati sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.
2. Costituiscono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
3. Gli elementi di invarianza, ancorché non soggetti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, nonché a valorizzazione dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.
4. Ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. Il Regolamento Edilizio può dettare al riguardo specifiche disposizioni.
5. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso, nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Successivamente, al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei reperti, l'Amm./ne Comunale può richiedere l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.
6. La documentazione da allegare ai progetti che interessano i siti archeologici identificati quali invarianti strutturali del territorio è specificata dal Regolamento Edilizio. Esso definisce altresì le modalità che regolano la gestione dei cantieri e/o le fasi di attuazione degli interventi che interessano i siti di cui al presente articolo, nonché le relative forme di sorveglianza.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai siti archeologici rinvenuti in data successiva all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

**Art. 59 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940**

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1940, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché a valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. Il patrimonio edilizio costituente invariante strutturale del territorio, sulla base della schedatura puntuale contenuta nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "*Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo*", è suddiviso dal Regolamento Urbanistico nelle seguenti classi di valore:

Classe 1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico
Classe 2 - Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
Classe 3 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico
Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
Classe 5 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale

La disciplina di cui al Capo II del Titolo VII delle presenti norme garantisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al punto 2. A tal fine negli artt. 106, 107, 108, 109, 110 e 111 sono specificati, per ciascuna delle classi di valore sopra indicate, limitazioni, prescrizioni e interventi urbanistico-edilizi ammissibili. Sono comunque fatte salve le previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6.

5. Ad integrazione della disciplina contenuta nel Titolo VII Capo II delle presenti norme, il Regolamento Edilizio definisce ulteriori specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza di cui al punto 2, nonché la documentazione tecnica da allegare alle pratiche edilizie riferite al patrimonio edilizio di cui al presente articolo.

**Art. 60 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità, sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 57;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.

5. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. Il Regolamento Edilizio detta al riguardo specifiche disposizioni.

6. Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "*Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi*" sono contenute informazioni circa lo stato di consistenza e gli elementi caratterizzanti dei tracciati viari fondativi, nonché il relativo stato di fatto e di diritto.

7. Per le parti dei tracciati viari fondativi costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 83. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 61 - STRADE VICINALI**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le strade vicinali, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito repertorio comunale, è identificata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 57, come disciplinate dal successivo punto 6;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati) nonché a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

5. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo punto 6, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc..

Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere superate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, quali ad esempio:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare;
- il tracciato è frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

In ogni caso le variazioni di tracciato non devono apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di percorsi preesistenti;
- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- riproporre gli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

Le variazioni di tracciato delle strade vicinali sono in ogni caso subordinate al rispetto delle modalità procedurali fissate dal Regolamento Edilizio.

7. Per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.

Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

8. Sulle strade vicinali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.

9. Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato *“Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi”* sono contenute informazioni circa lo stato di consistenza e gli elementi caratterizzanti delle strade vicinali, nonché il relativo stato di fatto e di diritto.

10. Per le strade vicinali, o parti di esse, costituenti itinerari di interesse storico-culturale, le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 83. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.



**Art. 62 - TRACCE DEL SISTEMA DELLE CENTURIAZIONI**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le tracce del sistema delle centuriazioni, impronta visibile e persistente dell'organizzazione fondiaria romana tramandatasi in segni fisici quali strade, sentieri e fossi. In quanto memoria storica degli ordinamenti territoriali pregressi rappresentano elementi di riferimento per il riordino progettuale delle aree che le comprendono. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la continuità degli elementi persistenti nelle sistemazioni al suolo;
- le caratteristiche geometriche del reticolo;
- gli impianti arborei coerenti con il reticolo.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale di strutture del paesaggio, di reticolo idrografico artificiale, di viabilità campestre. Sono inoltre oggetto di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di assetti durevoli pianificati.

**Art. 63 - ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Sono riconosciuti quale invariante strutturale del territorio gli elementi ordinatori dello spazio pubblico, in quanto componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche. Le porzioni di spazio pubblico così definite, costituenti elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti, sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, nonché le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "*Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico*" sono altresì individuati in dettaglio gli elementi costitutivi delle principali aree pubbliche poste in diretta relazione con gli insiemi spaziali di cui al punto 1.

3. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 2, negli insiemi spaziali di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
- la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
- le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.

4. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

5. Gli interventi sugli elementi ordinatori dello spazio pubblico sono essenzialmente finalizzati:

- alla tutela e/o al recupero degli elementi di invarianza di cui al punto 2;
- alla valorizzazione degli elementi qualitativi e/o identitari eventualmente presenti;
- al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
- alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
- alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

6. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute le indicazioni di massima per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento. Tali indicazioni progettuali sono spesso riferite anche agli elementi ordinatori di cui al presente articolo.

In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' si applicano le disposizioni dell'art.124 punto 9.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 90 (aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori) e nell'art. 98 (aree ad edificazione speciale per standard). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 64 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA**

1. Sono riconosciuti come invarianti strutturali del territorio le opere idrauliche ed i manufatti di epoca preindustriale caratterizzanti le forme di utilizzazione dell'energia idraulica. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le connesse opere idrauliche di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dal Regolamento Urbanistico - sulla base della classificazione e della correlata disciplina di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme - garantiscono la tutela degli elementi di invarianza nella loro consistenza materiale, nonché il ripristino degli eventuali elementi mancanti.

4. I manufatti antichi di ingegneria idraulica sono soggetti a valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi produttivi e di archeologia industriale.

5. I manufatti di cui al presente articolo costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia. Ad essi si applicano pertanto le disposizioni procedurali di cui all'art. 30.

## CAPO II - INVARIANZA PAESISTICO-AMBIENTALE

### Art. 65 - PARCO ARTISTICO-CULTURALE DI POGGIO VALICAIA

1. Il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio in quanto area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, nonché da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale - con particolare riferimento alle forme espressive dell'arte ambientale - ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa. E' identificato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la rete dei percorsi e dei sentieri;
- gli itinerari tematici connessi con le forme espressive dell'arte ambientale.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti, fatto salvo quanto stabilito all'art. 80 punto 5 per le aree boscate. Sono altresì oggetto di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, di naturalità, nonché di caratterizzazione del sito quale ambito espositivo per l'arte ambientale.

4. Il Parco è destinato a caratterizzarsi come tappa qualificata di itinerari culturali di livello sovracomunale. A tale scopo:

- promuove la cultura anche attraverso l'introduzione di forme espressive dell'arte contemporanea;
- organizza un calendario di eventi a carattere didattico, scientifico e ricreativo;
- valorizza i caratteri ambientali e paesaggistici dell'area, favorendone al contempo la fruizione pubblica.

All'interno del Parco sono pertanto consentite le attività artistiche, didattiche, scientifiche, ricreative, agricole e forestali, nonché gli interventi atti a conservare, rinnovare e valorizzare le componenti paesaggistiche presenti, sia naturali che antropiche.

Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Schema Direttore, che definisca l'assetto complessivo del Parco in funzione delle sue finalità, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nella misura strettamente necessaria per attrezzature di supporto e di servizio al Parco e per una superficie utile lorda (Sul) comunque non superiore a mq 1.200.

Lo Schema Direttore può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

Nelle more di approvazione dello Schema Direttore è consentita l'esecuzione di interventi puntuali, quali:

- recupero degli edifici esistenti per realizzare strutture di servizio (direzione, informazioni, didattica, ristoro, foresteria, accoglienza, etc.), nei limiti di intervento previsti dal Regolamento Urbanistico in ragione della classificazione attribuita a ciascun edificio;
- installazione di opere d'arte all'aperto, ancorché realizzate mediante sistemi costruttivi in muratura;
- piccoli spazi attrezzati per lo sport e il tempo libero;
- piccole attrezzature tecnologiche e di servizio;
- sentieri e piazzole attrezzate per la sosta pedonale;
- spazi per la sosta veicolare, preferibilmente lungo il bordo perimetrale. Tali spazi devono essere ricavati evitando per quanto possibile una rigida strutturazione delle aree e una eccessiva concentrazione degli stalli, mantenendo comunque il fondo permeabile.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute negli artt. 73 e 95.

**Art. 66 - AMBITI PERIFLUVIALI**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli “ambiti perifluviali” intendendosi per tali le aree comprendenti e circostanti i principali corsi d’acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica. Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d’acqua. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- le formazioni arboree di ripa e di golena, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché la valorizzazione culturale in quanto segmenti dell’infrastrutturazione ecologica del territorio.

All’interno degli ambiti perifluviali di cui al presente articolo è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo (ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all’art. 145) con la sola eccezione delle serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell’art. 147, e degli interventi di cui al successivo punto 4;
- b) l’installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all’art. 146;
- c) l’installazione dei manufatti precari di cui all’art. 148;
- d) l’esecuzione di scavi, di rinterri, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi all’attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell’ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
- e) l’utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, con l’eccezione delle aree assoggettate agli usi specialistici di cui all’art. 171.

Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme è consentita, ove espressamente ammessa dalle disposizioni di cui ai Titoli IX e X:

- l’installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell’art. 147;
- la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell’art. 147.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi, ferme restando comunque le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme:

- per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
- per gli interventi previsti nelle “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” di cui all’art. 3, o nelle “Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali” di cui all’art. 4, a condizione che gli interventi contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione di cui al presente articolo;
- per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore di cui all’art. 7.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle norme di cui ai Titoli III (Capi II e IV), V (si rinvia in particolare agli artt. 81 e 82), VIII, IX, X e XI. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 67 - AREE SENSIBILI GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le *“aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico”* di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C.P., individuate dal Piano Strutturale in conformità con le perimetrazioni definite dallo strumento della pianificazione territoriale di livello provinciale. Sono localizzate lungo i tre principali corsi d'acqua del territorio comunale (Arno, Greve, Pesa) e nelle pianure alluvionali ad essi adiacenti, ed individuate con apposito segno grafico alla tav. D 02 *“Carta degli ambiti e delle aree allagate”* su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Le aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico sono soggette alla disciplina di cui all'art. 42. Sono comunque fatti salvi gli interventi relativi ai servizi e alle attrezzature di livello provinciale e/o regionale specificati dal vigente strumento della pianificazione territoriale di livello provinciale, con particolare riferimento agli impianti di depurazione.

**Art. 68 - PERTINENZE PAESISTICHE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le "pertinenze paesistiche", intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate - afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio invariante di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme - le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storizzato edificio-suolo-paesaggio. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza, quando espressione del rapporto storizzato di cui al punto 1:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) e i suoi principali livelli;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e ad impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza naturale e floristica, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

4. Sono altresì soggetti a tutela, ove caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale, i cancelli, le pavimentazioni, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, gli arredi fissi in genere.

5. All'interno delle pertinenze paesistiche è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili dell'art. 145;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146;
- c) l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- d) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 147;
- e) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- g) la realizzazione di recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- h) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- i) la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di altre infrastrutture incongrue con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.

E' consentita:

- nelle pertinenze paesistiche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X: la costruzione di piscine quando rispondenti alle disposizioni di cui all'art. 154, a condizione che la costruzione medesima sia possibile senza alterazione degli elementi di invarianza di cui al punto 2 e fermo restando il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti di cui al Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*);
- ove non inibita dalle norme di cui al Titolo VII Capo II, la realizzazione di cancelli, accessi, percorsi e sistemazioni a verde, a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di invarianza di cui al punto 2 e siano impiegati materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto. L'eventuale sosta veicolare non deve determinare la realizzazione di nuove superfici pavimentate.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Capo II del Titolo VII per il patrimonio edilizio invariante, nonché - limitatamente alle pertinenze paesistiche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X - dall'art. 151 (aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 69 - PARCHI STORICI E GIARDINI FORMALI**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i parchi e i giardini le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio. Sono significativamente presenti in tutto il territorio comunale, in particolar modo nelle pendici collinari settentrionali. I parchi storici ed i giardini formali sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

A tal fine i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, nonché gli elementi decorativi con essa coerenti.

Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

4. All'interno dei parchi storici e dei giardini formali è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145, fatta comunque eccezione per i manufatti di servizio sotto specificati;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146;
- c) l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- d) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 147;
- e) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- g) la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- h) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- i) la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

E' consentita, fatti salvi gli eventuali nulla-osta degli Enti ed organi competenti, e fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 2, la realizzazione di piccoli manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e comunque privi di autonomia commerciabilità. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso accessoria.

Fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria, l'eventuale realizzazione di piscine o l'inserimento di nuovi arredi può essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.



5. I parchi storici e i giardini formali costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia. Ad essi si applicano pertanto le modalità procedurali di cui all'art. 30, fatto salvo quanto ivi specificato per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

**Art. 70 - BOSCHI DENSI**

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio i “boschi densi”, intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali, di rilevante valore ambientale e paesaggistico, sono identificate con la denominazione di “boschi densi”, sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono fatti salvi gli interventi derivanti da motivate esigenze culturali e/o di sicurezza ai fini della prevenzione degli incendi.

4. I P.M.A.A. di cui all'art. 143 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 144, ove comprendenti porzioni di “boschi densi”, prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale, privilegiando le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco;
- prevenzione degli incendi boschivi;
- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idraulico-forestali;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

5. Ferma restando la tutela degli elementi di invarianza, ai “boschi densi” si applica la disciplina di cui all'art. 80 riferita alle aree boscate.

**Art. 71 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componenti qualificate del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali, le aree collinari in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquadocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie di regimazione.

2. La presenza di sistemazioni agrarie storiche - laddove per consistenza e stato di conservazione esse risultino significative sotto il profilo paesaggistico, testimoniale e/o morfologico-funzionale - è segnalata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.

Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

5. In adiacenza o prossimità delle sistemazioni agrarie storiche è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145;
- b) l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- c) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 147;
- d) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- e) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- f) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- g) la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

E' viceversa consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Tali manufatti non possono essere comunque installati all'interno degli "areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale" individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000.

6. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche sono ammesse le attività consentite nei singoli ambiti territoriali di cui al Capo II del Titolo X, a condizione che non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi. Le pratiche agricole privilegiano in particolare:

- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche;
- la salvaguardia delle varietà colturali locali e tradizionali.

7. I P.M.A.A. di cui all'art. 143 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 144, ove comprendenti aree con sistemazioni agrarie storiche, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

8. Le aree con sistemazioni agrarie storiche ricadenti nelle aree fragili di cui all'art. 78 e/o nelle aree di pregio paesistico di cui all'art. 79 possono costituire ambiti da sottoporre a "*Programma di Paesaggio*" da parte della Provincia.

9. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per studi, ricerche e sperimentazione delle tecniche di restauro e/o ripristino di manufatti e sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti, muri di contenimento a secco, acquadocci rivestiti in pietra, etc.

10. Qualora i riferimenti cartografici riferiti alle sistemazioni agrarie storiche contenuti negli elaborati cartografici di livello B si dimostrassero inesatti o non corrispondenti alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato di fatto dei luoghi. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso in cui, sulla base di documentazione inequivocabile prodotta dall'avente titolo, sia comprovata l'inesattezza dei riferimenti cartografici in ordine all'effettiva presenza, attuale e pregressa, di sistemazioni agrarie storiche. Restano fermi gli obblighi di cui al punto 4 per le situazioni di avanzato degrado (recuperabile o meno) dei manufatti originari.

11. Le aree di cui al presente articolo sono da equiparare alle "*Zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali*" ed a quelle ammesse a "*Misure agroalimentari*" di cui al vigente Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

**Art. 72 - FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi, quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, ovvero volti a formare confini, o, più in generale, a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al punto 1;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate. Non è consentita la realizzazione di nuove recinzioni;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolattimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. In adiacenza o prossimità di formazioni arboree decorative ricadenti nelle aree di influenza urbana di cui ai Capi II e III del Titolo IX e/o nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed in particolare in una fascia di larghezza non inferiore a ml 50 dalle sedi di impianto delle formazioni a filare, è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146;
- c) l'installazione delle serre con copertura stagionale o pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- d) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 147;
- e) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- g) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- h) la realizzazione di linee elettriche aeree o di installazioni e/o impianti per telefonia mobile o telecomunicazione, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.

**Art. 73 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli ambiti idonei per l'istituzione di parchi, riserve e "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), ai sensi delle vigenti norme regionali, in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o forestale, ovvero da forme di antropizzazione di interesse storico-culturale. Tali qualità ambientali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono idonei gli ambiti di cui al presente articolo ad una frequentazione finalizzata al tempo libero, ad attività culturali e ricreative, alla motorietà all'aria aperta anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora, alla visitabilità delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuati con apposito segno grafico i seguenti ambiti:

- a) ambito di reperimento A.N.P.I.L. della dorsale collinare, comprendente il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia di cui all'art. 65.
- b) ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Arno, comprendente le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale di cui all'art. 82.
- c) ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Greve, comprendente l'asta fluviale, le relative aree golenali, nonché le adiacenti aree ripariali che mantengono dirette relazioni con il fiume.

2. All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Edilizio;
- la viabilità vicinale e poderale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali.

3. Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole aree e ambiti territoriali - ivi compresi gli interventi previsti nelle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 e nelle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, nonché gli usi specialistici di cui al Titolo XI - a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed A.N.P.I.L., ovvero con la loro estensione se già istituiti. Assumono in tal senso particolare rilievo la tutela degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, ove presenti, nonché il rispetto delle discipline speciali di cui al Titolo V. Sono ammessi in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività:

- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
- motorietà e tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- istituzioni culturali;
- pubbliche o di interesse pubblico.

Inoltre, nel territorio rurale di cui al Titolo X e nelle fasce ripariali di cui al Titolo IX Capo III delle presenti norme:

- attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- agricoltura amatoriale, con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- selvicoltura.

4. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII Capo II - sono ammesse le

destinazioni d'uso rispettivamente consentite dal Regolamento Urbanistico per le singole aree ed ambiti territoriali, ed in particolare:

- residenza (agricola e non);
- attività agricole aziendali;
- agriturismo;
- ospitalità alberghiera;
- ospitalità extralberghiera;
- istituzioni culturali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 5, gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Le attività produttive esistenti nell'area di recupero e/o restauro ambientale" ricadente dell'ambito di riferimento A.N.P.I.L. del fiume Arno, devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento, nel rispetto della specifica disciplina contenuta negli artt. 82 e 84 delle presenti norme, al fine di favorire all'interno del perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82 l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.), ovvero la sua estensione se già istituita.

Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

6. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, a condizione che:

- tali interventi non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

7. L'area per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale comprendente il Depuratore di S. Colombano deve essere oggetto di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, volti al contenimento degli impatti visuali e a garantire una adeguata integrazione dell'attrezzatura di cui trattasi nel contesto perfluviale di riferimento, in coerenza con i contenuti dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82. In particolare la sistemazione dell'area di cui trattasi deve consentire la fruizione per attività ricreative e per il tempo libero del laghetto adiacente alla centrale di sollevamento.

8. I P.M.A.A. di cui all'art. 143 comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

#### Art. 74 – AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO-AMBIENTALE

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli ambiti - coincidenti in larga misura con il sistema dei crinali che definiscono la struttura orografica dei versanti collinari (settentrionale e meridionale) - caratterizzati dalla rilevanza estetica e simbolica dei plessi architettonici e paesaggistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio. In tali ambiti si è prodotta una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, costituente testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione civile e rurale. All'interno degli insediamenti urbani le aree di cui al presente articolo tutelano singoli complessi di particolare interesse architettonico o testimoniale e le aree circostanti.

Le "aree di protezione paesistica e/o storico ambientale" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, all'interno di tali aree sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- ospitalità alberghiera ed extralberghiera;
- motorietà e tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- parchi e giardini;
- pubbliche o di interesse pubblico.

Inoltre, all'esterno delle aree urbane di cui al Titolo VIII:

- agricoltura, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- agriturismo, senza alterazione del contesto paesaggistico.

E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività ammesse, senza modifica delle strutture paesaggistiche esistenti.

Non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi alle seguenti attività:

- allevamento e pascolo stanziale di bovini e ovicaprini;
- allevamenti minori su scala aziendale;
- attività faunistico-venatorie che determinino alterazione del contesto paesaggistico.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 4 lett. b) per gli ampliamenti volumetrici. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII Capo II - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

- residenza;
- attività agricole aziendali, residenza agricola, agriturismo (limitatamente al territorio rurale);
- ospitalità alberghiera;
- ospitalità extralberghiera;
- istituzioni culturali;
- attività espositive e/o congressuali;
- attività direzionali (limitatamente alle aree urbane);
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. All'interno delle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, fatta eccezione per gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145, come disciplinati dal successivo punto 5;



- b) la realizzazione di eventuali ampliamenti volumetrici consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, ove tali ampliamenti eccedano il 10% del volume (V) dell'edificio oggetto di intervento;
- c) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146;
- d) l'installazione di serre con copertura stagionale o pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- e) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 147;
- f) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- g) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149;
- h) la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6;
- i) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Fermi restando i limiti dettati alla lettera b), sono fatti salvi:

- gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme;
- le disposizioni di cui all'art. 119 in merito agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 14 ricadenti nelle presenti aree.

5. Nelle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145 dei quali sia dimostrata la necessità nei P.M.A.A., a condizione che:

- non eccedano la capacità produttiva del fondo;
- non siano destinati alla stabulazione o all'allevamento di bovini, suini o ovicaprini, né ad allevamenti minori;
- sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili.

I P.M.A.A. che prevedano la realizzazione di annessi agricoli stabili all'interno delle aree di cui al presente articolo assumono valore di Piano Attuativo, indipendentemente dalla volumetria prevista. In essi assume particolare rilievo la tutela e/o il ripristino di tutti gli elementi qualificanti del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, la viabilità vicinale e poderale, le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate. I nuovi impianti culturali privilegiano in particolare:

- le varietà colturali tipiche dei luoghi;
- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche.

Gli eventuali annessi stabili devono di norma essere realizzati in prossimità di strade o viabilità (vicinali o poderali) esistenti. Può essere altresì consentita la loro localizzazione in vicinanza di edifici esistenti, qualora concorra alla formazione o al completamento di un nucleo rurale, e purché il punto più elevato della sagoma altimetrica del nuovo annesso abbia altezza inferiore alla quota più bassa del crinale più prossimo. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale di impartire indicazioni in senso diverso secondo quanto stabilito dal punto 6 dell'art. 145.

6. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

- installazioni e/o impianti per telefonia mobile e/o telecomunicazione, puntuali ed episodiche;
- linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. I relativi progetti devono essere comunque accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.).

Le linee elettriche a bassa tensione devono essere interrato. Le cabine elettriche devono essere interrato o seminterrato e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree.

7. I P.M.A.A. di cui all'art. 143 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 144, comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

8. Le aree di cui al presente articolo sono da equiparare alle *"Zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali"* ed a quelle ammesse a *"Misure agroalimentari"* di cui al vigente Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

9. In presenza di altre invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui trattasi sono soggetti alle limitazioni previste dai rispettivi articoli del presente Titolo.

### CAPO III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE

#### Art. 75 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto fattori rilevanti e durevoli di identità locale e di sviluppo socio-economico:

- le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle elencate dall'art. 28 comma 1 delle Norme del Piano Strutturale;
- le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso, con particolare riferimento alle onlus.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia da attuarsi sugli immobili pubblici e privati che ospitano le istituzioni di cui al punto 1 perseguono la qualificazione architettonica e funzionale degli immobili medesimi, finalizzata a mantenere e/o sviluppare i livelli prestazionali delle attività insediate, garantendo in tal modo la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza definiti all'art. 28 delle Norme del Piano Strutturale.

3. Fatta eccezione per gli edifici appartenenti alle Classi 1-2-3, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente Titolo ed ai Titoli III e V, è consentito un incremento *una tantum* pari al 10% della superficie utile lorda (Sul) esistente destinata alle attività di cui al punto 1, anche mediante ampliamento volumetrico. Tale incremento:

- è riservato ad istituzioni, enti ed associazioni legalmente riconosciuti, proprietari dell'immobile oggetto di intervento, ed a condizione che l'atto costitutivo dei medesimi risulti antecedente alla data di adozione del Piano Strutturale (12.11.2003);
- può essere realizzato solo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- è aggiuntivo rispetto ad altri eventuali incrementi consentiti dal Regolamento Urbanistico, con esclusione degli incrementi previsti dall'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo;
- è subordinato alla sottoscrizione di una apposita convenzione, registrata e trascritta, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento per un minimo di 10 anni calcolati a partire dalla data di rilascio o di efficacia del relativo titolo abilitativo.

4. Gli interventi urbanistico-edilizi eseguiti dalle istituzioni, enti e associazioni di cui al punto 1 possono essere oggetto di agevolazioni sui contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. Sull'entità e le modalità di applicazione di tali agevolazioni si pronuncia il Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

**Art. 76 - LA FIERA DI SCANDICCI**

1. E' riconosciuta come invariante strutturale del territorio la tradizionale Fiera annuale di Scandicci, in quanto rilevante fattore di identità della società locale idonea a definire profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Tale manifestazione:

- testimonia il ruolo di snodo territoriale che la città di Scandicci riveste tra il comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del Chianti e quello intensamente insediato, infrastrutturato e industrializzato della piana fiorentina;
- costituisce un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Al fine di garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza individuati dall'art. 29 delle Norme del Piano Strutturale, l'organizzazione annuale della manifestazione fieristica:

- definisce una disposizione delle strutture espositive e delle installazioni fortemente integrata con l'assetto delle aree centrali della città, valorizzando e vitalizzando lo spazio pubblico;
- favorisce un'accessibilità fondata in modo crescente sull'uso del mezzo di trasporto pubblico.