

TITOLO IX**DISCIPLINA DELLE AREE DI INFLUENZA URBANA**

art. 132	Aree di influenza urbana / Contenuti e finalità
----------	---

	Capo I - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree periurbane o residuali
art. 133	Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana
art. 134	Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti
art. 135	Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica

	Capo II - Uso e/o riqualificazione di aree prevalentemente ad uso agricolo
art. 136	Aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici
art. 137	Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo

	Capo III - Recupero e/o riequilibrio territoriale e/o ambientale di fasce ripariali
art. 138	Fascia ripariale dell'Arno
art. 139	Fascia ripariale del Vingone
art. 140	Fascia ripariale della Pesa

Art. 132 - AREE DI INFLUENZA URBANA / CONTENUTI E FINALITÀ

1. Sono denominate “aree di influenza urbana” le porzioni di territorio extraurbano interposte tra le aree urbane di cui al Titolo VIII e il territorio rurale di cui al Titolo X, in prevalenza prive di ordinamenti morfologici coerenti e consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado. Costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale.

Le aree di influenza urbana sono individuate con apposito segno grafico alla tavola denominata “*Inquadramento generale del territorio comunale*” su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di influenza urbana, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificate le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dalle norme di cui al presente Titolo:

a) Capo I - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree periurbane o residuali:

- verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133)
- verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)

b) Capo II - Uso e/o riqualificazione di aree prevalentemente ad uso agricolo:

- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)

c) Capo III - Recupero e/o riequilibrio territoriale e/o ambientale di fasce ripariali:

- fascia ripariale dell'Arno (art. 138)
- fascia ripariale del Vingone (art. 139)
- fascia ripariale della Pesa (art. 140)

Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui ai Capi II e III costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme.

3. Ricadono inoltre nelle aree di influenza urbana le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92);
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 93);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98);
- percorsi ciclabili (art. 100);

nonché, episodicamente, porzioni dei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ (art. 124) e dei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine’ (art. 125).

4. Ricadono altresì interamente o parzialmente nelle aree di influenza urbana le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01a, TR 03a, TR 03b, TR 04c, TR 06a*, TR 06b, TR 06d, TR 08a*, TR 09b, TR 09d, TR 09e, TR 09f, TR 09g, TR 09h, TR 10a, TR 10b, TR 12b*;
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 03a*, RQ 03b, RQ 05a*, RQ 06a, RQ 09a, RQ 09b, RQ 09c, RQ 10a, RQ 12b.

5. Nelle aree di influenza urbana sono comunque assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale.

Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali sono prevalentemente orientate al superamento dei fenomeni di degrado, al riequilibrio e ridefinizione degli assetti insediativi, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, garantendo la tutela delle invarianti strutturali presenti e la riqualificazione dei valori paesaggistici identificativi dei luoghi.

Unitamente agli spazi verdi pubblici e privati presenti nelle aree urbane, le aree di influenza urbana contribuiscono alla creazione di reti permanenti di connessione ecologica sul territorio comunale. A tal fine, in particolare nelle aree di cui ai Capi II e III del presente Titolo, il Regolamento Urbanistico promuove la conservazione e/o il recupero dei principali elementi di naturalità presenti (formazioni arboree e arbustive, corsi d'acqua, vegetazione ripariale, etc.) rafforzandone le interrelazioni.

Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) contribuendo alla valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree di influenza urbana sono connotate dalla presenza delle seguenti invarianti strutturali, 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 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici (art. 58)
- patrimonio edilizio presente al 1940 (art. 59)
- tracciati viari fondativi (art. 60)
- strade vicinali (art. 61)
- tracce del sistema delle centuriazioni (art. 62)
- ambiti perifluviali (art. 66)
- aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico (art. 67)
- pertinenze paesistiche (art. 68)
- parchi storici e giardini formali (art. 69)
- boschi densi (art. 70)
- formazioni arboree decorative (art. 72)
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale (art. 74)

7. Significative parti delle aree di influenza urbana, 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, sono altresì assoggettate alle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 78)
- aree di pregio paesistico (art. 79)
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80)
- vegetazione ripariale (art. 81)
- Parco Fluviale dell'Arno (art. 82)
- itinerari di interesse storico-culturale (art. 83)
- aree di recupero e/o restauro ambientale (art. 84)

- aree agricole degradate (art. 85)

8. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 6 delle presenti norme, le attività e gli usi ammessi nelle aree di influenza urbana di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano le singole aree o fasce ripariali.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui al Titolo XI:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
- aree per il deposito di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
- aree per impianti di autodemolizione

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano le singole aree o fasce ripariali.

10. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 102 e 103 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree di influenza urbana contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

- Titolo III - Integrità fisica del territorio
- Titolo IV - Disciplina delle invarianti strutturali;
- Titolo V - Discipline speciali
- Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo X - Disciplina del territorio rurale
- Titolo XI - Aree per usi specialistici
- Titolo XII - Norme finali e transitorie

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

CAPO I - TUTELA, USO E/O RIDEFINIZIONE DI AREE PERIURBANE O RESIDUALI**ART. 133 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NELLE AREE DI INFLUENZA URBANA**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "verde privato soggetto a tutela" le aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici e/o complessi edilizi di particolare pregio, appartenenti al patrimonio edilizio invariante ricadente nelle aree di influenza urbana - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela si articola nelle seguenti aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

3. Nelle aree individuate come verde privato soggetto a tutela si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2, le disposizioni di cui al Titolo VII Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

- residenza
- ospitalità alberghiera
- ospitalità extralberghiera
- istituzioni culturali
- attività direzionali
- attività espositive e/o congressuali
- 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.

Per gli eventuali 'volumi secondari' (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Art. 134 – VERDE E ALTRI SPAZI PRIVATI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI INTEGRATIVI DEGLI INSEDIAMENTI

1. Sono denominate “verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti” le parti delle aree di influenza urbana immediatamente contigue ai tessuti insediativi o costituenti margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio extraurbano. Sono aree prevalentemente non edificate in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate contigue, e includono parti interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il riordino e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione degli insediamenti;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio dettate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'art. 6 delle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

Gli interventi connessi con le forme di utilizzazione di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 175.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati, fatta eccezione per gli interventi ammessi dal Titolo XI per le aree soggette agli usi specialistici elencati al precedente punto 3.

Per i ‘volumi secondari’ (VS) e gli ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area è consentita la realizzazione di recinzioni e spazi pavimentati, (nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento sia corredato da sistemazioni a verde che contribuiscano alla riqualificazione paesaggistica degli insediamenti, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, con particolare considerazione delle parti confinanti con il territorio rurale.

Art. 135 - AREE PERIURBANE O RESIDUALI DI RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA

1. Sono denominate “aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica” gli ambiti prevalentemente ineditati prossimi agli insediamenti urbani e le propaggini del territorio aperto costituenti margini degradati o indefiniti, ove si è nel tempo venuta a determinare una evidente alterazione degli assetti insediativi, ambientali e paesaggistici. Ne fanno parte ambiti periurbani con usi agricoli perduranti, di interesse strategico per la ridefinizione morfologica dei margini urbani, nonché aree residuali, talora di significativa estensione, caratterizzate in genere da fenomeni di degrado (anche correlato alla presenza di attività agricole amatoriali e di manufatti incongrui di origine abusiva) o dalla presenza di usi e/o attività di forte impatto visuale, e che necessitano pertanto di azioni coerenti di riqualificazione paesaggistica e di ricomposizione morfologica ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento.

Le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili tali da determinare una più decisa coerenza e complementarietà paesaggistica e funzionale con il contesto di riferimento.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, riordino delle attività insediate, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- riordino delle attività agricole eventualmente presenti, comprese quelle amatoriali, ai fini di una ricomposizione morfologica e paesaggistica dei siti interessati, particolarmente nelle aree direttamente confinanti con le fasce ripariali di cui al Capo III del presente Titolo e con il territorio rurale;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'art. 6 delle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- spazi di parcheggio con fondo permeabile, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 175.

Il deposito di materiali all'aperto è ammesso solo se connesso ad operazioni di carattere transitorio, fermo restando comunque quanto di seguito specificato per le aree disciplinate dall'art. 171 delle presenti norme.

Gli interventi connessi con le attività di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni ed agli assetti fondiari caratterizzanti la tessitura territoriale.

Nelle porzioni soggette alle discipline speciali di cui al Titolo V delle presenti norme, 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, si applicano altresì:

- le disposizioni di cui all'art. 84, nelle parti identificate come “aree di recupero e/o restauro ambientale”;
- le disposizioni di cui all'art. 85 - nonché quelle dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - nelle parti identificate come “aree agricole degradate”. In tali parti è altresì consentita l'installazione di manufatti agricoli reversibili in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 146, con le stesse modalità previste per gli ambiti territoriali AT1 e AT2.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 170;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 171;
- aree per impianti di autodemolizione, disciplinate dall'art. 172.

4. Fatti salvi gli interventi ammessi dal Titolo V (per le parti soggette a disciplina speciale) e dal Titolo XI (per le parti soggette ad usi specialistici), e fermo restando quanto specificato al successivo punto 7, nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia.

Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in pali in legno e rete a maglia sciolta, senza parti in muratura e cordoli di fondazione. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici, elencate al precedente punto 3. Nelle parti ricadenti nelle aree di pregio paesistico di cui all'art. 79 non è consentito alcun tipo di recinzione.

Le sistemazioni a verde devono contribuire alla riqualificazione paesaggistica delle aree di cui trattasi, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, in particolare nelle parti direttamente confinanti con le fasce ripariali di cui al Capo III del presente Titolo e con il territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi 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 dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività artigianali;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dal Titolo XI per le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica soggette ad usi specialistici.

6. Fatto salvo quanto specificato al precedente punto 3 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle aree di cui al presente articolo non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

7. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 93 nelle aree di cui al presente articolo si fa diretto rinvio a quanto specificamente previsto dal *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"*.

CAPO II - USO E/O RIQUALIFICAZIONE DI AREE PREVALENTEMENTE AD USO AGRICOLO

Art. 136 - AREE AD USO AGRICOLO DI RISPETTO DI TESSUTI STORICI

1. Sono denominate "aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici" le parti delle aree di influenza urbana adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti storici, e che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale. Trattasi in prevalenza di aree ad uso agricolo ancora integre nei loro assetti culturali tradizionali, e che assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale a nuclei ed insediamenti storici situati in ambito collinare.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Nelle aree di cui trattasi il Regolamento Urbanistico, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, persegue la conservazione delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, nonché l'eliminazione di eventuali situazioni di degrado di carattere puntuale.

3. Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui al presente articolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando le aree di cui trattasi alle "aree a prevalente funzione agricola" di cui all'art. 156 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le disposizioni contenute nella "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'art. 6 delle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, nel rispetto delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, ivi compresi i sestri di impianto;
- verde privato;
- giardini privati (nelle aree immediatamente circostanti agli edifici esistenti).

Sono altresì ammesse le seguenti attività, solo ove esse risultino compatibili con le finalità di tutela di cui al presente articolo e ferme restando le limitazioni di cui al successivo punto 5:

- usi agricoli amatoriali;
- orticoltura.

5. Fatti salvi gli interventi urbanistico-edilizi ammessi dall'art. 119 per gli edifici di Classe 14, nonché le disposizioni di cui agli artt. 153 e 155 per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali e le recinzioni, nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia.

6. 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 dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- ospitalità extralberghiera;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Art. 137 - AREE DI MARGINE E/O INTERCLUSE PREVALENTEMENTE AD USO AGRICOLO

1. Sono denominate “aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo” le propaggini del territorio aperto e gli ambiti periurbani prevalentemente ineditati costituenti margini incompiuti o degradati, ove si è nel tempo venuta a determinare una progressiva alterazione del rapporto storicamente consolidato tra territorio rurale e insediamenti.

Trattasi di aree estese, in prevalenza ad uso agricolo, e spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili. Comprendono parti intercluse o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono colturale.

Le aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono in genere caratterizzate da:

- sistema produttivo agricolo perdurante, seppur notevolmente indebolito, con prevalenza di seminativi;
- fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali;
- presenza di manufatti incongrui, in prevalenza di origine abusiva.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi in ragione di un rafforzamento della loro complementarità paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero e incentivazione delle attività aziendali di coltivazione, particolarmente nelle aree direttamente confinanti con le fasce ripariali di cui al Capo III del presente Titolo e con il territorio rurale;
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici.
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui al presente articolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando le aree di cui trattasi alle “aree a prevalente funzione agricola” di cui all'art. 156 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'art. 6 delle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, ivi compresi orticoltura, floricoltura e pascolo;
- usi agricoli amatoriali;
- verde privato;
- piccoli spazi di parcheggio, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite e solo in forme compatibili con il contesto paesaggistico.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 170;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 171.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi 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 dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (agricola e non)
- attività agricole aziendali
- ospitalità extralberghiera
- attività artigianali
- attività pubbliche o di interesse pubblico

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dal Titolo XI per le aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo soggette ad usi specialistici.

Per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali si applicano le disposizioni di cui all'art. 153.

6. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno delle presenti aree è consentita:

- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili, di cui all'art. 146;
- l'installazione delle serre con copertura stagionale e pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- la realizzazione delle serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 147.

Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 85 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili all'interno delle "aree agricole degradate".

Non è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149.

Per le recinzioni si applicano le disposizioni di cui all'art. 155, salvo diverse disposizioni dettate dal Titolo XI per le aree soggette ad usi specialistici.

7. Fatto salvo quanto specificato al punto 4 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle presenti aree non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

8. Per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 93 nelle aree di cui al presente articolo si fa diretto rinvio a quanto specificamente previsto dal "*Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale*".

CAPO III - RECUPERO E/O RIEQUILIBRIO TERRITORIALE E/O AMBIENTALE DI FASCE RIPARIALI

Art. 138 - FASCIA RIPARIALE DELL'ARNO

1. La fascia di territorio di cui al presente articolo, comprendente aree di stretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici, interposte interposte tra il fiume Arno e gli insediamenti urbani di S. Colombano e di Badia a Settimo, è prevalentemente connotata da ordinamenti fondiari iscritti nella più estesa geometria della centuriazione *secundum naturam* che caratterizza la piana fiorentina. In essa si riscontrano usi incongrui e fenomeni di degrado, che postulano interventi organici di riqualificazione e riordino, volti prioritariamente al recupero delle valenze paesaggistiche e ambientali tipiche degli ambiti perfluviali.

La fascia ripariale dell'Arno è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Nella fascia ripariale di cui trattasi ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco Fluviale dell'Arno e realizzazione delle relative infrastrutture;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale;
- presidio idrogeologico, con particolare riguardo al sistema dei fossi ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- mantenimento e incentivazione delle attività aziendali di coltivazione.

3. Per le sue caratteristiche di area perfluviale adiacente ad insediamenti urbani, nella quale perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, la fascia ripariale di cui al presente articolo costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad essa si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando la fascia ripariale di cui trattasi alle "aree a prevalente funzione agricola" di cui all'art. 156 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività consentite per le "aree a prevalente funzione agricola" (art. 156 paragrafo 2).

5. Nella presente fascia ripariale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nella fascia ripariale dell'Arno:

- è vietata la realizzazione di annessi agricoli stabili di cui all'art. 145, ancorché interrati;
- è consentita l'installazione degli manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 146 (con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta) a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- è vietata l'installazione dei manufatti precari di cui all'art 148;
- è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149.

Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 6 dell'art. 147.

La fascia ripariale di cui al presente articolo ricade per la quasi totalità all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno. Per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono pertanto integrate da quelle contenute nell'art. 82. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, ferme restando le limitazioni di cui all'art. 82 nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno. Per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali si applicano le disposizioni dell'art. 153.

Art. 139 - FASCIA RIPARIALE DEL VINGONE

1. La fascia di territorio di cui al presente articolo, comprendente propaggini pedecollinari collocate in prevalenza in sinistra idrografica del torrente Vingone, è interposta tra gli insediamenti del comparto produttivo, a nord, e le pendici collinari settentrionali, a sud. Essa è caratterizzata da:

- trama agraria di densità media o rada, con presenza di edifici rurali sparsi;
- sistema produttivo agricolo perdurante, seppur indebolito, con prevalenza di seminativi;
- fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali.

La fascia ripariale del Vingone è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Nella fascia ripariale di cui trattasi ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- presidio idrogeologico, con particolare riguardo al sistema dei fossi ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio invariante.

3. Per le sue caratteristiche di area perfluviale adiacente ad insediamenti urbani, nella quale perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, la fascia ripariale di cui al presente articolo costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad essa si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando la fascia ripariale di cui trattasi alle "aree a prevalente funzione agricola" di cui all'art. 156 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle destinazioni d'uso e le attività consentite per le "aree a prevalente funzione agricola" (art. 156 paragrafo 2), sono consentite le attività terziarie/direzionali. Nelle parti individuate con apposito segno negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono altresì ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivati da demolizione, disciplinate dall'art. 171.

5. Nella presente fascia ripariale non sono in alcun modo consentiti:

- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio, fatta comunque eccezione per le aree disciplinate dall'art. 171, citate al punto 4;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno della presente fascia ripariale è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili, di cui all'art. 145;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili, di cui all'art. 146;
- l'installazione di serre con copertura stagionale e pluristagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 147;
- la realizzazione di serre fisse, di cui paragrafo 4 dell'art. 147;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149.

Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 85 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili all'interno delle "aree agricole degradate".

Non è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 148.

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali si applicano le disposizioni di cui all'art. 153.

Art. 140 - FASCIA RIPARIALE DELLA PESA

1. La fascia di territorio di cui al presente articolo coincide con la lunga e stretta pianura delimitata dal torrente Pesa e dalla Strada Provinciale n° 12 'Empolese' e comprende pertanto aree di diretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici. Essa è caratterizzata dalla presenza e consistenza quantitativa e qualitativa dei varchi ambientali che la mettono in rapporto con le vallecole e i controcrinali collinari. Lambisce i principali insediamenti situati lungo la strada provinciale in corrispondenza con lo sbocco di strade interne di crinale.

La fascia ripariale della Pesa è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000.

2. Nella fascia ripariale di cui trattasi ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve essere finalizzato, o comunque risultare compatibile, con il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- realizzazione della cassa di espansione della Pesa, anche con interventi volti a predisporre all'uso per il tempo libero e la motorietà le aree interessate;
- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- valorizzazione dei varchi ambientali quali elementi di relazione tra pianura alluvionale e pendici collinari;
- tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio invariante.

La fascia ripariale di cui al presente articolo è suscettibile di interventi coordinati di regimazione idraulica e di riqualificazione ambientale, finalizzati a determinare una configurazione stabile del tratto fluviale dal punto di vista geomorfologico ed ecologico, anche ai fini della possibile realizzazione di un Parco intercomunale esteso all'intero bacino del torrente Pesa. A tal fine gli interventi sono tesi al miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, allo sviluppo delle attività agricole compatibili, alla valorizzazione delle aree e del corso d'acqua ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

3. Per le sue caratteristiche di area perifluviale adiacente ad insediamenti urbani nella quale perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, la fascia ripariale di cui al presente articolo costituisce ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad essa si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando la fascia ripariale di cui trattasi alle "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" di cui all'art. 161 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività consentite per le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 161 paragrafo 2) con l'eccezione dello stoccaggio e la trasformazione dei prodotti agricoli.

5. Nella presente fascia ripariale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

6. All'interno della presente fascia ripariale assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" (e sue eventuali modifiche e integrazioni), nonché, più in generale, le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio. E' pertanto vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o l'installazione manufatti di qualsiasi tipo, ancorché interrati o precari, ivi compresi:

- gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 145;
- i manufatti agricoli reversibili, di cui all'art. 146;
- i manufatti precari di cui all'art. 148;
- le strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 149.

Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 6 dell'art. 147.

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. All'interno della presente fascia ripariale tali interventi non devono comunque comportare incrementi di volume (V) o di superficie coperta (Sc).

Per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali si applicano le disposizioni di cui all'art. 153.

8. Si fa diretto rinvio a quanto specificamente previsto dal *"Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale"* per quanto riguarda la possibilità di realizzare gli impianti di distribuzione carburanti di cui all'art. 93 nella fascia ripariale di cui al presente articolo.