COMUNE DI VAIANO

REGOLAMENTO URBANISTICO – LR 1/2005

Arch. Bianca Ballestrero
Arch. Alessandro Bertini
Arch. Alessandra Blanco

Consulente:
Prof. Arch. Piero Paoli

Relazione illustrativa

Esame e istruzione delle Osservazioni
Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Arch. Michela Brachi
Arch. Daniele Crescioli
Geom. Carmela Di Vito
Geom. Giacomo Mazzanti

Assessore all'Urbanistica
Dott. Silvia Sorri

Sindaco
Dott. Annalisa Marchi

Informatizzazione e restituzione grafica
Studio Ldp Progetti GIS – Siena
Luca Gentili
Arch. Stefania Rizzotti

Luglio 2007

INDICE

IL GRUPPO DI LAVORO I
GLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO I
1 - INQUADRAMENTO NELLA L.R. 1/2005 1
ESAME DELLE OSSERVAZIONI E INFORMATIZZAZIONE 1
2 - AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO 1
2.1 - STUDIO IDROGEOLOGICO-IDRAULICO PER LA VERIFICA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA DEL BISENZIO *(Dott. Alberto Tomei)* 2
2.2 - AGGIORNAMENTO DELL'INDAGINE CONOSCITIVA SULLE AREE INDUSTRIALI *(Arch. Giuseppe Guanci)* 3
2.3 - VAIANO "IL CAPOLUOGO": RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA DEL NUCLEO STORICO *(Arch. Marco Paoli)* 3
2.4 - AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO 4
3 - RAPPORTO CON IL PIANO STRUTTURALE 4
3.1 - I SISTEMI TERRITORIALI 4
3.2 - I SISTEMI FUNZIONALI 5
3.3 - LO STATUTO DEI LUOGHI 6
3.4 - LE UTOE 8
4 - LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO 9
4.1 - GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO 9
4.2 - GLI INTERVENTI NEI SISTEMI INSEDIATIVI 11
4.2.1 - Gli insediamenti esistenti 11
4.2.2 - Le aree di trasformazione 12
4.3 - LE AZIONI STRATEGICHE 13
4.4 - LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE UTOE 14
4.4.1 - Le UTOE di Fondovalle 15
4.4.2 - Le UTOE collinari 19
5 - LA RAPPRESENTAZIONE 21
5.1 - GLI ELABORATI IN SCALA 1:5.000 21
5.2 - GLI ELABORATI IN SCALA 1:2.000 22
5.3 - ALTRI ELABORATI GRAFICI 23
6 - IL TESTO NORMATIVO 24
6.1 - LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 24
6.2 - ALLEGATI AL TESTO NORMATIVO 25
7 - LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI 26
8 - VERIFICA DEGLI STANDARD 26
8.1 - GLI STANDARDS NELLE UTOE 27
8.2 - RIEPILOGO DEGLI STANDARDS NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE 29

Il GRUPPO DI LAVORO

Progettazione del Regolamento Urbanistico
Arch. Bianca Ballestrero
Arch. Alessandro Bertini
Arch. Alessandra Blanco

Consulente
Prof. Arch. Piero Paoli

Aspetti geomorfologici e idrologici
Dott. Alberto Tomei

Aspetti agro-forestali
Dott. David Pozzi

Valutazione integrata degli effetti
Arch. Giuseppe Guanci
Dott. Alberto Tomei

Indagine conoscitiva aree industriali
Arch. Giuseppe Guanci

Documentazione fotografica
Arch. Marco Paoli

Esame e istruzione delle Osservazioni
Area 1 Pianificazione e Gestione del Territorio

Arch. Michela Brachi
Arch. Daniele Crescioli
Geom. Carmela Di Vito
Geom. Giacomo Mazzanti

Assessore all'Urbanistica
Dott. Silvia Sorri

Sindaco
Dott. Annalisa Marchi

Informatizzazione e restituzione grafica
Studio Ldp Progetti GIS – Siena
Luca Gentili
Arch. Stefania Rizzotti

GLI ELABORATI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Sono elaborati costitutivi del R.U.:

a) Relazione;

b) Norme Tecniche di Attuazione e Allegati;

c) Relazione di conformità del Regolamento Urbanistico al PS;

d) Tav. 0 “Perimetrazione dei centri abitati, articolazione dei tessuti insediativi e zone omogenee scala 1:10.000 (n° 1 tavola);

e) "Usi e modalità di intervento - I Sistemi Ambientali” - scala 1:5.000 (n° 4 tavole);

f) "Usi e modalità di intervento - I Sistemi Insediativi” - scala 1:2.000 (n° 15 tavole);

g) Carta di fattibilità geologica - scala 1:2.000 (n° 15 tavole);

h) Schede di fattibilità geologica e idraulica (Relazione geologica e n° 42 schede);

i) Carta della vulnerabilità delle acque sotterranee - scala 1:10.000 (n° 1 tavola);

l) Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (album A3);

m) Beni soggetti a vincolo di esproprio e attrezzature d’uso pubblico realizzate - scala 1:10.000 (n° 1 tavola);

n) Valutazione Integrata degli Effetti (Relazione, n° 42 schede e Carta dei servizi a rete in scala 1:10.000);

o) Osservazioni al Regolamento Urbanistico: sintesi e controdeduzioni (relazione esplicativa, report delle osservazioni controdedotte, tavola in scala 1:5.000).

Integrano il Quadro Conoscitivo:
- Studio idrogeologico-idraulico per la verifica della pericolosità idraulica del Bisenzio (Dott. Alberto Tomei);
- Indagine conoscitiva sulle aree industriali (Arch. Giuseppe Guanci);
- Vaiano capoluogo: ricognizione fotografica del nucleo storico (Arch. Marco Paoli).

Per la perimetrazione delle Aree ricadenti nei Sistemi Insediativi fanno fede le Tavole “Usi e modalità di intervento - I Sistemi Insediativi” in scala 1:2.000. Per la perimetrazione delle Aree ricadenti nei Sistemi Ambientali fanno fede le Tavole “Usi e modalità di Intervento - Sistemi Ambientali” in scala 1:5.000.

1 - INQUADRAMENTO NELLA L.R. 1/2005

Ai sensi della L.R. 1/2005 “Norme per il governo del territorio” il Regolamento Urbanistico di Vaiano rappresenta lo strumento attuativo che, nel rispetto delle direttive del Piano di Coordinamento Provinciale e del Piano Strutturale (approvato con D.C. n° 17 del 15/04/2004), ne disciplina l’attività urbanistica ed edilizia. Redatto secondo le disposizioni della citata Legge Regionale ed in particolare dell’Art. 55, ha come contenuti fondamentali:

- *la disciplina degli insediamenti esistenti*: l’insieme delle regole per la conservazione, il recupero, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, sia nell’ambito dei Sistemi Insediativi che dei Sistemi Ambientali ricadenti in ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE);
- *la disciplina delle trasformazioni degli assetti territoriali:* l’insieme delle regole che sovrintendono le azioni di sostituzione, nuova edificazione, nuova viabilità in ciascuna delle UTOE;
- *la disciplina del territorio aperto* modellata per “Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola”. Riguardo a tale disciplina tra l’adozione e l’approvazione del RU sono intervenute significative modifiche normative a seguito dell’entrata in vigore del regolamento attuativo della L.R.1/05 capo III titolo IV (DPGR 9/2/07 n.5/R) che hanno comportato una generale revisione delle Nta.

Contiene inoltre la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi e la valutazione degli effetti relativamente agli interventi di trasformazione degli assetti territoriali.

Tali contenuti, esplicitati dagli elaborati grafici e dal testo normativo, traducono le indicazioni del P.S. in insiemi di regole per gli interventi con attenzione particolare ad alcune tematiche qualificanti. Tra queste:

- la ricerca di un progetto di suolo mirata ad elevare la qualità urbana degli insediamenti e per questo particolarmente attento alla costruzione e al disegno degli spazi collettivi, alla formazione di aree di centralità urbana e alla riqualificazione di quelle esistenti;
- la definizione dei criteri per gli interventi sul patrimonio edilizio al fine di garantirne la conservazione e/o un recupero corretto che ne salvaguardi i valori architettonici, urbanistici e storici.

Diversamente dal Piano Strutturale cui compete la definizione degli obiettivi, delle strategie e delle linee guida dello sviluppo territorio, il Regolamento Urbanistico ha carattere direttamente precettivo e operativo ed essendo di completa competenza comunale può essere soggetto a variazioni frequenti ancorché coerenti con le prescrizioni del Piano Strutturale.

Il R.U. di Vaiano si pone in questa logica mediante la correlazione delle disposizioni normative agli obiettivi e agli indirizzi del P.S. Inoltre con la articolazione delle trasformazioni degli assetti territoriali in relazione al loro specifico ruolo all’interno di ciascuna UTOE (formazione di polarità, riqualificazione di settori urbani, rifunzionalizzazione di aree produttive, creazione di grandi parchi - intesi come sistema delle attrezzature turistiche - nel territorio aperto) offre alla A.C. la possibilità di individuare (e di conseguenza programmare) le proprie priorità operative riconoscendo aree strategiche di intervento sulle quali concentrare le risorse pubbliche e attirare l’investimento e la propositività dei privati.

ESAME DELLE OSSERVAZIONI E INFORMATIZZAZIONE

A seguito dell’adozione del R.U. sono pervenute 283 osservazioni nei termini previsti dalla legge che, una volta istruite sono state articolate in 527 punti di richiesta di modifiche al Regolamento Urbanistico. Considerate le numerose segnalazioni di difficoltà di lettura e di inesattezze presenti negli elaborati adottati l’Amministrazione Comunale, con D.G.C. n.152 del 6/12/2006 ha stabilito di procedere all’informatizzazione del Regolamento Urbanistico dando incarico in tal senso allo studio LDP Associati, procedendo contestualmente all’istruttoria e all’esame delle osservazioni pervenute direttamente avvalendosi dei tecnici dell’Area 1 - Pianificazione e Gestione del Territorio e dell’impegno diretto degli amministratori ai quali spettava la decisione riguardo all’accoglimento o meno delle richieste di modifica dei cittadini. I due processi paralleli hanno comportato modifiche significative anche nella resa grafica della cartografia e nella rielaborazione generale delle norme che porteranno alla creazione di un data base relazionale integrato con la cartografia ritenuto dall’AC fondamentale per permettere una lettura agevole di uno strumento così complesso come il R.U.

2 - AGGIORNAMENTO E INTEGRAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

Secondo quanto disposto dalla L.R. 1/2005 ed in considerazione dell’intervallo di tempo trascorso dall’approvazione del Piano Strutturale è stato ritenuto necessario, per la definizione della disciplina attuativa, procedere ad aggiornamenti conoscitivi mirati delle diverse situazioni del territorio.

Le indagini conoscitive e gli studi fanno parte del Regolamento Urbanistico come integrazioni del

Quadro Conoscitivo a suo tempo prodotto a supporto del Piano Strutturale.

2.1 - STUDIO IDROGEOLOGICO-IDRAULICO PER LA VERIFICA DELLA PERICOLOSITÀ IDRAULICA DEL BISENZIO *(Dott. Alberto Tomei)*

Lo studio idrologico-idraulico per la predisposizione del quadro conoscitivo finalizzato alla progettazione delle opere di regimazione idraulica necessarie alla messa in sicurezza del fondovalle del Bisenzio ed alla laminazione delle portate di piena è stato condotto, a più riprese, per soddisfare sia la normativa del Piano di Bacino sia la normativa regionale in materia di rischio idraulico.
Lo studio si è reso necessario, infatti, per due situazioni che sono andate evolvendo lungo lo stesso arco di tempo:

a) - in occasione della formazione del nuovo Piano Strutturale occorreva verificare le condizioni di pericolosità idraulica del fondovalle relativamente alla piena duecentennale;
b) - la prima bozza del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) imponeva la predisposizione delle osservazioni per la revisione delle perimetrazioni di pericolosità idraulica proposte dall'Autorità di Bacino.

In entrambi i casi, dunque, occorreva dotarsi di un supporto tecnico particolareggiato che da una lato permettesse di superare la salvaguardia dell'ambito B prevista dal P.I.T., per quanto riguardava le nuove previsioni urbanistiche; dall'altro proponesse le nuove perimetrazioni di pericolosità idraulica per il fondovalle e, allo stesso tempo, permettesse di individuare le soluzioni progettuali per la messa in sicurezza delle aree che risultavano a rischio idraulico.
La prima fase dello studio è consistita nella realizzazione di un nuovo rilievo topografico dell'alveo del Bisenzio per implementare il modello idraulico utilizzato dall'Autorità di Bacino per l'utilizzo del codice di calcolo IDRARNO. Con la nuova modellazione, utilizzando i dati di input forniti dall'Ente stesso, si è proceduto alla riperimetrazione delle aree soggette a rischio idraulico per piene con tempo di ritorno trentennale, centennale, duecentennale e cinquecentennale.
L'esito di questa prima fase di studio ha prodotto le *"Osservazioni al Progetto di Piano di Bacino del Fiume Arno – Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) – dicembre 2003"* e lo *"Studio idrogeologico-idraulico per la verifica della pericolosità idraulica del fiume Bisenzio – dicembre 2003"*, allegato allo studio geologico di supporto al Piano Strutturale.
Con questi documenti, elaborati in contemporanea tenendo conto sia dell'iter procedurale per l'approvazione definitiva del P.A.I., sia dell'iter di approvazione del Piano Strutturale, è stata definita una carta della pericolosità idraulica già adeguata alla normativa del P.A.I. che sarebbe entrata in vigore più tardi con l'emanazione del D.P.C.M. 6 maggio 2005.
Dopo questa prima fase lo studio idrogeologico-idraulico ha individuato le opere di regimazione idraulica da realizzare all'interno del territorio comunale per la messa in sicurezza del fondovalle rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale.
Proseguendo le verifiche, in accordo con i tecnici dell'Autorità di Bacino, è stato completato il quadro conoscitivo per l'individuazione delle opere di regimazione idraulica necessarie alla messa in sicurezza del fondovalle. Al di là della remota ipotesi di un grande bacino di invaso posto più a monte che potrebbe abbassare la portata di piena fino a rendere sicuro il fondovalle del Bisenzio anche nelle condizioni attuali, la soluzione del rialzamento degli argini nei tratti individuati con le verifiche idrauliche è risultata comunque fattibile anche se condizionata alla compensazione, in alveo, dei volumi di acqua che non tracimano più per gli effetti del rialzamento stesso. Di fronte alle risultanze di una simulazione idraulica che ha evidenziato il non aumento di carico idraulico a valle degli interventi di rialzamento degli argini (quindi la fattibilità degli stessi senza dover ricorrere a opere di compensazione) e, per contro, secondo una valutazione quali-quantitativa dei volumi di acqua esondati che individua (sovrastimandola) la necessità di compensare circa mc. 350.000 sono state individuate, in prima approssimazione, cinque aree limitrofe al corso d'acqua che con opportune opere di scavo possono essere utilizzate in relazione agli interventi strutturali sulle arginature.
L'esito finale di questo studio è stato recepito dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno che in sede di Comitato Tecnico nella seduta del 14 dicembre 2005 ha espresso il seguente parere:
"Ferma restando la necessità del parere della Provincia di Prato, quale Autorità idraulica competente, il Comitato Tecnico esprime parere favorevole sull'individuazione delle aree per il recupero dei volumi prescrivendo che, nell'eventualità che si proceda ai rialzamenti arginali, venga recuperato, preventivamente o contestualmente, il relativo volume idrico sottratto all'esondazione nel limite massimo dei volumi di compenso disponibili. Ogni singolo intervento, nella successiva fase di attuazione, dovrà comunque essere sottoposto al parere di questa Autorità di Bacino ai sensi degli Articoli 6 e 7 delle Norme di Attuazione del PAI ed i progettisti dovranno avvalersi di modelli dinamici per le relative analisi idrauliche."

2.2 - AGGIORNAMENTO DELL'INDAGINE CONOSCITIVA SULLE AREE INDUSTRIALI *(Arch. Giuseppe Guanci)*

L'indagine, condotta su incarico dell'A.C. dall'Arch. Giuseppe Guanci, rappresenta un aggiornamento dello studio effettuato a supporto del Piano Strutturale motivato dalle complesse vicende che hanno interessato il settore tessile negli ultimissimi anni.
In particolare l'indagine ha riguardato l'area del Macrolotto di Gabolana alla quale il P.S. attribuisce uno "Statuto Speciale" con l'obiettivo di demandare al R.U., sulla base di un Piano Quadro prevalentemente finalizzato a verifiche di fattibilità tecnico-economiche, l'individuazione dei diversi settori funzionali delle aree destinate alle attrezzature commerciali e direzionali, delle aree di ristrutturazione urbanistica e la relativa definizione della disciplina attuativa.
In sintesi dalla nuova indagine conoscitiva emergono le seguenti indicazioni:
- risulta dismesso il 24% del patrimonio edilizio industriale;
- è a rischio dismissione a breve un ulteriore 12,42% per un totale del 36,42% del patrimonio edilizio industriale;
- rispetto agli anni '90 si registra un calo del 45% degli addetti;
- sono a rischio un ulteriore 7,7% per un totale del 52,70% sul dato complessivo degli addetti.

Prendendo in considerazione i dati della sola Briglia Camino si rileva:
- patrimonio dismesso 46,26%;
- patrimonio a rischio dismissione 14,97% per un totale del 61,23% sul patrimonio complessivo;
- calo degli addetti rispetto anni '90 76,14%;
- sono a rischio un ulteriore 5,68% per un totale 81,82% sul dato complessivo degli addetti.

In particolare:
- *Area Briglia - Camino*: il tessuto industriale di questa zona è assai eterogeneo sia per tipologia che per stato di manutenzione. La parte di più antica formazione è quella posta in prossimità del fiume ove continuano ad essere attive alcune attività produttive, benché sofferenti. Si tratta prevalentemente di immobili in medio stato di manutenzione. La parte più alta è caratterizzata da un complesso di capannoni con strutture prefabbricate, occupate solo in parte prevalentemente da attività in affitto con grossi problemi di sopravvivenza. In parte risultano invece già completamente dismessi. La pezzatura media è di circa mq. 900;
- *Macrolotto di Gabolana*: nel settore sud l'area è generalmente caratterizzata da tipologie industriali moderne, fatta eccezione per la parte della Ditta Lenzi. Gli stabilimenti risultano tutti occupati con attività che in parte esulano dal tessile e che comunque risultano sostanzialmente stabili. Per quanto riguarda l'area Lenzi si registra una parziale dismissione su cui però la proprietà ha già avanzato alcune proposte di riconversione ad altra destinazione.
  Il settore nord: dalla Via dell'Argine fino al limite di Gabolana sud su entrambe le sponde del Bisenzio, conferma la sua vocazione sostanzialmente industriale anche se risultano presenti altre attività. Generalmente i fabbricati risultano occupati, salvo alcuni casi in cui tuttavia si registra la volontà di una imminente rioccupazione. Sono inoltre presenti aree particolarmente frammentate ed occupate da attività artigianali.

2.3 - VAIANO "IL CAPOLUOGO": RICOGNIZIONE FOTOGRAFICA DEL NUCLEO STORICO *(Arch. Marco Paoli)*

Si tratta di una integrazione della rilevazione del patrimonio edilizio esistente (allegata al Quadro Conoscitivo del P.S. e corredata da un approfondito studio della evoluzione degli insediamenti nel territorio comunale condotto dagli Architetti Michela Brachi e Eleonora Cappelletti) limitata alla "Città compatta" del Capoluogo a supporto della disciplina attuativa per i tessuti urbani maggiormente a rischio di perdere la propria identità a causa di interventi non sufficientemente controllati.
La documentazione fotografica, effettuata strada per strada ed edificio per edificio, ha consentito una maggiore articolazione e una più attenta modulazione della disciplina del patrimonio edilizio esistente e degli spazi pubblici nell'ambito della "Città compatta". Ciò attraverso la distinzione dei tessuti storici (matrici originarie dell'insediamento) dai tessuti consolidati in relazione alle specificità dei caratteri tipo-morfologici e architettonici spesso alterati o pesantemente compromessi sia da interventi di ristrutturazione che dall'uso di materiali o elementi di finitura impropri (intonaci, rivestimenti, coloriture delle facciate, infissi).

Dalla documentazione emergono alcune considerazioni:
- uno stato di conservazione tipo-morfologica dei tessuti storici e consolidati mediamente accettabile anche se presentano inserimenti (relativamente recenti) di nuove costruzioni dissonanti per altezza, tipologia, materiali di finitura nonché una certa diffusione di interventi incongrui sulle facciate con balconi in aggetto e altri elementi incoerenti con i caratteri architettonici originari degli edifici.

La conseguente disciplina attuativa, che attraverso l'attribuzione puntuale delle categorie e l'indicazione dei criteri di intervento (in particolare del criterio dell'adeguamento tipologico), è finalizzata alla conservazione delle regole insediative e dei caratteri tipologici di tali tessuti, dispone il ripristino dei caratteri architettonici originari nel caso che eventuali interventi di ristrutturazione interessino l'intero edificio. L'indagine fotografica ha reso possibile, inoltre, l'individuazione dei settori urbani nei quali la situazione di compromissione ormai irreversibile consente di inserire tra gli interventi ammissibili anche il rialzamento del sottotetto fino a renderlo abitabile;

- uno stato complessivo e diffuso di disordine (se non di degrado) degli spazi pubblici che richiedono, di conseguenza, interventi di riqualificazione e di ridisegno coordinati elle scelte degli elementi significativi: pavimentazioni, illuminazione, segnaletica, arredi. Un interessante esempio in tale direzione è rappresentato dagli interventi recentemente effettuati dall'Amministrazione Comunale nell'area intorno alla Badia (Via Giordano Bruno, Piazza Baroni, Piazza Agnolo da Firenze). La nuova pavimentazione, l'illuminazione corretta e pochi altri elementi, sono risultati sufficienti a conferire all'area una nuova immagine che, integrandola con il complesso monumentale della Badia, ne fa un punto di eccellenza del centro storico. Tenendo conto di ciò è stata immessa nella disciplina del R.U. l'obbligo, per l'A.C., di dotarsi, almeno per gli ambiti storici, di un "Piano del Decoro Urbano" finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione degli spazi pubblici e al riordino delle facciate degli edifici privati che su di essi affacciano;
- la carenza nella "città compatta" di luoghi di centralità e di aggregazione, se si esclude un breve tratto di Via Braga nel quale si concentrano attrezzature commerciali e servizi. La stessa piazza del Comune che, per dimensione e ubicazione nel contesto urbano potrebbe costituire la vera e propria "piazza" del capoluogo si presenta oggi come un grande "vuoto" privo di immagine (prevalentemente e non a caso utilizzato a parcheggio) su cui si affacciano i retri degli edifici che la delimitano.

2.4 - AGGIORNAMENTO DELLA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

Tenendo conto del lungo intervallo di tempo trascorso dalla iniziale schedatura del patrimonio edilizio di valore storico architettonico (ex L.R. 59/80) l'A.C. ha provveduto ad una nuova ricognizione e documentazione fotografica dei singoli edifici allo scopo di evidenziarne lo stato attuale di conservazione e modulare di conseguenza le categorie di intervento ammissibili.

3 - RAPPORTO CON IL PIANO STRUTTURALE

Perché il R.U. del comune di Vaiano risulti strumento flessibile e tuttavia saldamente ancorato alle linee-guida del progetto generale di riorganizzazione del territorio è necessaria la sua conformità con il Piano Strutturale, nella coerenza con gli obiettivi generali e gli indirizzi specifici che sottendono le scelte di pianificazione. Uno specifico documento allegato al R.U. verifica tale conformità.
Il R.U. è costruito di conseguenza assumendo come riferimenti i capisaldi del P.S.:
- i ***Sistemi Territoriali*** e la loro articolazione interna;
- i ***Sistemi Funzionali*** quali strumenti privilegiati per la individuazione delle grandi aree di trasformazione e la definizione del loro ruolo strategico e/o prioritario;
- lo ***Statuto dei Luoghi*** per la modulazione degli interventi;
- le ***Unità territoriali Organiche Elementari*** (UTOE) assunte come riferimento di base della disciplina attuativa.

3.1 - I SISTEMI TERRITORIALI

Nell'ambito dei ***Sistemi Ambientali*** il R.U. si conforma alle indicazioni e disposizioni del P.S. attraverso:
- *la suddivisione del territorio aperto in "Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola"* come indicato dalla omonima Carta e dal testo normativo che le definisce (Artt. 18 e 19 delle N.T.A.). Per le aree comprese nell'ANPIL "Monteferrato" stante la validità della disciplina della D.C.R. 67/96 e sue successive modificazioni e integrazioni e della Variante Comunale di Adeguamento (D.C.C. 9/2000), non viene indicata tale suddivisione.
  Vengono escluse dalla classificazione ai sensi delle normative vigenti:
  - le aree a prevalente interesse ambientale coincidenti con le "Emergenze" individuate dal P.S. per le quali viene ribadita la disciplina del P.S.;
  - le aree inserite nell'ANPIL "Monti della Calvana" recentemente istituita (D.C.C. 5/2004);
  - le "Aree Attrezzate" (assimilabili a zone omogenee F Attrezzature di interesse collettivo, ai sensi del D.M. 1444/68) destinate dal P.S. alla concentrazione di attrezzature di supporto al turismo;
- la *disciplina degli interventi* che richiamando esplicitamente la necessaria coerenza con gli obiettivi, gli

indirizzi e le indicazioni del P.S. (destinazioni d'uso; statuto dei luoghi) integra e puntualizza gli interventi ammessi dal P.S. sul patrimonio edilizio esistente, detta regole per le nuove edificazioni (residenze e annessi rurali), per le attrezzature di agriturismo e per la viabilità agroforestale;

- la *disciplina specifica per le "Aree Attrezzate" (AT)* per le quali la prescrizione di Piani Attuativi traduce in termini di modalità di attuazione lo "Statuto Speciale" attributo dal P.S.
  Vengono confermate le "Aree Attrezzate" previste dal P.S. specificandone destinazioni e localizzazioni funzionali anche attraverso l'ulteriore articolazione interna in "Aree strutturate" a diversa specializzazione. Vengono inoltre confermate (quando esplicitate) le quantità previste dal P.S. per attrezzature e servizi.

Nell'ambito dei ***Sistemi Insediativi*** il R.U. si conforma alle indicazioni e disposizioni del P.S. attraverso:

- *l'organizzazione della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e delle trasformazioni* per UTOE il cui ambito insediativo coincide con i Sottosistemi di cui sopra. Tale organizzazione consente un rapporto immediato tra le indicazioni del P.S. e le conseguenti disposizioni del R.U.;
- *la disciplina generale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.* In particolare per le Aree della Residenza, il R.U. modula le categorie di intervento rispetto all'attribuzione degli Statuti di conservazione e adeguamento previsti dal P.S. attraverso il riconoscimento dei tessuti (storici o di vecchio impianto; consolidati; di formazione recente) e con riferimento alla loro articolazione evidenziata dalla Tav. 0 del R.U.;
- *la disciplina specifica per le singole aree di trasformazione* classificate in:
  - **PU** - Aree interessate da interventi di formazione e/o rafforzamento di polarità urbane: nuove centralità di Vaiano e Galletto; i centri civici dei Borghi della Calvana; Il Business Park di Via Nuti; il Polo didattico-culturale ex Sangiorgese;
  - **RU** - Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana. In particolare ricadono in questa classe le aree ex produttive della sponda fluviale del capoluogo e della città-fabbrica;
  - **PT** - Aree interessate da formazione di poli turistico-ricettivi o di tempo libero;
  - **RP** - Aree interessate da interventi di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione di insediamenti produttivi. Ricadono in questa classe in particolare: le aree del Macrolotto di Gabolana per le quali il R.U. prevede la riqualificazione attraverso l'introduzione di attività commerciali, direzionali e di servizi di supporto alla produzione;
  - **ER** - Aree interessate da nuove espansioni residenziali. Vengono confermati localizzazione e dimensionamento delle aree previste dal P.S. in località L'Apparita e Galletto (Vaiano), viene inoltre inserita, a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, una nuova area in località La Tignamica, destinata alla realizzazione di un piccolo PEEP (peraltro conferma parziale di un PEEP vigente previsto dal vecchio PRG).

3.2 - I SISTEMI FUNZIONALI

Nell'ambito di ciascun Sistema Territoriale il P.S. indica singoli ***"Sistemi Funzionali"*** intesi come insiemi di aree destinate alla concentrazione di una prevalenza di funzioni finalizzate all'attuazione di specifici obiettivi.

Nel **Fondovalle** vengono indicati:

- ***Sistema del lungo Bisenzio*** finalizzato alla valorizzazione e riqualificazione dell'asta fluviale quale elemento primario di riconnessione urbana;
- ***Sistema dei luoghi centrali*** finalizzato al rafforzamento del ruolo di riferimento e di aggregazione delle centralità consolidate e nuove;
- ***Sistema delle Attrezzature e dei Servizi****.*

Il R.U. si conforma alle indicazioni e disposizioni del P.S. attraverso la definizione di:

- *destinazioni d'uso:* nelle aree ricadenti in ciascuno dei suddetti Sistemi Funzionali viene privilegiata l'introduzione di attività coerenti con l'obiettivo specifico del Sistema nel rispetto delle quantità previste dal P.S.;
- *strumenti e modalità di attuazione:* nelle aree indicate dal P.S. a "Statuto di Trasformazione" o a "Statuto Speciale" la realizzazione degli interventi viene subordinata a Piani Attuativi nell'ottica dell'organicità degli interventi stessi e del controllo pubblico degli esiti;
- *normative e prescrizioni specifiche:* l'insieme delle regole per la realizzazione degli interventi (tipologie, regole insediative, sistemazioni degli spazi aperti) tiene conto degli indirizzi del P.S. per ciascun ambito dei singoli Sistemi Funzionali.

Nell'**Area di Schignano** vengono indicati:

- ***Sistema delle Attrezzature e dei Servizi Urbani*** finalizzato al rafforzamento e alla distribuzione nel

contesto urbano di servizi di uso pubblico.

- ***Sistema delle Attrezzature per il Turismo*** finalizzato al consolidamento della vocazione turistica dell'area.
- ***Sistema delle Aree Verdi Attrezzate*** nel quale ricadono aree appartenenti all'ANPIL Monteferrato destinate alla realizzazione di grandi parchi attrezzati a valenza comprensoriale.

Il R.U. si conforma alle indicazioni e disposizioni del P.S. attraverso:

- *individuazione delle Aree di Trasformazione:* nell'ambito delle aree indicate dal P.S. per il rafforzamento delle attrezzature ricettive;
- *conferma delle Aree dei Grandi Parchi* e della loro specializzazione funzionale indicando, in conformità con il P.S., la prevalente destinazione ad attività ricreative per i Parchi della Costa (AT4), Vallupaia (AT3) e Monte Casigoli (AT5); ad attività sportive per i Parchi di Baccella (AT1) e Collina (AT6), ad attività turistico-ricettive (Ostello, Albergo, Campeggio) per il Parco di Pianaccio (AT2);
- *definizione di strumenti e modalità attuative* in linea con gli "Statuti" attribuiti dal P.S. In particolare: per la realizzazione dei Grandi Parchi il R.U. conferma la preventiva formazione di uno specifico "Programma di attuazione di Settore";
- *prescrizioni specifiche* che tengono conto degli indirizzi indicati dal P.S. per ciascun Sistema Funzionale.

Nelle Aree dei Borghi della Calvana vengono indicati:

- ***Sistema dei Centri Civici;***
- ***Sistema delle Attrezzature e dei Servizi;***
- ***Sistema delle Aree Verdi di connessione e attrezzate*** nell'ambito del quale viene indicata la formazione di importanti polarità a supporto dello sviluppo turistico nell'ANPIL "Monti della Calvana".

Il R.U. si uniforma alle indicazioni e disposizioni del P.S. attraverso:

- *previsione di interventi* per i Centri Civici di Fornaci e di Faltugnano;
- *disposizioni normative per le "Aree di Connessione"* (AC) che, pur ricadendo nelle Aree a prevalente funzione agricola, traguardano l'obiettivo della valorizzazione turistica anche attraverso il recupero del patrimonio edilizio a destinazioni ricettive, ristoro e servizi turistici;
- *disposizioni normative per le Aree Attrezzate* (AT) nelle quali l'ulteriore articolazione in "Aree Strutturate" a diversa specializzazione funzionale consente di adeguare gli obiettivi specifici indicati dal P.S. alle effettive situazioni ambientali, paesistiche, infrastrutturali del territorio interessato dagli interventi. In tali aree gli interventi, coerentemente con le indicazioni del P.S., sono generalmente subordinati a Piano Attuativo. Ove indicati dal P.S. i dati quantitativi vengono confermati dal R.U.

Per quanto riguarda il ***Sistema Funzionale della Mobilità*** viene confermata l'articolazione in Ambiti indicata dal P.S. attribuendo la classificazione di ***"Strada - Parco"*** ad alcuni tracciati della viabilità meccanizzata di particolare valore paesistico o di rilevante interesse turistico.
Onde rendere più agevoli le connessioni tra gli insediamenti urbani e le aree o i Capisaldi attrezzati del territorio aperto la rete delle strade di collegamento evidenziante dalla Tav. 3 "Sistemi Funzionali" del P.S. viene integrata con alcuni tracciati di raccordo realizzando itinerari e circuiti turistici.

Per quanto riguarda l'Ambito dei sentieri, viene individuata la rete dei percorsi di particolare interesse turistico e/o storico-documentale per i quali vengono definiti specifici interventi di recupero e valorizzazione dei tracciati.

3.3 - LO STATUTO DEI LUOGHI

Il P.S., interpretando il concetto di statuto dei luoghi come interazione tra i materiali costitutivi dei diversi Sistemi e le prestazioni ad essi richieste, definisce per ciascuna parte del territorio, i tipi di intervento ammissibili perché tali interazioni possano essere conservate, adeguate e, dove necessario, trasformate.
Definisce di conseguenza tre diversi tipi di intervento:

- *conservazione*: tutela dei caratteri naturalistici, paesistici e ambientali del territorio aperto e dei valori storici, artistici, documentali del tessuto edificato;
- *adeguamento*: ripristino e miglioramento della qualità ambientale e urbana;
- *trasformazione*: modifica dello stato dei suoli e delle prestazioni di singole aree del territorio.

Individua inoltre specifici ambiti territoriali per i quali, attraverso l'attribuzione di *"Statuto speciale"*, viene demandata al R.U., la definizione dei tipi di intervento e delle modalità attuative in relazione ad ulteriori approfondimenti conoscitivi.

Il R.U. traduce tali indicazioni in disposizioni operative:

- ***Sistemi Ambientali:*** il R.U. si conforma alle indicazioni del P.S. richiamandone esplicitamente le disposizioni ed in particolare:
  - per le aree a prevalente interesse ambientale coincidenti con le "emergenze" (Artt. 20 comma 6; 21 comma 6 22 comma 3 N.T.A. del P.S.);
  - per le aree di riqualificazione (AQ) della Valle della Nosa per le quali il R.U. traduce lo "Statuto Speciale" nella formazione di uno studio preliminare di iniziativa pubblica finalizzato alla individuazione degli interventi di riqualificazione ambientale e del patrimonio edilizio;
  - per le aree a "Statuto Speciale ANPIL Monteferrato" per le quali il R.U. conferma le disposizioni della D.C.R. 67/96.
- ***Sistemi Insediativi***: i tipi di intervento previsti dal P.S. assumono le seguenti specifiche di indirizzo per la disciplina attuativa del R.U.:
  - *Conservazione*: saranno ammessi interventi di recupero e riqualificazione con esclusione di nuove edificazioni;
  - *Adeguamento:* saranno ammessi interventi di ristrutturazione, completamento, sostituzioni di modeste entità, densificazione del tessuto edilizio;
  - *Trasformazione:* saranno ammessi interventi di nuovo impianto, sostituzione, riassetto del tessuto edilizio e degli spazi aperti;
- ***"Statuto Speciale"*** (aree nodali del progetto di trasformazione urbana caratterizzate da notevole complessità e rilevanza; aree per le quali la definizione degli interventi dovrà tenere conto della loro appartenenza ad una unità tematica; area del Macrolotto di Gabolana) saranno generalmente oggetto di specifici Piani Attuativi.

Il R.U. declina come segue i tipi di intervento indicati dal P.S.:

- l'Art. 5 "Interventi di manutenzione" che comprendono gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'Art. 5.1 "Interventi di conservazione e tutela: manutenzione, restauro, risanamento conservativo" detta le regole generale per ciascuna tipologia di intervento. Tali regole vengono integrate e modulate tenendo conto dei diversi tessuti insediativi nell'ambito del Capo II° Interventi nei Sistemi Insediativi del Titolo 5 delle NTA.

Con riferimento alla "Articolazione dei tessuti insediativi" come evidenziati dalla Tav. 0 tale modulazione riguarda:

- *Capoluogo*: la città compatta; la città in aggiunta;
- *Città fabbrica e sue propaggini*: le aree della residenza e dei servizi; gli episodi marginali; l'appendice residenziale di Popigliano;
- *abitato di Schignano*: il nucleo originario; la nuova residenza;
- *nei Borghi della Calvana*: i nuclei originari; le appendici residenziali.

- l'Art. 5.1, comma 5 detta regole per gli interventi sugli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico come elencati all'Allegato"A"delle N.T.A.;

- l'Art. 5.2 *"Interventi di adeguamento e riqualificazione: ristrutturazione edilizia"* detta le regole generali per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comprende al suo interno la demolizione con fedele ricostruzione e gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli edifici produttivi;
- l'Art. 5.3 "Addizioni funzionali" e l'art. 5.4 "Addizioni volumetriche" sono interventi che riguardano il patrimonio edilizio esistente e attraverso degli incrementi volumetrici, modulati in base alle varie classi residenziali, mirano ad una maggiore funzionalità ed adeguamento degli edifici esistenti;
- l'Art. 5.5 riguarda la gamma degli interventi pertinenziali, anch'essi modulati sulle classi residenziali, riguardano la possibilità di realizzare parcheggi e autorimesse, cantine, locali tecnici, impianti sportivi ad uso familiare, ecc;
- l'art. 5.6 si occupa invece del recuepro e della riabilitazione degli edifici e complessi diruti dettando le regole e le condizioni per la loro ricostruzione.

Nel titolo VI gli articoli sopradetti possono avere alcune particolari prescrizioni.

Fanno ancora parte della gestione del patrimonio edilizio esistente la sostituzione edilizia e il completamento edilizio di cui all'art. 5.7. Per quanto riguarda il completamento edilizio sono le UTOE per ogni singola area che forniscono le quantità e le condizioni per la nuova edificazione.

Gli *interventi di trasformazione* (ristrutturazione urbanistica e nuova edificazione) sono definiti e disciplinati nelle UTOE di appartenenza. Sono generalmente subordinati a Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti anche per le aree definite dal P.S. a Statuto Speciale.

Per l'area del *Macrolotto di Gabolana*, l'aggiornamento dell'indagine conoscitiva sulle aree industriali del

territorio e il tavolo di concertazione tra A.C. e proprietari e operatori dell'area ha consentito in sede di R.U. di superare la formazione del "Piano Quadro" indicato dal P.S. attraverso l'individuazione di obiettivi e linee guida per la localizzazione delle funzioni e la disciplina degli interventi.
Tale strumento era del resto indicato dal P.S. come programmatico e prevalentemente finalizzato alla verifica della "fattibilità tecnico-economica delle ipotesi di riorganizzazione" dell'area e alla definizione delle modalità operative e gestionali delle diverse azioni programmate.

3.4 - LE UTOE

Viene confermata la perimetrazione delle UTOE indicata dal P.S. Le lievi differenze sono imputabili alla scala di maggiore dettaglio che permette l'adeguamento dei perimetri a segni territoriali certi (fossi, muri, recinzioni) o ad approfondimenti conoscitivi (divisioni catastali).
Il dimensionamento degli interventi previsti rispetta sostanzialmente le indicazioni quantitative indicate dal P.S. come evidenziato dal seguente confronto:

UTOE 1 "Il Capoluogo"
Residenti (31/12/1998) - 6.328

Dimensionamento residenziale (Slp)	**Previsioni R.U. mq.**	**Previsioni P.S. mq.**
Interventi di completamento	8.200	13.000
Interventi di trasformazione	50.705	53.745
Realizzati dopo approvazione P.S.	3.795	----------
TOTALE	62.700	66.745
	Previsioni R.U. n°	**Previsioni P.S. n°**
Residenti previsti	8.210	8.372

Mentre per quanto riguarda gli interventi di sostituzione o recupero e nuova edificazione il R.U. conferma sostanzialmente le quantità e le localizzazioni indicate dal P.S., per gli interventi di completamento prevede una sensibile riduzione in riferimento a:
- l'obiettivo di contenimento dell'espansione residenziale nelle aree pedecollinare;
- approfondimenti conoscitivi relativi a condizioni di fragilità ambientale e infrastrutturale.

I residenti potenziali previsti dal R.U. risultano di conseguenza in numero minore (circa 160 unità) rispetto alla indicazione del P.S.

UTOE 3 "La città fabbrica e le sue propaggini"
Residenti (31/12/1998) - 1.818

Dimensionamento residenziale (Slp)	**Previsioni R.U. mq.**	**Previsioni P.S. mq.**
Interventi di completamento	3.260	6.399
Interventi di sostituzione o recupero	34.150	29.154
TOTALE	37.410	35.553
	Previsioni R.U. n°	**Previsioni P.S. n°**
Residenti previsti	2.941	2.886

A fronte di una riduzione delle quantità indicate dal P.S. per gli interventi di completamento, il R.U. prevede un incremento degli interventi di trasformazione, inserendo anche un'area di nuova edificazione per realizzare il PEEP de La Tignamica.
Tale incremento (pari a mq. 5.000 circa di Slp complessiva) è determinato da interventi di riconversione residenziale nelle aree produttive di:
- **Briglia Camino** dove è stata recentemente dismessa l'attività dello stabilimento tessile (Rifinizione Il Guado);
- **Via Fattori** (in località La Briglia) dove l'attivazione del P.d.R. dell'area ex produttiva adiacente ha imposto al processo di riconversione urbana una sensibile accelerazione.

Si tratta di aree produttive per le quali il P.S. prevede, se dismesse, la possibilità di ristrutturazione a destinazione residenziale con l'obiettivo di una riqualificazione urbana. Il P.S. tuttavia non indica una specifica quantificazione rimandandola implicitamente ai successivi Regolamenti Urbanistici.
Con l'introduzione delle aree di trasformazione di Briglia Camino e Via Fattori si determina, nell'UTOE 3, un incremento potenziale di residenti (circa 55 unità) rispetto alle indicazioni del P.S. interamente compensato dalla oscillazione del 10% ammessa dalle N.T.A. del P.S.

UTOE 4 “Schignano”
Residenti (31/12/1998) - 558

Dimensionamento residenziale (Slp)	Previsioni R.U. mq.	Previsioni P.S. mq.
Interventi di completamento	2.450	2.200
Interventi trasformazione	———	4.670
Realizzati dopo approvazione P.S.	4.255	———
TOTALE	6.705	6.870

	Previsioni R.U. n°	Previsioni P.S. n°
Residenti previsti	759	764

UTOE 5 “Sofignano - Fornaci - Savignano”
Residenti (31/12/1998) - 248

Dimensionamento residenziale (Slp)	Previsioni R.U. mq.	Previsioni P.S. mq.
Interventi di completamento	850	600
Interventi trasformazione	———	2.335
Realizzati dopo approvazione P.S.	1.550	———
TOTALE	2.400	2.935

	Previsioni R.U. n°	Previsioni P.S. n°
Residenti previsti	320	336

UTOE 6 “Fabio-Faltugnano”
Residenti (31/12/1998) - 190

Dimensionamento residenziale (Slp)	Previsioni R.U. mq.	Previsioni P.S. mq.
Interventi di completamento	1.200	1.500
Interventi di trasformazione	4.800	4.800
TOTALE	6.000	6.300

	Previsioni R.U. n°	Previsioni P.S. n°
Residenti previsti	370	380

4 - LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

Seguendo le disposizioni della L.R. 1/2005 l’insieme delle regole che, nell’ambito del P.S. concorrono a definire lo “Statuto dei luoghi” si traducono nel R.U. in:

- ***disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti***, riferita a tutti gli interventi di conservazione e tutela, di adeguamento e riqualificazione, di completamento nei Sistemi Insediativi e nei Sistemi Ambientali.
  Il R.U. applica tale disciplina agli ambiti territoriali indicati dal P.S. a “Statuto di Conservazione” o a “Statuto di Adeguamento” definendo nei Sistemi Insediativi le aree sature, la dimensione e la tipologia degli interventi di completamento, le destinazioni d’uso, la distribuzione delle aree verdi e dei servizi urbani;
- ***disciplina delle trasformazioni degli assetti territoriali*** riferita a tutti gli interventi di riconfigurazione di tessuti urbani o di parti del territorio aperto, di realizzazione di nuovi insediamenti in aree libere, di nuovi tracciati di viabilità.
  Il R.U. applica tale disciplina alle aree che il P.S. indica soggette a “Statuto di trasformazione” o a “Statuto Speciale”. Quest’ultimo riguarda ambiti territoriali destinati alla realizzazione di specifici obiettivi per i quali, in funzione della complessità delle azioni indicate, è demandata al R.U. la individuazione della strumentazione attuativa idonea alla loro realizzazione.

4.1 - GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO

Durante l’adozione del piano è entrato in vigore del capo III, Titolo IV della LR 1/05, ossia la nuova disciplina per il territorio rurale. Le nuove norme portano alcune introduzioni di non poco conto: la prima senz’altro è quella che sancisce che gli annessi agricoli una volta che abbiano svolto la loro funzione di

supporto all'attività rurale debbano essere rimossi; la seconda anche questa di un certo rilievo è l'introduzione di una gamma ampia di manufatti rurali da realizzare (annessi) adeguati alle varie esigenze degli imprenditori agricoli e delle "aziende agricole". Ultimo elemento di rilievo le nuove norme consentono anche agli "amatori" di poter realizzare degli annessi più che altro per il ricovero degli attrezzi e necessità similari. Il RU ha quindi necessariamente recepito queste nuove norme, graduandole sulle porzioni di territorio relative alla presenza di zone a prevalente o esclusiva funzione agricola.
Gli obiettivi di messa in sicurezza del territorio, di conservazione e tutela degli equilibri ambientali, di salvaguardia dei valori naturalistici e paesaggistici e delle preesistenze storico-architettoniche indicati dal P.S. si sostanziano nel R.U. in insiemi di regole che tengono conto:

- della suddivisione del territorio rurale in "aree ad esclusiva o a prevalente funzione agricola" in conformità con le indicazioni del P.T.C. di Prato;
- della recente istituzione della ANPIL Monti della Calvana e della presenza del SIR 40.

Per le aree del territorio aperto ricadenti all'interno dell'ANPIL Monteferrato, il R.U. ribadisce la vigenza della disciplina della D.C.R. 67/96 e della conseguente Variante Comunale di Adeguamento (D.C.C. 9/2000 e successive modificazioni).
Le regole integrano e puntualizzano le disposizioni del P.S. definendo destinazioni d'uso, categorie di intervento per il patrimonio edilizio esistente, condizioni per la realizzazione di nuove costruzioni rurali (abitazioni e annessi) e attrezzature agrituristiche e di supporto al turismo e dettano i criteri per gli interventi anche riguardanti strutture precarie con l'obiettivo di salvaguardare l'integrità paesistica e ambientale e gli assetti tradizionali delle aree.

Nelle ***aree ad esclusiva funzione agricola***, con esclusione delle aree boscate, è ammessa l'edificazione di nuove residenze rurali a condizione che non risulti prioritariamente recuperabile il patrimonio edilizio dell'azienda e con il limite dimensionale massimo di mq. 150 di Slp. Per gli annessi i limiti dimensionali sono quelli indicati dal P.T.C. di Prato.

Nelle ***aree a prevalente funzione agricola*** non è consentita la realizzazione di nuove residenze rurali, mentre per gli annessi la loro realizzazione potrà avvenire nei limiti fissati dal P.T.C. di Prato. Non è inoltre ammessa la realizzazione di manufatti precari e di serre temporanee e stagionali.

Le norme tengono conto da un lato della indicazione del P.S. per l'incentivazione e lo sviluppo nel territorio della Calvana di una agricoltura di qualità incentrata sulle produzioni tipiche anche se per ora in fase di decollo, con poche aziende, di modeste dimensioni e scarsa capacità occupazionale; dall'altro della necessità di salvaguardare i valori paesistici e ambientali del territorio evitando, nel contempo, il proliferare di costruzioni spesso solo formalmente rurali.
Al testo normativo è stato allegato uno specifico documento riguardante gli interventi di recupero, riordino, miglioramento fondiario e per la trasformazione del tipo d'uso dei suoli (Allegato D).

Per il patrimonio edilizio esistente (salvo che per gli edifici di interesse storico architettonico per i quali valgono disposizioni specifiche relative alla classe singolarmente attribuita) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia anche con la formazione di nuove unità immobiliari.
Regole specifiche riguardano le strutture agrituristiche, a corredo delle quali, onde agevolarne l'attività anche attraverso offerta di servizi adeguata alle richieste dell'utenza, è consentita la realizzazione di piscine, piccoli impianti sportivi e maneggi tuttavia nel rispetto di criteri di compatibilità paesistica con il contesto.
Alle "aree a prevalente funzione agricola" appartengono anche le ***"Aree di connessione"*** che, situate all'interno delle UTOE collinari, costituiscono il collegamento verde tra i borghi. Il R.U. consente in queste aree la realizzazione, con strutture smontabili, di piccole attrezzature di supporto al turismo e alle attività ricreative o di tempo libero all'aperto, parcheggi, aree di sosta, sentieri e piste equitabili, mentre per gli edifici esistenti viene privilegiata la destinazione ricettiva o per attività di ristoro.
Per l'area Valle della Nosa-Poggio del Maglio il R.U., in conformità con le disposizioni del P.S. prevede la redazione di uno specifico studio di iniziativa pubblica finalizzato alla individuazione e definizione di interventi di riqualificazione ambientale e valorizzazione paesaggistica attraverso la rimozione degli elementi di degrado.

Con funzioni prevalentemente connesse alla struttura insediativa del territorio, le ***"Aree Attrezzate"*** sono destinate ad accogliere le attrezzature di valenza comprensoriale a sostegno dello sviluppo turistico del territorio favorendo la formazione di circuiti integrati per il tempo libero.
Fanno parte di tali aree i Grandi Parchi di Schignano, il Parco turistico-agricolo di Parmigno, il Parco Sportivo del Lago della Cannuccia. Al loro interno il R.U. indica una ulteriore articolazione in *"Aree strutturate"* con riferimento alla loro destinazione prevalente (ricreative, sportive, per attività culturali, paesistico, naturalistiche) definendo per ciascuna di esse gli interventi ammessi e gli specifici criteri per la loro realizzazione.

Per la descrizione degli interventi previsti si rimanda al seguente Capitolo 4.4 “La disciplina degli interventi nelle UTOE”.
Alcune aree di limitata estensione e caratterizzate dalla presenza di elementi di particolare rilevanza naturalistica, ambientale e agro-storica, vengono classificate come ***“Aree a prevalente interesse ambientale”*** e soggette, ai sensi del P.I.T. Regionale, a disciplina specifica finalizzata a tutelarne la specificità.

4.2 - GLI INTERVENTI NEI SISTEMI INSEDIATIVI

Le parti del territorio nelle quali prevalgono gli aggregati edilizi che presentano caratteri di tipo urbano, sono inserite dal P.S. nei **Sistemi Insediativi** suddivisi in Sistema del Fondovalle; Sistema Collinare di Schignano; Sistema collinare dei borghi della Calvana.

4.2.1 - Gli insediamenti esistenti

Nell’ambito dei *Sistemi Insediativi* la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti tiene conto dell’articolazione dei tessuti così come evidenziata dalla Tav. 0 del Regolamento Urbanistico.

Nelle ***“Aree della residenza”*** il R.U. evidenzia:

- *Tessuto storico o di vecchio impianto (R1):* comprende parti del continuum edilizio, nuclei o singoli edifici che hanno conservato i caratteri originari o che comunque mantengono un grado sufficientemente apprezzabile di riconoscibilità tipo-morfologica. Oltre agli edifici di interesse storico-architettonico o documentale il R.U. attribuisce tale classe a buona parte del tessuto edilizio della città compatta del “Capoluogo” e dei nuclei originari di “Schignano” e dei “Borghi collinari della Calvana”.
  Gli interventi ammessi sono fondamentalmente quelli della conservazione (restauro - risanamento conservativo), mentre per gli interventi di adeguamento (ristrutturazione edilizia) sono previste limitazioni e prescrizioni in relazione all’esigenza di tutela dei caratteri architettonici o tipo-morfologici.
  Per gli isolati o nuclei o singoli edifici (individuati con numero apposto alla sigla nelle Tavole di Piano) che presentano situazioni peculiari che rendono inadeguata la norma generale, il R.U. detta norme specifiche.
  Per alcuni ambiti è indicata la necessità di un “Piano del Decoro Urbano” che disciplini uso dei materiali, tinteggiature, elementi di arredo degli spazi pubblici.

  L’elenco degli edifici di particolare pregio storico-architettonico, allegato alle N.T.A. (Allegato A), fa riferimento alla schedatura effettuata in sede di P.S. suddividendo gli edifici stessi in classi per le quali vengono indicate specifiche categorie di intervento:
  - *classe a* per gli edifici vincolati ex L. 1089/39 (Badia S. Salvatore e Villa Il Mulinaccio);
  - *classe b* per gli edifici che il Piano segnala di “particolare interesse storico-architettonico”;
  - *classe c* per gli edifici che possiedono prevalentemente valore storico documentale. Tra questi alcuni fabbricati produttivi che appartengono alla archeologia industriale o che costituiscono i capisaldi della presenza industriale nell’area: il nucleo storico della Fabbrica Forti a La Briglia; l’ex Lanificio Ciabatti a L’Isola; l’ex Lanificio Canovai (il “Macchinone”) in Via Nuti a Vaiano;
- *Tessuto consolidato (R2):* comprende tessuti, nuclei o edifici di formazione relativamente recente ma ormai integrati e consolidati nell’immagine urbana. Le disposizioni sono simili a quelle per la classe R1 ma con minori limitazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia in considerazione del minor pregio degli edifici o della presenza di alterazioni già avvenute e non più recuperabili, ma comunque nell’ottica di salvaguardia della caratterizzazione tipo-morfologica dei tessuti e delle regole insediative.
  Le sigle R2a e R2b indicano rispettivamente aree definite sature e aree ancora disponibili al completamento. Tale indicazione tiene conto di considerazioni di carattere geomorfologici, paesistico, ambientale o di situazioni infrastrutturali (prevalentemente di viabilità) compatibili o meno con la previsione di ulteriore espansione residenziale;
- *Tessuto di formazione recente (R3):* comprende edifici, isolati, complessi edilizi, insediamenti derivanti da Piani Attuativi o interventi unitari. Riguarda in particolare le aree della “Città in aggiunta” per il “Capoluogo” e le appendici residenziali per i borghi collinari. Si tratta generalmente di tessuto a scarsa densità, con tipologia prevalente a villa o villino mono-bifamiliare su lotti mediamente estesi. Tipologie diverse (a schiera o in linea) sono riscontrabili soprattutto in interventi di edilizia pubblica o comunque riportabili a Piani Attuativi.
  Per la Classe R3, anche in questo caso articolata in R3a (aree sature) e R3b (aree disponibili ad interventi di completamento) sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione degli edifici a parità di volume e superficie coperta.
  Le aree indicate come “sature” (R2a e R3a) ricadono a volte in parti di territorio alle quali il P.S. attribuisce lo Statuto di Adeguamento. Ci sembra opportuno sottolineare che tale Statuto non implica necessariamente interventi di completamento dei tessuti edilizi ma soltanto ne consente la previsione

se in sede di R.U. ne venga verificata la compatibilità con la situazione specifica di contesto. Con R3c, infine, il R.U. indica le aree oggetto di interventi in itinere: già concessionati o la cui realizzazione è ancora in corso e per i quali valgono le disposizioni dei singoli titoli abilitativi;

- *Tessuti classificati R4 e R5* interessano rispettivamente aree di ristrutturazione urbanistica (sostituzione di fabbricati produttivi in aree marginali in via di dismissione) e di nuovo impianto (espansioni residenziali) e ricadono in genere nella disciplina delle trasformazioni.

Nelle ***"Aree della Produzione"*** *(P)* il R.U. conferma la suddivisione indicata dal P.S., sulla base delle diverse situazioni funzionali in:
- *Aree forti e consolidate (Macrolotto di Gabolana);*
- *Aree marginali (Moschignano; Spicciano; Tignamica);*
- *Aree miste (Via Fattori in località La Briglia; La Briglia-Camino; parte di Tignamica).*

Ulteriori articolazioni distinguono le destinazioni prevalenti o i diversi mix funzionali tra attività produttive di tipo industriale o artigianale e attività commerciali, direzionali, di servizio, fino all'introduzione di residenza.

Le ***"Aree del Terziario"*** *(T)* comprendono aree o edifici destinati ad attività commerciali e/o direzionali. Vengono distinte le situazioni di nuovo impianto, quelle nelle quali è prevista la sostituzione dei fabbricati esistenti e le aree di recupero. Il R.U. definisce per ogni singola area, oltre ai parametri quantitativi, la tipologia delle attività onde escludere la presenza di forti attrattori di traffico (media o grande distribuzione) in ambiti urbani non idonei.

Le ***"Aree della Ricettività"*** *(RT)* comprendono edifici o complessi immobiliari destinati ad attrezzature ricettive che il R.U. articola con riferimento alle tipologie definite dalla L.R. 42/2000. Anche in questo caso vengono distinte le situazioni di nuovo impianto da quelle di sostituzione o recupero dei fabbricati esistenti.

Le ***"Aree di Verde privato"*** *(VP)* si articolano al loro interno sulla base delle diverse caratteristiche (giardini, aree per impianti sportivi, aree boscate) in relazione alle quali il R.U. detta disposizioni mirate a consentirne un uso corretto, coerente con l'esigenza di conservare il patrimonio verde senza alterare i caratteri morfologici del territorio. La classe VP3 distingue le "pertinenze non edificabili" degli edifici produttivi: sono aree unicamente destinate a parcheggi, piazzali, impianti ma che concorrono alla determinazione delle superfici fondiarie;

Nelle ***"Aree Aperte di uso pubblico"*** *(V)* l'articolazione tiene conto degli usi specifici. La coloritura che nelle Tavole del R.U. in scala 1:2.000 evidenzia tali aree, sottolinea la volontà di costruire, negli abitati urbani, un sistema del verde pubblico nel quale gioca un ruolo importante il *verde fluviale* consentendo la riconquista all'uso pubblico delle sponde e quella integrazione tra fiume e città indicata dal P.S. come uno dei temi qualificanti del progetto di riassetto del territorio comunale.
L'Allegato "C" alle N.T.A. "Specie vegetali per le aree aperte di uso pubblico" (con riferimento alle indicazioni del P.T.C. Provinciale e alla L.R. 39/2000) fornisce indicazioni circa l'utilizzazione di specie arboree e arbustive negli interventi di sistemazione delle aree verdi urbane, delle aree fluviali, di strade e piazze alberate.
Viene inoltre richiamato l'obbligo di eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree aperte di uso pubblico in ambito urbano sia per le aree di nuovo impianto che per quelle esistenti.
Tutte le Aree aperte di uso pubblico contribuiscono alla formazione degli standards urbani. Il R.U. prevede la possibilità per l'A.C. di rinunciare all'esproprio convenzionandone l'uso pubblico, la gestione e la manutenzione con i privati.

Anche nelle ***"Aree dei Servizi di uso pubblico"*** *(S)* l'articolazione tiene conto degli usi specifici.
Il R.U. ne demanda generalmente la definizione agli Enti competenti che dovranno determinarne le quantità edificabili e le peculiarità di ciascun intervento sulla base delle effettive necessità funzionali.
Contribuiscono alla formazione degli standard urbani (aree per attrezzature di interesse comune).

Uno specifico elaborato evidenzia le aree di standard e al loro interno quelle già realizzate e/o in possesso dell'A.C. che nel territorio comunale risultano quantitativamente rilevanti e sufficientemente ben distribuite. Di conseguenza l'ottica con la quale il R.U. individua le nuove aree, oltre alla necessità di colmare alcune lacune, è la formazione di sistemi di aree verdi e attrezzature pubbliche correlati ai tessuti urbani e alla specificità dei luoghi.

4.2.2 - Le aree di trasformazione

In relazione agli obiettivi il R.U. distingue i grandi interventi di trasformazione che interessano i Sistemi Insediativi in:
- *formazione e rafforzamento di polarità urbane (PU);*
- *riqualificazione urbana (RU);*

- *formazione di poli turistico-ricettivi-sportivi e di tempo libero (PT);*
- *rifunzionalizzazione e riqualificazione di insediamenti produttivi (RP).*

Tali interventi, che rappresentano spesso scelte strategiche e/o prioritarie, sono generalmente soggetti a Piani Attuativi in relazione alla loro complessità, dimensione e incidenza urbana e a valutazione integrata degli effetti.
I Piani Attuativi dovranno garantire, ai sensi dell'Art. 60 della L.R. 1/2005 e come disposto dall'Art. 6.3 delle N.T.A. del R.U., la perequazione tra le proprietà anche attraverso la formazione di comparti (Aree Unitarie o Unità Minime di Intervento) all'interno dei quali le quantità edificatorie e gli oneri di urbanizzazione vengano proporzionalmente ripartiti tra i soggetti attuatori.
Per alcune aree di trasformazione nelle quali la realizzazione degli interventi risulta necessariamente subordinata ad opere di infrastrutturazione ed in particolare di nuova viabilità, vengono allegate al testo normativo specifiche indicazioni cartografiche che ne definiscono a priori la suddivisione in Aree Unitarie.
Come previsto dalla L.R. 1/2005 e tenuto conto del ruolo strategico nel progetto di riorganizzazione del territorio comunale attribuito dal P.S. per alcuni rilevanti interventi, viene indicata che l'AC può attuare le pevisioni del piano tramite "Piani complessi di Intervento".
In tal caso potrà essere riarticolato l'impianto urbanistico ferme restando le disposizioni quantitative (dati urbanistici) nonché gli obiettivi e le destinazioni d'uso indicate dal R.U.

Le nuove espansioni residenziali sono contrassegnate dalla sigla ER. Si tratta di pochissimi interventi, di limitata dimensione (che confermano le previsioni del P.R.G.) situati in località L'Apparita a Vaiano (Slp circa mq. 5.000), in località Galletto (Slp circa mq. 3.750) e in località La Tignamica (Slp circa mq 900).

4.3 - LE AZIONI STRATEGICHE

Un punto fondamentale di coerenza con gli indirizzi del P.S. riguarda i "Sistemi Funzionali" ai quali il progetto di Piano demanda la realizzazione di obiettivi strategici attraverso azioni complesse a differente tematica:

- il ***Sistema del Lungo Bisenzio***, finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione delle aree di sponda attraverso la realizzazione di un asse verde continuo a prevalente carattere urbano, si integra nel R.U. con il progetto comunale di "Parco Diffuso" ("Bisentium Family Park Area") supportato dalla pista ciclabile in via di realizzazione da Prato a Cantagallo e la formazione di "Stazioni" e "Capisaldi" che prevedono la riconversione di fabbricati produttivi a destinazioni coerenti. Ne sono un esempio la riconversione prevista per il complesso della Cartaia attraverso un mix funzionale estremamente articolato di attività culturali, ricreative, commerciali e ricettive e dell'Ex Lanificio Ciabatti che potrà ospitare, oltre ad attività commerciali, attività ricreative e culturali.
  L'obiettivo che supporta il progetto di Parco Diffuso è la costruzione di un piano di marketing territoriale finalizzato ad orientare il futuro sviluppo economico-urbanistico dell'area attraverso ilo sostegno alle imprese innovative, la creazione di nuove imprenditorialità con conseguente prevedibile incremento delle potenzialità occupative, miglioramento della qualità della vita.
  L'asse portante è la pista ciclopedonale, in buona parte già realizzata, lungo la quale verranno collocate "Porte di interscambio" sia per il sistema urbano del fondovalle sia per i borghi e le ville nel territorio collinare collegate da servizi di navetta e da itinerari naturalistici;
- il ***Sistema dei Luoghi Centrali*** che il R.U. rafforza con la definizione degli interventi nelle aree consolidate e nuove aree di centralità del fondo valle e nei centri civici dei borghi collinari. Si tratta di interventi che in particolare prevedono la formazione di piazze dotate di attrezzature e servizi in grado di costituire luoghi di aggregazione soprattutto in contesti residenziali che attualmente ne sono carenti o del tutto privi;
- il ***Sistema delle Attrezzature e dei Servizi Urbani*** nell'ambito del quale il R.U. definisce le aree aperte all'uso pubblico (aree verdi, attrezzature e servizi) in un'ottica non solo meramente quantitativa di verifica degli standards ma qualitativa di corretta distribuzione e di formazione di Sistemi;
- i ***Sistemi delle Attrezzature per il Turismo e delle Aree Verdi Attrezzate*** riguardano per la quasi totalità specifiche porzioni del territorio aperto. Il R.U. concretizza le già precise indicazioni del P.S. attraverso una ulteriore articolazione delle aree in essi ricadenti e la definizione delle relative destinazioni e degli interventi ammessi anche in relazione ad una più approfondita e puntuale ricognizione e valutazione delle situazioni di fatto;
- il ***Sistema della Mobilità*** costituito dall'insieme dei tracciati che formano la rete principale della mobilità, meccanizzata e non, all'interno del territorio comunale. Il R.U. ribadisce l'articolazione indicata dal P.S. definendo per ciascuna categoria le caratteristiche del tracciato (sezione stradale, banchine laterali, eventuale formazione di marciapiedi e/o alberature). Introduce inoltre due importanti specificazioni:

- attribuisce ad alcuni tracciati di particolare interesse turistico e/o paesaggistico la connotazione di *"Strada Parco"* indicandone le caratteristiche di lenta percorrenza, corredo informativo, formazione di soste e belvedere per la valorizzazione dei punti panoramici e dei manufatti di interesse storico-architettonico. Si tratta dei tracciati Fabio-Savignano-S. Gaudenzio e L'Isola-Fabio-Parmigno-Faltugnano. Tale indicazione si pone nell'ottica della valorizzazione turistica del comprensorio della Calvana vaianese in sintonia e sinergia con la recente istituzione dell'ANPIL "Monti della Calvana";
- individua i tracciati o le parti di tracciato oggetto di particolari interventi di valorizzazione o riqualificazione.

Per quanto riguarda la SR 325, il R.U. conferma il tracciato risultante dai nuovi interventi di adeguamento in corso di realizzazione e la cui competenza spetta alla Provincia di Prato. Si tratta di interventi che riguardano la realizzazione di una sezione stradale costante (due carreggiate ciascuna di ml. 3,50 e banchine laterali) e il miglioramento di alcune intersezioni con la viabilità proveniente dai centri abitati.

Il R.U. pone particolare attenzione alla tematica dei sentieri e dei percorsi pedonali nel territorio aperto per i quali detta criteri di intervento finalizzati alla conservazione dei tracciati storici e dei recapiti e alla loro valorizzazione in senso turistico. Per l'individuazione dei tracciati, non sempre evidenziati dalla cartografia regionale, la *"Carta dei Cittadini del Comune di Vaiano"* ha fornito preziose indicazioni consentendo la riscoperta di una rete di antichi sentieri in parte ormai abbandonati che tuttavia è possibile recuperare mediante opportuni interventi parzialmente già effettuati o in fase di realizzazione nell'ambito del "Progetto Calvana".

Un altro importante intervento riguarda il completamento del tracciato principale della pista ciclabile Prato-Cantagallo e la sua integrazione con altri tracciati secondari a costituire una rete di percorribilità alternativa del territorio nell'ottica di uno sviluppo turistico ecocompatibile, particolarmente rivolto ai giovani e coerente con la presenza delle ANPIL del Monteferrato e della Calvana. Nella stessa ottica la pista ciclabile costituisce inoltre un supporto fondamentale al progetto del Parco Diffuso - "Bisentium Family Park Area".

La necessità di incentivazione e sviluppo di forme di mobilità alternative è del resto sottolineata anche dal P.T.C. Provinciale: *"Il P.T.C. attribuisce particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative alla rete stradale carrabile e promuove il recupero e la formazione di una rete continua ciclabile e pedonale, escursionistica estesa anche a livello sovraccomunale…"* (Art. 62 N.T.A. del P.T.C.).

Per quanto riguarda la realizzazione della metropolitana comprensoriale il R.U. ribadisce la formazione della fermata indicata dal P.S. in località L'Isola. La realizzazione dovrà tuttavia essere oggetto di specifico accordo con le FF.SS.

4.4 - LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NELLE UTOE

Il R.U. assume quale riferimento di base per l'articolazione della disciplina di gestione del territorio le sei diverse UTOE individuate e definite dal Piano Strutturale tenendo conto di un assetto insediativo che presenta situazioni notevolmente diversificate:

- *il continuum urbano del fondovalle* (UTOE 1, 2, 3) dove si concentra la maggior quota di popolazione residente e la quasi totalità delle attrezzature e dei servizi. In relazione alla diversa connotazione dei tessuti il P.S. scandisce l'apparente continuum in tre diverse Unità Territoriali: il Capoluogo, il Macrolotto produttivo di Gabolana, la "città-fabbrica" della Briglia e delle sue propaggini;
- *l'insediamento di Schignano* (UTOE 4) situato come una enclave nel cuore dell'ANPIL Monteferrato;
- *la corona degli insediamenti collinari della Calvana* (UTOE 5, 6) costituita dai borghi storici e da modeste espansioni residenziali a carattere estensivo di recente impianto, che il P.S. articola in due Unità Territoriali: a nord l'insieme dei borghi di Sofignano, Fornaci, Savignano e le loro appendici residenziali; a sud il Sistema Insediativo tra Fabio e Faltugnano.

Ogni UTOE viene ad assumere un ruolo specializzato nell'ambito del nuovo assetto territoriale ed in relazione a tale ruolo, oltrechè alla valutazione dello stato delle risorse, il P.S. ne definisce i parametri dimensionali: la capacità insediativa potenziale e la conseguente necessaria dotazione minima di servizi urbani.

Ciascuna UTOE contiene inoltre al suo interno ambiti appartenenti a diversi Sistemi e Sottosistemi Territoriali, nonché aree che, inserite in specifici Sistemi Funzionali, rivestono un ruolo rilevante, a volte strategico e prioritario, nel progetto complessivo di riorganizzazione del territorio comunale. Il R.U. ne tiene conto sia per quanto riguarda la coerenza con gli indirizzi del P.S. sia per la modulazione della disciplina (in particolare nelle grandi aree di trasformazione) con particolare attenzione alla strumentazione attuativa.

Nell'ambito di ciascuna UTOE il R.U. distingue, come disposto dall'Art. 55 della L.R. 1/2005:

- ***la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti*** consistente nell'insieme delle regole per l'utilizzazione, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio compreso l'eventuale completamento dei tessuti;
- ***la disciplina delle trasformazioni degli assetti territoriali*** comprendendo in tali trasformazioni gli interventi di sostituzione, nuova edificazione, infrastrutture viarie di nuovo impianto nonché la formazione dei grandi parchi attrezzati nei Sistemi Ambientali delle UTOE di Schignano e della Calvana.

Le categorie generali della "Conservazione", dell'"Adeguamento" e della "Trasformazione" attraverso le quali il P.S. distingue la tipologia degli interventi nel territorio definendone i principi generali nell'ambito di ciascun Sistema Territoriale, si precisano nel R.U. articolandosi in regole specifiche. Queste, incrociandosi con l'articolazione delle diverse aree (definite dalla destinazione prevalente: residenziali, produttive, ricettive, delle attività terziarie, del verde e dei servizi di uso pubblico) in classi e sottoclassi, consentono una definizione mirata e puntuale degli interventi.
In particolare, per quanto riguarda le aree della residenza all'interno degli abitati urbani, la disciplina, tenendo conto di una qualità media oggettivamente mediocre dei singoli edifici, privilegia il concetto di "tessuto edilizio" con l'obiettivo di salvaguardarne le regole insediative e i caratteri tipo-morfologici e di valorizzarne le peculiarità.
Il RU riconosce inoltre gli atti già approvati dalla AC. Si tratta dell'evidenziazione nelle carte e nelle norme dei piani attuativi approvati, vigenti e realizzati. La cartografia riporta gli ambiti interessati dalle previsioni di tali provvedimenti facendo salvo quanto previsto. Per quelli ove le previsioni sono state realizzate l'individuazione dei tipi d'intervento tiene conto del tipo di insediamento che si è generato con quello piano attuativo. I tipi d'intervento quindi mirano a mantenere la conformazione degli edifici realizzati con l'ottica di salvaguardare quella porzione più o meno grande di città con caratteristiche costruttive unitarie.

4.4.1 - Le UTOE di Fondovalle

- UTOE 1 - Il capoluogo

Coincidente con l'abitato di Vaiano, possiede una forte connotazione urbana accentrando con la residenza la massima parte delle attività commerciali, delle attrezzature e dei servizi del territorio comunale. L'obiettivo è il rafforzamento del suo ruolo di capoluogo comunale attraverso l'incremento di servizi e di funzioni alte, il miglioramento delle connessioni viarie con gli altri centri del fondovalle ed il miglioramento della qualità residenziale con l'allontanamento delle attività improprie, il recupero di aree degradate, la riqualificazione ambientale. Conseguentemente le fondamentali strategie operative possono essere così sintetizzate:

- *potenziamento delle aree di centralità;*
- *riqualificazione e recupero urbano;*
- *rafforzamento dei servizi di valenza comprensoriale.*

Il R.U. traduce tali strategie in potenzialità operative in particolare attraverso la disciplina delle trasformazioni.

Il rafforzamento delle aree di centralità è prevalentemente affidato alla realizzazione dei due nuovi luoghi centrali che il R.U. definisce nelle articolazioni funzionali, nei parametri urbanistici, nelle modalità attuative:

- *l'area della nuova centralità di Vaiano*, situata a valle di Via Rosselli e connessa sottopassando la strada con la Badia di S. Salvatore. Rappresenta il fulcro dell'operazione di recupero residenziale e riqualificazione del settore urbano tra Via Rosselli e il fiume. Nell'area attualmente libera, di totale proprietà Comunale, è prevista la realizzazione di edifici per negozi, uffici, residenze e servizi pubblici attorno ad una piazza che, sfruttando la differenza di quota con la strada, potrà disporsi su più livelli ed ospitare un grande parcheggio coperto;
- *l'area di nuova centralità Pozzino - Galletto*. Articolata in due diverse parti che prevedono la realizzazione di una Chiesa e opere parrocchiali (attrezzature ricreative e di tempo libero) grandi aree verdi, attrezzature commerciali verrà a costituire un importante luogo di aggregazione per il nuovo consistente insediamento residenziale di recente formazione e in via di completamento.

Nella tematica dei luoghi centrali si inserisce anche il progetto delle *"Tre piazze"* che prevede, attraverso interventi misti pubblico-privato, non solo di ridisegno urbano ma anche di opere rilevanti quali un parcheggio interrato e il recupero della ex scuola elementare ad attività commerciali e direzionali, la realizzazione di un continuum di spazi pubblici tra la Piazza del Municipio e la Piazza 1° Maggio.

Il potenziamento dei servizi a livello comprensoriale si concretizza principalmente nella realizzazione del *"Polo didattico-culturale"* e del *"Business Park".* Si tratta in entrambi i casi di interventi di parziale recupero e sostituzione di fabbricati produttivi (in parte dismessi e comunque Impropriamente localizzati):

- *la realizzazione del Polo didattico-culturale* (scuola materna ed elementare, asilo nido, biblioteca e attività complementari) interessa l'area dell'Ex Fabbrica Sangiorgese. E' prescritta la conservazione delle parti di interesse storico documentale dell'antico Lanificio Cavaciocchi.
  Il R.U. non detta regole specifiche per la realizzazione dell'intervento limitandosi alla indicazione della superficie coperta e altezza massima. Tali regole potranno infatti essere definite solo dalla messa a punto (nelle sedi competenti) delle effettive esigenze dimensionali e funzionali del polo scolastico;
- *la realizzazione del "Business Park"* interessa l'area del "Macchinone" di Via Nuti. Previsto dal P.S. come polo di attrezzature direzionali e commerciali a livello urbano e comprensoriale prevalentemente a supporto delle attività produttive della vallata, presenta nel R.U. una fisionomia parzialmente modificata rispetto alle indicazioni del P.S. conseguente alla recente crisi strutturale del distretto tessile. In relazione alla tematica del "Parco Diffuso" che supporta il progetto alternativo di sviluppo dell'economia del territorio nell'ottica del turismo verde e giovanile, nonché alle concrete proposte dei privati proprietari, il R.U. (pur rimanendo entro i limiti dimensionali e funzionali indicati dal P.S.) trasforma il "Business Park" in un caposaldo di tale "Parco" privilegiando l'introduzione di attività artigianali e commerciali legate alla filiera del prodotto tipico, di attività di ristoro, ricettività e tempo libero. Anche in questo caso il R.U. prescrive la conservazione degli edifici o delle loro parti di interesse storico-documentale (ex Lanificio Canovai). Viene prevista per l'area la formazione di Piani di Recupero coincidenti con Aree Unitarie la cui suddivisione tiene conto della situazione delle proprietà, della articolazione del mix funzionale, della prevedibile diversa tempistica nella realizzazione degli interventi e della nuova infrastrutturazione viaria che li dovrà supportare (formazione del lungo Bisenzio e raccordo con la SR 325).

Per quanto attiene alla tematica della riqualificazione urbana gli interventi di maggiore rilevanza riguardano aree per le quali il P.S. indica la sostituzione degli insediamenti produttivi ormai dismessi o in via di dismissione, comunque impropriamente localizzati e spesso in condizioni di degrado, con nuovi insediamenti residenziali. Trattandosi di aree estese sulle quali insistono volumi consistenti, la fattibilità economica degli interventi implica la previsione di quantità edilizie di notevole rilevanza:

- *la "Nuova residenza lungo Bisenzio"* interessa nel Capoluogo le aree in riva sinistra del fiume attualmente occupati da fabbricati produttivi. Il R.U. ne indica la sostituzione destinandone a residenza circa il 70%. Prescrive inoltre la tipologia degli edifici e la loro disposizione ortogonale al nuovo lungo fiume urbano che costituisce uno dei temi qualificanti del riassetto urbanistico del Capoluogo. Onde agevolare la fattibilità degli interventi l'area viene suddivisa in tre diverse Aree Unitarie che tengono conto della effettiva situazione delle proprietà e della diversa propensione delle proprietà stesse alla realizzazione degli interventi previsti;
- *per l'area ex STEV* il R.U. recepisce il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con D.C.C. n° 47/2001 confermandone gli indici urbanistici, le localizzazioni e quantificazioni delle aree di standard e le prescrizioni specifiche.

Altri interventi rivestono minore rilevanza anche se qualificanti a livello di valorizzazione dell'immagine urbana: il recupero dell'antico borgo di Castagneta e dell'area della Cementizia, della riqualificazione dell'area denominata "La Cina", mediante Piani di Recupero per i quali il R.U. definisce i parametri urbanistici e detta prescrizioni per gli interventi finalizzati (in particolare per quanto riguarda La Cina) al riordino di un contesto urbano degradato.

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti:

- *aree residenziali*
  La classe R1 viene attribuita, oltrechè agli edifici di interesse storico architettonico, al tessuto matrice di formazione della "Città compatta" (centro storico e asse di Via Braga) mentre al tessuto consolidato (lungo la SR 325 e nell'area lungo la Via Borgonuovo) viene attribuita la classe R2. Per entrambe le classi non sono previsti interventi di completamento, tuttavia le regole per la ristrutturazione edilizia consentono di rispondere alla richiesta di un uso flessibile degli alloggi e del loro adeguamento, tramite interventi di addizione funzionale, in relazione ad esigenze abitative destinate a mutare nel tempo. Nel centro storico vengono inoltre evidenziate alcune aree per le quali il R.U. indica la necessità di interventi di riordino e riqualificazione attraverso specifici Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata.
  La classe R3, salvo che per la parte della "Città compatta" all'intorno di Via Mazzini, riguarda soprattutto la "Città in aggiunta" formatasi in tempi relativamente recenti, a monte della SR 325 e,

sulla sponda opposta del Bisenzio, a monte della ferrovia. L'approfondimento analitico e la puntuale ricognizione fotografica effettuata per il centro di Vaiano e allegata come implementazione del Quadro Conoscitivo, ha costituito un importante supporto per la definizione della disciplina degli interventi. Per ragioni paesistiche e onde evitare ulteriore consumo di territorio nelle aree collinari coerentemente con la scelta di concentrare i nuovi insediamenti nelle aree del fondovalle oggetto di grandi interventi di sostituzione, il R.U. definisce i tessuti R3 prevalentemente saturi (R3a), per i quali vengono previste degli incrementi volumetrici, limitando i completamenti a pochi lotti liberi inseriti nella sequenza di analoghi lotti edificati e per i quali gli indici urbanistici, le indicazioni tipologiche e i criteri di intervento tendono a garantire una sostanziale omogeneità con il tessuto edilizio esistente;

- *aree produttive (Moschignano - Spicciano)*
  Definite marginali dal P.S., il R.U. prevede, in conformità con l'obiettivo di una loro graduale riconversione e tenendo conto della crisi strutturale che ha investito l'intero settore tessile nel comprensorio pratese, l'introduzione di attività commerciali, direzionali e di servizio.
  Nell'area di Moschignano è indicata la realizzazione di servizi alle attività produttive con foresteria, mensa e attrezzature per l'associazionismo e le attività di tempo libero.

Il R.U. conferma il rafforzamento complessivo della popolazione residente nell'UTOE (incremento di circa 1.880 abitanti rispetto alla popolazione residente censita dal P.S. al 31/12/1998) in buona parte derivante dalla sostituzione o dal recupero a destinazione residenziale di edifici produttivi dismessi o in via di dismissione e comunque impropriamente localizzati nel tessuto urbano. L'incremento previsto è comunque inferiore a quello indicato dal P.S. (circa 2.040 unità).

Gli standard sono stati quantitativamente calibrati rispetto ai residenti previsti e redistribuiti nel tessuto urbano in funzione dei nuovi assetti con le seguenti precisazioni:

- per quanto riguarda le aree aperte di uso pubblico si sottolinea che la superficie complessiva indicata dal P.S. comprendeva lo stadio comunale e l'area degli impianti sportivi di Cangione che il R.U. inserisce più correttamente nell'ambito dei Servizi di uso pubblico (attrezzature di interesse collettivo). Ciò non comporta tuttavia modifiche nei parametri di computo degli standard essendo le quantità previste dal R.U. nell'una e nell'altra categoria (verde e attrezzature di interesse collettivo) comunque superiori ai minimi indicati dal P.S.;
- l'incremento delle aree aperte di uso pubblico è in buona parte determinato dalle aree di verde fluviale per le quali la scala di maggiore dettaglio del R.U. ha permesso una più attenta individuazione e definizione nell'ottica della realizzazione dell'"Asse Verde" urbano come fondamentale struttura di continuità tra gli insediamenti del fondovalle;
- per quanto riguarda le aree per l'istruzione di base, il R.U. conferma come precedentemente detto la realizzazione nell'area della ex Fabbrica Sangiorgese di un importante polo didattico costituito da asilo nido, scuola materna ed elementare, biblioteca, ludoteca, palestra e attrezzature complementari.

Conferma inoltre la scuola media nella sua attuale sede prevedendo la possibile realizzazione, nell'area di pertinenza, di un grande giardino botanico o arboreto didattico collegato con percorso pedonale alla vicina Villa del Mulinaccio di proprietà comunale sede di attività culturali;

- ***UTOE 2 - Il Macrolotto di Gabolana***
  Si tratta dell'area compresa tra la SR 325 e la linea ferroviaria ad esclusiva destinazione produttiva. Costituisce un'unità territoriale specializzata e totalmente indipendente dal tessuto residenziale circostante. L'obiettivo è la sua riorganizzazione in senso funzionale e localizzativo.
  Gli interventi di rifunzionalizzazione disciplinati dal R.U. interessano settori estesi individuati, nella logica di complessiva riorganizzazione del Macrolotto e sulla base delle risultanze dell'aggiornamento dell'indagine conoscitiva, come disponibili all'introduzione di nuove attività o ad interventi di ristrutturazione urbanistica in grado di consentire incrementi delle superfici produttive contribuendo ad una razionalizzazione della distribuzione delle tipologie di attività.
  Si pongono in questa ottica gli interventi previsti in Via Mazzini - Via dell'Argine; Via Fratelli Buricchi; Via di Vittorio - Via della Spola; la realizzazione di impianti sportivi coperti alla testa est del Macrolotto.
  Il R.U. traguarda inoltre l'obiettivo della riqualificazione (anche a livello di immagine) dell'area oggi degradata situata in fregio alla SR 325 con la formazione di un nuovo fronte a carattere urbano. La differenza di quota tra la SR 325 e la Via Buricchi consente infatti almeno due livelli di vita e la possibilità di localizzare al piano della SR 325 attività commerciali e direzionali.
  L'aggiornamento della indagine conoscitiva e il tavolo di concertazione tra A.C., proprietari e operatori dell'area ha consentito di superare, con l'individuazione di obiettivi e linee guida della disciplina urbanistica, la formazione del "Piano Quadro" indicato dal P.S. Tale strumento era del resto programmatico e prevalentemente finalizzato alla verifica della "fattibilità tecnico-economica delle ipotesi di riorganizzazione" dell'area e alla definizione delle modalità operative e gestionali dei diversi

interventi.
Per quanto riguarda le aree verdi una quota rilevante è rappresentata dalle aree di sponda del Bisenzio (verde fluviale).
Tali aree costituiscono non soltanto un fattore di riqualificazione dell'immagine del Macrolotto, ma rispondono all'obiettivo di affidare al continuum del verde fluviale la saldatura tra gli abitati del fondovalle.
Per quanto riguarda le attrezzature di interesse collettivo il R.U. inserisce in tale computo anche le aree destinate ai servizi per l'industria, attualmente inesistenti, nelle quali potranno trovare luogo anche attrezzature private convenzionate con l'A.C. nell'ambito dei Piani Attuativi;

- ***UTOE 3 - La città-fabbrica e le sue propaggini***

Comprende gli insediamenti di fondovalle a sud di Gabolana fino al confine comunale all'interno dei quali, l'abitato della Briglia evidenzia la sua origine di città-fabbrica (ex Fabbrica Forti) con la presenza di una vasta area produttiva ormai degradata e in parte già dismessa o sottoutilizzata e comunque in situazione di conflittualità rispetto al tessuto residenziale circostante.
Gli obiettivi sono prevalentemente indirizzati al recupero e alla riqualificazione di tale area.
Le fondamentali strategie operative possono essere così sintetizzate:
- *recupero residenziale della Briglia;*
- *connessione con l'Isola e riqualificazione della sponda fluviale;*
- *riorganizzazione funzionale delle aree produttive marginali.*

In relazione alla tematica della riqualificazione urbana il R.U. indica:
- *in località La Briglia* la formazione di un Piano di Recupero che investe l'intera area dell'ex Fabbrica Forti. E' prevista la conservazione del nucleo storico con destinazione prevalente ad attrezzature di interesse generale; la sostituzione dei fabbricati produttivi con edifici a prevalente destinazione residenziale; la formazione di un'area commerciale, parcheggi, grandi spazi verdi e di lungo fiume urbano anche in funzione di una razionalizzazione e fluidificazione della viabilità locale:
- *in località l'Isola*:
  - la realizzazione, in sostituzione dei fabbricati produttivi esistenti, di un insediamento residenziale affacciato sul fiume corredato da un'area destinata a scuola materna e ampie zone verdi;
  - il recupero dell'ex Lanificio Ciabatti ad attrezzature ricreative, commerciali e di tempo libero. L'interventi si inserisce nel progetto comunale di Parco Diffuso ("Bisentium Family Park Area") che, supportato dalla pista ciclabile, interessa le aree di sponda del Bisenzio, assegnando al contenitore dell'ex Lanificio un ruolo di "Caposaldo";
- *in località Briglia Camino* la recente dismissione dell'attività produttiva (Rifinizione Il Guado) consente la riconversione dell'area a destinazione residenziale che il R.U. prevede attraverso la formazione di un Piano di Recupero.

Nell'ambito della riorganizzazione delle aree produttive marginali indicate dal P.S., il R.U. definisce due rilevanti interventi supportati da due diversi obiettivi:
- *in località La Tignamica*, l'intervento è finalizzato al riordino e alla riqualificazione dell'area produttiva, anche con l'introduzione di attività complementari commerciali e direzionali;
- *in località Via Fattori* a La Briglia l'intervento si articola in una serie di azioni complesse finalizzate ad innalzare la qualità urbana dell'area rendendola compatibile con un contesto ormai avviato ad una completa riconversione residenziale. Si prevede infatti la formazione di fronti residenziali lungo le Vie Fattori e Ciampi, conservando la destinazione artigianale, integrata da attività commerciali e direzionali, nella parte centrale dell'area e la realizzazione di un grande silos parcheggio a servizio dell'intera frazione. Proprio in considerazione della rilevanza e complessità dell'intervento, delle numerose proprietà coinvolte, dell'articolazione del mix funzionale, viene proposta la possibilità per l'A.C. di prevedere la formazione di un Programma Complesso di riqualificazione urbana come definito dall'Art. 56 delle L.R. 1/2005 e previsto *"per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati …".*

Un intervento di minore rilevanza riguarda il recupero a parcheggio coperto ed attrezzature di servizio del grande fabbricato produttivo che occupa l'area meridionale della Briglia Camino ed attualmente in stato di sottoutilizzazione o di parziale dismissione delle attività.
Ciò in prevalenza a supporto del nuovo polo turistico di Cartaia a valenza comprensoriale ed inserito nel progetto comunale del Parco Diffuso "Bisentium Family Park Area".
Il R.U. traduce infatti in termini operativi gli indirizzi del P.S. indicando nell'area di Cartaia la formazione di un polo di attrezzature culturali, ricreative, commerciali, sportive e ricettive attraverso un Piano di Recupero che dovrà prevedere da un lato la conservazione delle parti significative di un edificio testimonianza tra le più rilevanti della archeologia industriale della Val Bisenzio, dall'altro il miglioramento dell'accesso meccanizzato in particolare dalla viabilità proveniente da Gamberame-

Faltugnano. L'accesso pedonale è invece previsto prevalentemente da Camino mediante una nuova passerella di collegamento delle due sponde fluviali e il supporto del grande parcheggio previsto sulla sponda destra.

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali esistenti:

- il R.U. attribuisce la classe R1, oltrechè agli edifici colonici e di interesse storico, prevalentemente al tessuto residenziale di vecchio impianto in località La Briglia. Sottolinea inoltre con specifiche indicazioni la necessità di riqualificazione e riordino di due insediamenti: le ex case operaie lungo la SR 325 a La Tignamica e l'isolato tra Via Ciampi (ex Via dei Ponticini) e Via 3 Marzo '43 a La Briglia, ambedue porzioni residue della antica città-fabbrica;
- la classe R2 è attribuita prevalentemente al continuum edilizio lungo la SR 325;
- i tessuti di classe R3 di più recente formazione sulle prime pendici collinari del Monteferrato e della Calvana, vengono sottoposti ad ampliamneti una tantum con l'obiettivo di adeguare gli edifici a nuove esigenze familiari;
- gli interventi di completamento prevedono una Slp complessiva di circa mq. 3.260 (pari a circa 100 nuovi residenti)

Il R.U. tenendo conto della notevole quantità di volumetria produttiva investita da interventi di sostituzione residenziale, indica per l'UTOE 3 un incremento di popolazione residente rispetto alle previsioni del P.S. ma comunque compatibile con l'oscillazione quantitativa ammessa dal P.S.

La dotazione di standards è stata indicata privilegiando, nell'ottica di un innalzamento qualitativo della situazione residenziale, le attrezzature d'interesse collettivo e le aree di verde pubblico. Tra queste assumono particolare rilevanza le aree di sponda del Bisenzio nell'ottica della realizzazione dell'"Asse Verde" indicato dal P.S. come struttura di connessione degli insediamenti del fondovalle e rafforzata dal progetto del "Parco Diffuso" appoggiato alla pista ciclabile.
Le aree di verde fluviale ospitano infatti attrezzature sportive, parchi tematici, aree attrezzate spesso connesse alle nuove destinazioni previste dagli interventi di recupero dei grandi contenitori produttivi capisaldi della archeologia industriale della vallata. Si tratta di interventi la cui realizzazione e gestione, sulla base di specifiche convenzioni con l'A.C., potrà essere prevalentemente affidata ai privati.
Le disposizioni del R.U. per le aree fluviali tengono conto della necessaria disponibilità di tali aree ad essere allagate in caso di eventi di piena.

4.4.2 - Le UTOE collinari

- UTOE 4 - Schignano

Comprende l'intera area urbana di Schignano e le aree dei grandi parchi attrezzati. Si tratta di un'area a prevalente destinazione turistica. L'obiettivo è il rafforzamento e la valorizzazione di tale vocazione consolidata tenendo conto dell'inserimento nell'A.N.P.I.L. del Monteferrato e della sua appartenenza al comprensorio turistico esteso all'area di Migliana nel Comune di Cantagallo.
Le strategie operative sono prevalentemente indirizzate alla formazione e/o al completamente del sistema dei parchi e al rafforzamento del sistema ricettivo anche attraverso una diversificazione e articolazione dell'offerta.

L'insieme delle Aree Attrezzate a diversa specializzazione dà luogo al "Sistema Integrato dei Grandi Parchi" come indicato dal P.S.:

- *Parchi di Vallupaia, della Costa, Monte Cassigoli* a prevalente vocazione per attività ricreative e di tempo libero;
- *Parchi di Baccella e della Collina* a vocazione sportiva e ricreativa;
- *Parco di Pianaccio* a prevalente vocazione ricettiva.

Ad esclusione del Parco del Pianaccio, gli altri parchi sono già parzialmente realizzati e attivi.
Il R.U. ne prevede una integrazione a livello di attrezzature e di rafforzamento dei servizi dettando regole e criteri per la realizzazione degli interventi finalizzati alla tutela del patrimonio boschivo del Demanio Forestale Comunale e delle emergenze naturalistiche.
Per il Parco del Pianaccio anche in considerazione della sua localizzazione rispetto all'abitato di Schignano, è previsto il recupero del complesso colonico per attrezzature ricettive, la realizzazione di un campeggio e la formazione di aree agricolo-didattiche.
Il Sistema dei Parchi è rafforzato dalla trama delle interconnessioni costituita da sentieri e percorsi pedonali (o con carrabilità limitata) per i quali il R.U. prevede, oltre ad interventi di valorizzazione il completamento e l'integrazione anche in funzione della formazione di itinerari e circuiti turistici.
Poiché le aree dei parchi sono inserite nell'ANPIL Monteferrato lo strumento attuativo, come previsto dalla disciplina della DCR 67/96, e ai sensi dell'Art. 11 della Variante Comunale di Adeguamento alla suddetta DCR, è rappresentato da uno specifico "Programma di attuazione di settore" di iniziativa

comunale.

Poli ricettivi a carattere urbano sono previsti in Via Bertini (parziale ristrutturazione e sostituzione a destinazione alberghiera di edifici esistenti) e mediante il recupero della ex Villa Fantaccini. In località Pian del Mazzuolo è prevista la realizzazione di un campeggio per tende, campers e roulottes. E' inoltre previsto il rafforzamento dell'area comunale delle Feste in località Bertaccia con incremento dei parcheggi e integrazione delle attrezzature nell'area adiacente a monte per la quasi totalità già di proprietà comunale.

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti a carattere quasi esclusivamente residenziale, il R.U. attribuisce la classe R1 agli edifici di interesse storico-architettonico; agli edifici e complessi colonici; ai nuclei originari (Palagio, Ristaccio, Le Case) e ai tessuti di più antica formazione lungo la Via Bertini.
Al tessuto edilizio residenziale di più recente formazione prevalentemente caratterizzato da ville su lotti molto estesi, o villini mono-bifamiliari o, nelle edificazioni più recenti, (alcune in corso di realizzazione) da edifici plurifamiliari a schiera o in linea, il R.U. attribuisce la classe R3 indicandone, coerentemente con lo Statuto dei Luoghi del P.S., la condizione di tessuti saturi.
Gli interventi di completamento sono limitati a una quindicina di lotti individuati nell'ottica di integrazione, anche in senso tipologico di tessuti che presentano continuità e omogeneità edilizia.

Tenendo conto della tendenza in atto al rafforzamento della residenza stabile nell'area urbana viene sostanzialmente confermata la residua capacità edificatoria del P.R.G. vigente e la conseguente previsione di incremento demografico indicata dal P.S.
La dotazione di standards per questa UTOE tiene conto della sua vocazione turistica. Tale dotazione già attualmente largamente soddisfacente, viene limitatamente potenziata e soprattutto razionalizzata nell'ottica del rafforzamento di alcune attrezzature di uso pubblico (circolo ricreativo, area delle feste in località Bertaccia); della formazione di nuove aree di parcheggio.

- ***UTOE 5 - Sofignano-Fornaci-Savignano***

L'obiettivo è la riqualificazione e valorizzazione dei nuclei abitati attraverso lo sviluppo di sinergie con il territorio aperto circostante in relazione alla loro funzione di capisaldi del turismo verde e delle attività agricole della Calvana e alla recente istituzione dell'A.N.P.I.L. "Monti della Calvana".
Le strategie operative riguardano in particolare il rafforzamento dell'attività turistica attraverso l'incentivazione dell'offerta agrituristica o di turismo rurale, la realizzazione di attrezzature per il tempo libero e lo sport ecocompatibile, il rafforzamento del luogo centrale nell'abitato di Fornaci anche in considerazione della sua situazione di porta di accesso all'Area Protetta.

Nel Sistema Ambientale sono previste due diverse Aree Attrezzate:
- *Parco Fornaci - S. Gaudenzio* dove nell'area nord, nei pressi dell'abitato di Fornaci è in via di realizzazione un importante Centro Ippico con campi scuola, scuderie e club house. A sud il parco ingloba il complesso storico della Villa Buonamici per la quale, tenendo conto della sua collocazione rispetto all'accesso da Vaiano all'ANPIL Monti della Calvana, il R.U. indica una opzione ricettiva;
- *Area del Frantoio Consortile* per la quale il R.U. indica la possibilità di ampliamento della struttura esistente in funzione di punto di commercializzazione e promozione della filiera del prodotto tipico della Calvana.

Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti:
- il R.U. indica come saturi i nuclei che costituiscono le appendici residenziali dei borghi collinari (Fornaci - Collisassi - Case Lastrucci) dove del resto negli anni più recenti sono state quasi del tutto esaurite le potenzialità edificatorie previste dal Piano Regolatore;
- per i tessuti di vecchio impianto (centro di Fornaci, Le Mura, nucleo storico di Savignano) ai quali attribuisce la classe R1, il R.U. detta criteri per gli interventi prevedendo inoltre la possibilità di introduzione di attività ricettive a sostegno dello sviluppo turistico dell'area.
- il modesto incremento residenziale previsto (circa 70 nuovi abitanti) fa riferimento alla conferma della capacità residenziale residua del P.R.G. vigente.

La quantificazione e la ripartizione degli standards tiene ovviamente conto della vocazione turistica dell'area. In relazione al previsto rafforzamento del centro civico di Fornaci ed al suo ruolo di porta di accesso all'ANPIL Monti della Calvana, alla caratterizzazione prevalentemente residenziale di Savignano e Le Mura, il R.U. prevede un incremento delle aree di parcheggio ed un potenziamento delle aree verdi per gli abitati di Fornaci e Le Mura;

- ***UTOE 6 - Fabio-Faltugnano***

L'obiettivo è la valorizzazione dell'area in funzione di caposaldo turistico e delle attività agricole coerentemente con l'istituzione dell'A.N.P.I.L. "Monti della Calvana".
Il Sistema Funzionale delle Aree Verdi e Attrezzate indicato dal P.S. si definisce attraverso la

formazione di tre importanti Capisaldi a diversa specializzazione le quali, singolarmente e nel loro insieme, rappresentano una fondamentale potenzialità strategica per lo sviluppo turistico del comprensorio Calvana:

- *Parco di Parmigno.* E' prevista la realizzazione di un "Centro Integrato di Servizi Turistico-Ambientali". L'Area, molto estesa, è articolata in Aree Strutturate in relazione alle diverse attività prevalenti: attività agricole didattico-sperimentali nell'ambito della Fattoria del Fondaccio; attività sportive con la realizzazione di un Centro Ippico; attività culturali con la nuova realizzazione del Centro Polivalente per attività congressuali ed espositive. Sono inoltre previste attrezzature ricettive e residenziali in parte realizzabili mediante interventi di recupero degli edifici esistenti in parte di nuova edificazione, concentrata in località Colonchie a conclusione dell'abitato di Faltugnano.
  Le regole per la realizzazione degli interventi sono mirate alla conservazione e alla tutela sia del patrimonio edilizio in gran parte storico e di pregio architettonico, sia dei caratteri del paesaggio anche tenendo conto dell'appartenenza dell'area al SIR Calvana. Tale appartenenza rende inoltre obbligatoria per gli interventi la valutazione di incidenza. L'attuazione degli interventi è prevista sulla base di un Piano di Recupero esteso all'intera area del Parco;
- *Parco della Piantagione.* Formazione di un parco agricolo didattico-sperimentale. La ricettività è affidata alla realizzazione di un campeggio per circa 25 posti-letto ed alla ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente a destinazione di foresteria;
- *Parco di Meretto - Lago della Cannuccia (AT11):* a prevalente vocazione sportiva, ricreativa e di tempo libero. Il R.U. indica la formazione di uno specifico Piano di Recupero per gli interventi riguardanti l'antico borgo di Meretto per il quale è prevista anche una possibile destinazione ricettiva.

Nell'ambito della disciplina delle trasformazioni che interessano il Sistema Insediativo viene indicata la *formazione del Centro Civico di Faltugnano* nell'intorno della Chiesa di S. Giusto e Clemente: realizzazione di una piazza, di area verde attrezzata e rafforzamento delle opere parrocchiali attraverso un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata.

Per gli insediamenti esistenti

- il R.U., coerentemente con l'obiettivo del P.S. di rafforzamento del centro abitato in qualità di porta di accesso verso la Calvana, indica alcune aree di completamento nell'abitato di Faltugnano per una Slp complessiva di circa mq. 1.200 definendone le tipologie e i criteri di intervento.

Per quanto riguarda la dotazione di standards (allo stato attuale assolutamente carente) il R.U. prevede la realizzazione di aree di verde pubblico e piazza a Faltugnano (area della nuova centralità) e a Fabio. Prevede inoltre, negli stessi abitati, la formazione di parcheggi.

5 - LA RAPPRESENTAZIONE

Poiché la cartografia ufficiale della Regione Toscana in scala 1:2.000 (Carta Tecnica Regionale a Grande Scala) non copre l'intero territorio comunale ma unicamente le parti insediate si è reso necessario rappresentare le indicazioni del R.U. che viceversa si applicano all'intero territorio e trovano riscontro e specificazione nel testo normativo, mediante due distinti blocchi di elaborati grafici:

- il primo blocco, in scala 1:5.000 (derivato dalla cartografia regionale in scala 1:10.000) visualizza le indicazioni relative ai Sistemi Ambientali;
- il secondo blocco, in scala 1:2.000 visualizza le indicazioni relative ai Sistemi Insediativi.

5.1 - GLI ELABORATI IN SCALA 1:5.000

Costituiscono il blocco degli elaborati in scala 1:5.000 le quattro Tavole "Usi e modalità di intervento - I Sistemi Ambientali" che, contrassegnate dalla lettere A, B, C, D, rappresentano ciascuna un quadrante del territorio:

- Tav. A - "Monteferrato Nord";
- Tav. B - "Monteferrato Sud";
- Tav. C - "Calvana Nord";
- Tav. D - "Calvana Sud".

In ciascuna tavolail RU evidenzia le aree dei Sistemi Ambientali per le quali le regole per gli interventi si specificano come segue:

- con riferimento alla loro articolazione in aree ad esclusiva o prevalente funzionale agricola;
- con l'appartenenza alla ANPIL "Monteferrato" per la quale il R.U. recepisce la disciplina della D.C.R. 67/96;
- con l'appartenenza alla ANPIL "Monti della Calvana";

- gli ambiti che ai sensi della L.R. 56/2000 dovranno essere sottoposti a valutazione di incidenza;
- le aree del Sistema Ambientale che ricadono all'interno delle diverse UTOE collinari con gli specifici

ruoli loro attribuiti dal P.S. e declinati dal R.U. mediante la suddivisione delle aree stesse in Aree di Connessione (AC) e Aree Attrezzate (AT) e le loro articolazioni interne;
- le aree di trasformazione nelle quali il R.U. prevede la concentrazione di attrezzature e servizi a supporto dell'attività turistica o la formazione dei grandi parchi a valenza comprensoriale a diversa vocazione. Ulteriori perimetrazione suddividono le aree AT in "Aree Strutturate". Il numero apposto alla sigla AS le definisce a livello di destinazione o caratterizzazione prevalente: aree per attrezzature didattico-sperimentali; aree sportive, ricreative, culturali; aree paesistico-naturalistiche. Le sigle AR e AA evidenziano le aree rispettivamente destinate alla residenza o ad attrezzature ricettive.

Gli elaborati in scala 1:5.000 contengono inoltre:
- indicazioni relative al Sistema della Mobilità sono evidenziati con apposita simbologia i tracciati della viabilità meccanizzata per i quali sono previsti interventi di valorizzazione e i tracciati ai quali, in considerazione del particolare valore paesistico dei luoghi attraversati o della funzione prevalentemente turistica, il R.U. assegna il ruolo di "Strade Parco"; i sentieri, che rivestendo nel territorio collinare un rilevante interesse storico-documentale, dovranno essere oggetto di interventi particolarmente attenti alla conservazione dei loro caratteri peculiari; le piste ciclabili;
- segnalazione degli edifici di interesse storico artistico con attribuzione della classe di appartenenza e riferimento numerico allo specifico elenco allegato alle N.T.A. (Allegato A).

5.2 - GLI ELABORATI IN SCALA 1:2.000

Costituiscono il blocco degli elaborati in scala 1:2.000 le seguenti Tavole "Usi e modalità di intervento - I Sistemi Insediativi":
- Tav. 1 "Schignano Nord"
- Tav. 2 "Schignano Centro"
- Tav. 3 "Schignano Sud"
- Tav. 4 "Vaiano Nord - Moschignano"
- Tav. 5 "Vaiano Centro"
- Tav. 6 "Vaiano Sud - Gabolana"
- Tav. 7 "La Tignamica - Isola"
- Tav. 8 "La Briglia - Camino - Cartaia"
- Tav. 9 "Cartaia - Gamberame"
- Tav. 10 "Sofignano"
- Tav. 11 "Galletto - Fornaci - Collisassi - Le Mura"
- Tav. 12 "Spicciano - Savignano"
- Tav. 13 "Fabio"
- Tav. 14 "Faltugnano Nord"
- Tav. 15 "Faltugnano Sud"

Con riferimento alle disposizioni del comma 1 dell'Art. 55 della L.R. 1/2005 nelle tavole risultano immediatamente distinti gli interventi che riguardano gli insediamenti esistenti da quelli che interessano le aree della trasformazione. Queste ultime sono evidenziate da retinatura puntinata mentre la sigla, riferita all'obiettivo che sottende la trasformazione, le classifica in:
- PU *nuove polarità urbane;*
- RU *Aree di riqualificazione urbana;*
- RP *Aree di rifunzionalizzazione produttiva;*
- PT *Poli turistico-ricettivi;*
- ER *Espansioni residenziali.*

All'interno di tali aree possono essere evidenziate le aree aperte di uso pubblico (aree verdi, piazze, ecc.) quando la loro ubicazione riveste un ruolo significativo nel disegno urbano o concorre ad integrare il sistema del verde nel suo complesso.
Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti apposite sigle distinguono:
- *le Aree della Residenza (R).* Il numero apposto è riferito ai diversi tessuti (dal tessuto storico a quello di formazione più recente che sono evidenziati dalle varie scalature di colore marrone sulla cartografia);
- *le aree del Terziario (T) e della Ricettività (RT);*
- *le aree della Produzione (P).* Il numero apposto è riferito alla classificazione in aree consolidate, marginali o miste che il R.U. mutua dal P.S.;
- *le aree di Verde Privato (VP).* Il numero apposto distingue le diverse tipologie: giardini, aree verdi sportive, pertinenze in edificabili, aree boscate (la coloritura verde indica il contributo che anche le aree private forniscono al mantenimento di un ingente reticolo ecologico);
- *le aree aperte di uso pubblico (V)* articolate in piazze, aree verdI complesse, verde pubblico, verde attrezzato, verde sportivo, verde a giardino, verde fluviale, sono evidenziate da coloritura verde più

marcata. Tale coloritura, che le rende immediatamente leggibili, sottolinea la rilevanza che il R.U. attribuisce alla formazione di un sistema integrato del verde urbano non più inteso come insieme di aree residuali, ma elemento fondamentale di riqualificazione urbana;
- le aree di *Servizi di uso pubblico (S),* nell'ambito delle quali la coloritura arancio più chiaro evidenzia le aree destinate ai servizi sportivi coperti e/o a grandi impianti (stadio comunale, palazzetto dello sport e area sportiva di Cangione) ne sottolinea l'appartenenza alla tematica dei servizi e spazi pubblici.

Quando le aree sono oggetto di disposizioni particolari la sigla è accompagnata da un numero.
Onde agevolare il raccordo con il testo normativo, che le assume come riferimento di base per la disciplina degli interventi, viene evidenziata negli elaborati in scala 1:2.000 con tratteggio di colore blu la linea di divisione tra le diverse UTOE.

Per quanto attiene alle strade urbane di nuovo impianto la rappresentazione sulle tavole 1:2.000 è ovviamente indicativa. I tracciati potranno subire modificazioni in sede di progettazione esecutiva in relazione ad approfondimenti conoscitivi, rilievi dettagliati ed eventuali valutazioni di impatto.
Vengono inoltre evidenziati con appositi simboli i percorsi pedonali e i tracciati delle piste ciclabili.

5.3 - ALTRI ELABORATI GRAFICI

Oltre agli elaborati di cui ai precedenti punti 5.1 e 5.2 fanno parte integrante del R.U. i seguenti elaborati grafici riguardanti specifiche tematiche:

- **Carta della fattibilità geologica** (scala 1:2.000). La Carta evidenzia le classi di fattibilità attribuite alle diverse aree del territorio interessate da interventi di trasformazione. Alla Carta sono allegate schede che per ogni intervento indicano le azioni necessarie per la mitigazione del rischio;
    - **Tavola 0** "Zone omogenee, perimetro del centro abitato, articolazione dei tessuti insediativi" scala 1:10.000. La Tavola contiene:

1. **Il perimetro del centro abitato**: nell'ambito dei Sistemi Insediativi la perimetrazione include gli aggregati edilizi che presentano una sufficiente densità e/o la presenza di attrezzature di servizio e centri di aggregazione e dotati di urbanizzazioni. Vengono viceversa escluse, ai sensi dell'At. 55 comma 2b della L.R. 1/2005 le aree oggetto di previsione di nuova edificazione ma attualmente libere.
Il riferimento normativo per la perimetrazione dei centri abitati è costituito alla L. 765/67.
2. **L'articolazione dei tessuti insediativi".** La Tavola conferma, con lievi e non sostanziali modifiche determinate da approfondimenti conoscitivi, l'articolazione proposta dalla omologa Tavola 2 del P.S.;
   - per gli abitati del fondovalle:
     a) - nel *"Capoluogo"* vengono distinti i tessuti della "città compatta"; della "città in aggiunta"; le appendici residenziali; le aree produttive marginali (Moschignano e Spicciano);
     b) - nella *"Città fabbrica e le sue propaggini"* vengono distinti i tessuti della "città della mixitè"; gli episodi urbani marginali; l'appendice residenziale di Popigliano; le aree produttive in trasformazione;
     c) - il *"Macrolotto di Gabolana"* costituisce un'unica area caratterizzata dalla destinazione produttiva confermata dal R.U.;
   - per gli abitati collinari (*Schignano e i Borghi della Calvana*) vengono distinti i nuclei originari dalle aggiunte residenziali di formazione più recente.
     La Tavola ha prevalentemente valore di supporto alla normativa per le aree residenziali;
3. **Le Zone Omogenee:** La Tavola evidenzia la suddivisione del territorio comunale in zone omogenee ai sensi del D.M. 1444/68. Sono classificate:
   - **Zona A:** le aree dei centri storici, dei tessuti di antica o più vecchia formazione, gli agglomerati di particolare pregio storico-architettonico;
   - **Zona B:** le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate caratterizzate da tessuti consolidati o di più recente formazione;
   - **Zona C:** le parti del territorio destinate a nuova espansione residenziale;
   - **Zona D:** le parti del territorio destinate ad insediamenti produttivi;
   - **Zona E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli;
   - **Zona F:** le aree destinate ad attrezzature di interesse collettivo di rilevanza comprensoriale.

   Il campo di applicazione dell'elaborato si intende unicamente esteso all'applicazione delle norme nazionali e regionali che fanno riferimento a tale suddivisione.

   Come esplicitamente richiesto dalla L.R. 1/2005 il R.U. comprende inoltre i seguenti elaborati grafici:
   - **Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche negli ambiti urbani** (Fascicolo in formato A3 contenente Tavole in scala 1:5.000) contenente il censimento delle opere già eseguire dall'A.C. per la messa a norma degli spazi e degli edifici pubblici e l'individuazione degli ulteriori interventi necessari;

- **Individuazione delle aree sottoposte a vincolo espropriativo** (Tavola in scala 1:10.000). L'elaborato evidenzia tutte le aree destinate dal R.U. a:
  - Aree aperte di uso pubblico (come definite dagli Artt. 29 e 29.1 delle N.T.A.);
  - Aree dei servizi di uso pubblico (come definite dagli Artt. 30 e 30.1 delle N.T.A.) a meno delle aree destinate a servizi gestiti da specifici Enti.

6 - IL TESTO NORMATIVO

6.1 - LE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le N.T.A. sono state redatte tenendo conto del ruolo eminentemente operativo del Regolamento Urbanistico al quale compete la definizione della disciplina degli interventi attraverso l'indicazione puntuale delle regole, delle modalità e degli strumenti attuativi. Attraverso l'articolato normativo il Regolamento Urbanistico, infatti, specifica e puntualizza le indicazioni generali e gli indirizzi del Piano Strutturale traducendoli in regole operative di uso e di modalità di intervento, tenendo presente la necessità di costante correlazione con l'articolazione territoriale e gli indirizzi specifici dettati dal Piano Strutturale. Ciò perché sia comunque possibile, attraverso la norma che disciplina il singolo intervento, risalire alle logiche che hanno informato il progetto di suolo e verificare, in un'ottica più ampia, le proposte operative che ne conseguono. E' stata inoltre tenuta presente la necessità di interconnessione tra Norme ed elaborati grafici all'interno dei quali, per ogni singola porzione del territorio, deve essere possibile l'immediato riscontro normativo.
Il testo normativo è suddiviso in tre Sezioni:

- ***la sezione prima*** riguarda i "caratteri" del regolamento Urbanistico e si articola in quattro Titoli: Generalità; Tipi di intervento; Modi di intervento; Definizioni.
  In particolare:
  - il ***Titolo 2*** "Tipi di intervento", con riferimento al disposto del comma 1 dell'Art. 55 della L.R. 1/2005, scandisce l'attività urbanistica disciplinata dal R.U. in:
    - ***interventi sugli insediamenti esistenti***;
    - ***interventi di trasformazione degli assetti territoriali***.

    Vengono inoltre definite le principali destinazioni d'uso;
  - il ***Titolo 4*** "Definizioni" dà conto del significato attribuito nell'ambito del R.U. a termini specifici con l'obiettivo di eliminare ambiguità o incertezze interpretative nell'applicazione delle norme;

- ***la sezione seconda*** dedicata alla "Disciplina generale del territorio" è costituita da un unico Titolo "Regole generali per gli interventi" articolato in tre Capi ciascuno relativo ad uno dei grandi Sistemi nei quali il P.S. suddivide il territorio comunale:
  - ***Sistemi Ambientali***;
  - ***Sistemi Insediativi***;
  - ***Sistema della Mobilità***.

  Il **Capo 1°** definisce le regole generali per gli interventi nei Sistemi Ambientali, muovendo dalla suddivisione del territorio aperto in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola e con riferimento alle disposizioni del P.T.C. Provinciale relativamente agli indirizzi e ai parametri per l'applicazione del capo III, Titolo IV della LR 1/05.
  Sono inoltre definite le seguenti aree oggetto di disciplina specifica:
  - aree a prevalente interesse ambientale;
  - aree ricadenti nell'ANPIL "Monte della Calvana";
  - Aree Attrezzate destinate alla concentrazione di attrezzature di supporto al turismo.

  Per le aree ricadenti all'interno dell'ANPIL del Monteferrato (ad eccezione delle Aree Attrezzate dei Grandi Parchi) il testo normativo ribadisce la vigenza della disciplina della D.C.R. 67/96 e sue successive integrazioni e modificazioni.
  Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole "Usi e modalità di intervento - I Sistemi Ambientali" in scala 1:5.000.

  Il **Capo 2°** definisce le regole generali per gli interventi nei Sistemi Insediativi nell'ambito dei quali vengono riconosciute, con riferimento alla destinazione prevalente:
  - *Aree della Residenza (R);*
  - *Aree del Terziario (T);*
  - *Aree della Ricettività (RT);*
  - *Aree della Produzione (P);*
  - *Aree di Verde Privato (VP);*
  - *Aree Aperte di uso pubblico (V);*

• *Aree dei servizi di uso pubblico (S).*

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole “Usi e modalità di intervento - I Sistemi Insediativi” in scala 1:2.000 nelle quali le aree suddette sono distinte dalla specifica sigla.

Per le Aree della Residenza la definizione delle categorie di intervento, delle destinazioni compatibili e dei criteri generali tiene conto da un lato del tessuto di appartenenza (tessuto storico o di vecchio impianto; tessuto consolidato; tessuto di recente formazione; aree di sostituzione o di nuovo impianto) dall’altro della localizzazione delle aree nel territorio con riferimento alla “Articolazione dei tessuti insediativi”.

Il **Capo 3°** disciplina gli interventi nel Sistema della Mobilità distinguendo:

- ***Viabilità meccanizzata:*** strade di scorrimento, strade di attraversamento; strade di collegamento; viabilità da valorizzare; Strade-Parco; strade urbane esistenti e di nuovo impianto; parcheggi e aree per distributori di carburante;
- ***Viabilità non meccanizzata:*** sentieri, percorsi pedonali, piste ciclabili;
- ***Ferrovia***.

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole “Usi e modalità di intervento - I Sistemi Ambientali” in scala 1:5.000 e “Usi e modalità di intervento - I Sistemi Insediativi” in scala 1:2.000.

- ***la sezione terza*** è dedicata alla “Disciplina per la gestione del territorio” è costituita da tre Titoli:
  - il **Titolo 6** riguarda la disciplina specifica degli interventi negli insediamenti esistenti e nelle aree in trasformazione con riferimento alle UTOE di appartenenza ciascuna delle quali è dedicato un Capo. In ogni Capo il primo Articolo (“Generalità”) elenca le tipologie di aree presenti negli insediamenti esistenti e le aree in trasformazione dell’UTOE definendone la reperibilità nella cartografia di Piano ed il rimando all’Articolo delle N.T.A. ad esse destinato. Ogni Articolo successivo è dedicato ad una singola tipologia di area e sue articolazioni interne con modulazioni specifiche delle regole generali definite nella Sezione Seconda del testo normativo.

    In particolare
    - per ogni area di completamento residenziale la norma definisce, con riferimento alle regole generali, i parametri urbanistici, la tipologia edilizia, le destinazioni ammesse i criteri per gli interventi;
    - per le aree di trasformazione vengono indicati in riferimento alla tipologia, gli obiettivi, le destinazioni d’uso e definiti per gli interventi previsti i parametri urbanistici e le quantità di standard. Viene inoltre indicato lo strumento attuativo e quando necessario, la suddivisione in Aree Unitarie di Intervento che ha inoltre la funzione di garantire la perequazione urbanistica tra i proprietari o i soggetti attuatori dell’intervento.

    I Piani Attuativi previsti sono quelli indicati dalla L.R. 1/2005;
  - il **Titolo 7** contiene le indicazioni relative alla fattibilità geologica delle azioni di Piano con riferimento specifico alle Schede che costituiscono parte integrante del R.U. e sono redatte per ciascuno degli interventi di trasformazione previsti dal Piano (nuova edificazione, interventi di sostituzione, nuova viabilità meccanizzata) e per gli interventi di completamento. Contengono, con le indicazioni generale della situazione geo-morfologica dell’area e la classe di pericolosità identificata dal P.S., l’attribuzione della classe di fattibilità e le prescrizioni per la realizzazione dell’intervento oggetto della scheda.

    Sono indicate le seguenti classi:
    - classe 1 - fattibilità senza particolari limitazioni;
    - classe 2 - fattibilità senza particolari condizioni di attuazione;
    - classe 3 - fattibilità condizionata.

    La nuova classificazione delle zone sismiche (Ordinanza Ministeriale 3274/2003) inserisce il territorio di Vaiano in zona 2 riferita ad una scala di valori da 1 a 4 con grado di pericolosità decrescente.
  - il **Titolo 8** contiene le indicazioni relative alla valutazione integrata delle azioni di Piano con riferimento specifico alle Schede che costituiscono parte integrante del R.U.;
  - il **Titolo 9** contiene norme transitorie.

6.2 - ALLEGATI AL TESTO NORMATIVO

Costituiscono parte integrante del testo normativo i seguenti Allegati:

- ***Allegato”A”- Elenco degli edifici di interesse storico-architettonico-documentale***

  Per ogni edificio catalogato con il numero che lo identifica nella Tavola “Individuazione del patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale” del P.S. e accompagnato dal toponimo, è indicata la classe di appartenenza. A ciascuna di tali classi si applicano infatti le specifiche categorie di intervento previste dall’Art. 5.1 comma 5 delle N.T.A.;

- ***Allegato"B"- Elenco delle aree soggetto ad interventi di trasformazione***
  Costituisce un riepilogo delle trasformazioni previste nel territorio comunale, catalogate per tipologia e per UTOE di appartenenza;
- ***Allegato "C" - Specie vegetali per le aree aperte di uso pubblico***
  Contiene l'elenco delle specie arboree e arbustive utilizzabili nelle sistemazioni esterne di aree pubbliche (verde fluviale; aree verdi e giardini; strade urbane e piazze) con riferimento alla L.R. 39/2000 e alle indicazioni del P.T.C. Provinciale;
- ***Allegato "C1" - Albo Comunale degli alberi monumentali e degli elementi vegetali notevoli - Criteri di impianto e gestione***
  Allo scopo di tutelare il patrimonio vegetale notevole o raro o legato a memorie storiche, antropiche o culturali o residuali di strutture vegetali tipiche, censito in uno specifico Albo Comunale, vengono dettate regole relative all'impianto e alla gestione degli individui da parte dei privati;
- ***Allegato "D" - Regole per l'esecuzione di interventi di recupero, riordino o miglioramento fondiario e di trasformazione del tipo d'uso dei suoli agricoli***
  Le regole riguardano gli interventi nel Sistema Ambientale della Calvana che comportino modificazioni dei luoghi tali da produrre effetti in termini paesaggistici e ambientali con esclusione degli interventi di gestione ordinaria agroforestale e di riduzione del rischio idrogeologico;

7 - LA VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI

Con riferimento alle disposizioni della L.R. 1/2005 tutti gli interventi di trasformazione degli assetti territoriali previsti dal R.U. sono stati oggetto di valutazione integrata degli effetti.
Per effettuare tale valutazione sono stati adottati, nelle aree di trasformazione dei Sistemi Insediativi, alcuni indicatori di base (accessibilità; dotazione di parcheggi, verde, servizi; presenza di elementi di socialità; qualità urbana ecc.) misurati su una scala qualitativa con 6 livelli (da assente a buono) e ritenuti in grado di dare conto, singolarmente e nel loro complesso, delle potenzialità migliorative rispetto alla situazione attuale dell'area.
In particolare:
- l'indicatore relativo alla socialità urbana si propone di evidenziarne la carenza o l'insufficienza di spazi di aggregazione spontanea (piazze, aree verdi attrezzate);
- l'indicatore relativo alla qualità urbana contiene al suo interno una serie di sub-indicatori quali: la densità edilizia; il mix e l'eventuale promiscuità funzionale; il pregio architettonico. Si tratta quindi di un indicatore che se connotato da una quota non trascurabile di soggettività da parte del valutatore, ha tuttavia il pregio di evidenziare possibili criticità dei tessuti urbani e quindi indurre l'operatore finale a proporre soluzioni correttive in tal senso.

Dall'insieme delle valutazioni parziali relative ai diversi indicatori scaturisce infine la valutazione di sintesi per l'intero intervento.
Ogni intervento è stato inoltre confrontato con eventuali ipotesi alternative e ne sono stati misurati i livelli di criticità delle risorse impegnate.

Soprattutto per quanto riguarda gli interventi di trasformazione nel territorio aperto (formazione dei grandi parchi) è stato introdotto nella scheda di valutazione l'indicatore relativo alla qualità del paesaggio.
In tale ambito assume particolare rilevanza la valenza storico-documentale dei manufatti come delle sistemazioni agrarie tradizionali.
La valutazione integrata costituisce parte integrante del R.U. E' costituita da relazione, schede e "Carta dei servizi a rete" in scala 1:10.000
Quando necessario per il singolo intervento vengono indicate specifiche misure mitigative che dovranno essere rispettate nella realizzazione delle opere previste.

8 - VERIFICA DEGLI STANDARD

Per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) del territorio comunale, il P.S. indica, con riferimento alle specificità funzionali e alla situazione demografica dell'area, le quantità minime di standards che devono essere garantite in sede di R.U. Le tabelle riportate al punto seguente danno conto di una previsione di aree verdi, aree scolastiche, aree per servizi di interesse collettivo e parcheggi superiori a quanto indicato dal P.S.
Si specifica in merito quanto segue:

a) - e aree del territorio comunale richiedono dotazioni di servizi urbani sensibilmente differenziate in funzione degli usi. Se, infatti, nel fondovalle dove sono localizzate le aree della residenza e della

produzione, saranno maggiormente necessarie scuole, servizi urbani di interesse generale, attrezzature tecnologiche, in altre aree più prettamente turistiche e nelle quali le previsioni di Piano sono mirate alla incentivazione di tale vocazione, la dotazione di scuole potrà essere inferiore mentre dovranno essere sovradimensionati rispetto alla popolazione residente le dotazioni di parcheggi e di servizi di accoglienza;

b) - per quanto riguarda l'istruzione di base la quantità di aree destinate a tale funzione è stata prevista, per ragioni di organizzazione logistica e di costi di gestione, in modo da verificare lo standard a livello dell'intero territorio comunale piuttosto che di singola UTOE. Per le UTOE di Schignano e di Fabio-Faltugnano, a prevalente vocazione turistica e in relazione alla scarsa densità demografica, non è infatti prevista alcuna area scolastica;

c) - gli Artt. 29.1 e 30.1 delle N.T.A. definiscono le aree e le tipologie di attrezzature comprese in ciascuna categoria di standards. Viene inoltre esplicitamente disposto dalle N.T.A. che l'A.C., senza procedere all'esproprio, potrà convenzionare con i proprietari l'uso pubblico e disciplinarne la gestione e la manutenzione;

d) - le aree verdi di uso pubblico che contribuiscono alla formazione degli standards sono evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - I Sistemi Insediativi" in scala 1:2.000 da colorazione verde. Non sono state computate negli standards le aree che provengono dagli interventi di trasformazione soggetti a Piani Attuativi, non evidenziate nelle Tavole di Piano ma quantificate all'interno delle N.T.A. Per quanto riguarda le aree di verde fluviale, le quantità computate sulla cartografia in scala 1:2.000 potrebbero risultare allo stato di fatto lievemente diverse. Ciò in relazione alle modificazioni dell'alveo e delle sponde che si fossero eventualmente prodotte dal momento del rilevamento fotogrammetrico (1997);

e) - gran parte delle aree destinate all'uso pubblico sono già nella disponibilità dell'A.C. o già realizzate e gestite da altri Enti o privati convenzionati.

8.1 - GLI STANDARDS NELLE UTOE

UTOE 1 "Il Capoluogo"
Residenti previsti 8.160

	R.U.	P.S.
Standards previsti	**mq./ab.**	**mq./ab. (minimi)**
Istruzione di base	5.97	5,10
Attrezzature di interesse collettivo	9.88	4,00
Verde (Aree Aperte di uso pubblico)	27.63	12,00
Parcheggi	4,24	4,00

NOTE

- ***Istruzione di base***
  La realizzazione del nuovo polo didattico (ex Sangiorgese) si propone a servizio dell'intero territorio comunale. La scuola media esistente viene confermata.
- ***Attrezzature di interesse collettivo***
  Nella UTOE Capoluogo è presente la maggior parte dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico del territorio comunale. Contribuiscono ad elevare lo standard le aree dello Stadio Comunale, degli impianti sportivi di Cangione (complessivamente circa mq. 55.000 già di proprietà comunale), del cimitero comunale (circa mq. 8.400). Non sono compresi i servizi a supporto delle attività produttive (Sp) inserite nelle aree produttive di Moschignano e Spicciano.
- ***Verde***
  Contribuiscono ad elevare lo standard le aree di sponda del Bisenzio (Verde fluviale circa mq. 57.000) e le piazze urbane. Una parte rilevante delle aree verdi sono già di proprietà comunale o comunque già realizzate; un'altra quota deriva dagli interventi di trasformazione previsti soggetti a Piano Attuativo.

UTOE 3 "La città fabbrica e le sue propaggini"
Residenti previsti 2.985

	R.U.	P.S.
Standards previsti	**mq./ab.**	**mq./ab. (minimi)**
Istruzione di base	4,97	4,70
Attrezzature di interesse collettivo	5.71	2,50
Verde (Aree Aperte di uso pubblico)	43.72	12,00

Parcheggi	3.64	2,50

NOTE

- ***Istruzione di base***
  La dotazione di aree scolastiche viene incrementata dalla previsione di nuova scuola materna in località L'Isola.
- ***Verde***
  Contribuiscono ad elevare lo standard le aree di sponda del Bisenzio (Verde fluviale circa mq. 80.000) inserite nel "Bisentium Family Park" e l'area sportiva realizzata in località L'Isola. Parte di queste aree potrà essere a gestione privata convenzionata.
- ***Parcheggi***
  La dotazione di parcheggi è incrementata dalla previsione di realizzazione di un silos in Via Fattori (località La briglia) e di un parcheggio coperto in località Briglia Camino parzialmente a servizio delle attività previste nell'area di Cartaia.

UTOE 4 "Schignano"
Residenti previsti 716

	R.U.	**P.S.**
Standards previsti	**mq./ab.**	**mq./ab. (minimi)**
Istruzione di base	———	———
Attrezzature di interesse collettivo	9.74	8,50
Verde (Aree Aperte di uso pubblico)	37.96	17,60
Parcheggi	13.72	13,00

NOTE

- ***Attrezzature di interesse collettivo***
  Contribuisce ad elevare lo standard la dotazione di attrezzature di accoglienza (Centro Visite ANPIL Monteferrato) ricreative e culturali a gestione pubblica e privata.
- ***Parcheggi***
  La dotazione di parcheggi leggermente superiore allo standard indicato dal P.S. tiene conto della affluenza turistica stagionale (Area delle Feste e Grandi Parchi).

UTOE 5 "Sofignano - Fornaci - Savignano"
Residenti previsti 318

	R.U.	**P.S.**
Standards previsti	**mq./ab.**	**mq./ab. (minimi)**
Istruzione di base	36.98	3,87
Attrezzature di interesse collettivo	20.70	20,00
Verde (Aree Aperte di uso pubblico)	46.14	9,00
Parcheggi	14.45	5,00

NOTE

- ***Istruzione di base***
  Nella dotazione di aree scolastiche è stata computata l'intera vasta area di proprietà comunale su cui insiste l'attuale Scuola Materna di Sofignano (circa mq. 12.000) nell'ottica di un suo uso ad area verde di corredo.
- ***Verde***
  Contribuiscono al sensibile incremento dello standard l'area di verde pubblico prevista in località Le Mura a costituire un parco a servizio dell'intera UTOE.
- ***Parcheggi***
  In parte risultano già realizzati ed in parte insistono su aree non ancora sistemate ma utilizzate a tale funzione (Sofignano).

UTOE 6 "Fabio-Faltugnano"
Residenti previsti 369

	R.U.	**P.S.**
Standards previsti	**mq./ab.**	**mq./ab. (minimi)**
Istruzione di base	———	———
Attrezzature di interesse collettivo	6.95	15,00

Verde (Aree Aperte di uso pubblico)	13.68	15,00
Parcheggi	6.99	15,00

NOTE

- ***Attrezzature di interesse collettivo***
  La dotazione prevista risulta inferiore poichè non tiene conto della realizzazione di tali attrezzature (centro visite; servizi culturali e ricreativi) prevista all'interno del Parco di Parmigno.
- ***Parcheggi***
  La dotazione prevista non tiene conto nei numeri che l'intera UTOE si configura come Porta di accesso all'ANPIL "Monti della Calvana" e della previsione di realizzazione del grande parco attrezzato di Parmigno.

UTOE 2 "Macrolotto di Gabolana"

Per l'area produttiva il R.U. conferma o incrementa i parametri di standards previsti dal P.S. in relazione alla superficie fondiaria destinata ad attività industriali e artigianali:

- Attrezzature di interesse collettivo 8%
- Verde 3%
- Parcheggi 4%

8.2 - RIEPILOGO DEGLI STANDARDS NELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE

		istr. base	attr. collettive	verde e piazze	parcheggi	
UTOE 1	abitanti insediati **1.882**	48.976,92	81.107,22	226.853,22	34.825,31	
	abitanti esistenti 6.328	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	**DM 1444/68 mq/ab**
	abitanti totali	4,50	2,00	9,00	2,50	
	8.210	**5,97**	**9,88**	**27,63**	**4,24**	**RU 2007 mq/ab**
UTOE 2	abitanti insediati 0	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	
		-	-	23.908,16	14.516,97	
	abitanti esistenti	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	**DM 1444/68 mq/ab**
	abitanti totali	4,50	2,00	9,00	2,50	
						RU 2007 mq/ab
UTOE 3	abitanti **1.123**	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	
		14.631,00	16.802,05	128.603,50	10.694,12	
	abitanti esistenti 1.818	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	**DM 1444/68 mq/ab**
	abitanti totali	4,50	2,00	9,00	2,50	
	2.941	**4,97**	**5,71**	**43,73**	**3,64**	**RU 2007 mq/ab**
UTOE 4	abitanti **201**	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	
		-	7.395,98	28.823,00	10.420,63	
	abitanti esistenti **558**	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	**DM 1444/68 mq/ab**
	abitanti totali	4,50	2,00	9,00	2,50	
	759		**9,74**	**37,97**	**13,73**	**RU 2007 mq/ab**
UTOE 5	abitanti **72**	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	
		11.834,14	6.623,18	14.765,98	4.623,69	
	abitanti esistenti 248	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	**DM 1444/68 mq/ab**
	abitanti totali	4,50	2,00	9,00	2,50	
	320	**36,98**	**20,70**	**46,14**	**14,45**	**RU 2007 mq/ab**
UTOE 6	abitanti **180**	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	
		-	2.571,99	5.062,97	2.584,45	
	abitanti esistenti 190	**istr. base**	**attr. collettive**	**verde e piazze**	**parcheggi**	**DM 1444/68 mq/ab**
	abitanti totali	4,50	2,00	9,00	2,50	
	370		**6,95**	**13,68**	**6,99**	**RU 2007 mq/ab**

TOTALE UTOE	abitanti totali 12.600		TOTALE 75.442,06	TOTALE 114.500,42	TOTALE 428.016,83	TOTALE 77.665,17

abitanti totali 12.600	5,99	9,09	33,97	6,16	RU 2007 mq/ab