



Comune di Bagno a Ripoli



Verso il nuovo Regolamento Urbanistico



PERCORSO DI ASCOLTO E PARTECIPAZIONE

Vademecum

Premessa

PARTECIPARE IL FUTURO DI BAGNO A RIPOLI

Negli ultimi anni il nostro Comune è stato impegnato nell'elaborazione del nuovo Piano Strutturale, l'essenziale strumento di conoscenza e programmazione per una gestione del territorio quanto più coerente alle sue caratteristiche e vocazioni. Il Piano Strutturale è stato costruito attraverso un percorso articolato all'interno del quale i suggerimenti, le conoscenze, in sintesi, **la partecipazione dei cittadini ha giocato un ruolo fondamentale.**

In effetti, il *domani* di un Comune, il suo sviluppo economico, urbanistico, sociale, la valorizzazione delle sue eccellenze paesaggistiche, culturali, ambientali e produttive è tanto più efficace quanto **più è condivisa.**

Per questo è essenziale replicare l'esperienza **di ascolto e di partecipazione** anche nella delicatissima fase del passaggio tra i contenuti del Piano Strutturale e gli strumenti di governo del territorio che ne regolamentano e concretizzano l'attuazione.

CONDIVIDERE LA REDAZIONE DEL NUOVO REGOLAMENTO URBANISTICO

L'Amministrazione comunale vuole quindi coinvolgere i propri cittadini nell'**elaborazione del nuovo Regolamento Urbanistico**, mediante **azioni miranti a condividere, definire e potenziare nella loro adeguatezza i contenuti** dello stesso R.U.

Una diffusa **consapevolezza e responsabilizzazione** sulle scelte che governeranno i prossimi anni del nostro territorio è il miglior presupposto per fare del Regolamento Urbanistico la "bussola partecipata" del nostro futuro.

Per questo il percorso partecipativo che stiamo nuovamente per intraprendere è ideato in modo che chiunque lo desidera possa contribuire con le proprie idee, proposte, competenze, a fronte delle notizie e degli indirizzi generali contenuti in questo vademecum.

Il Piano Strutturale

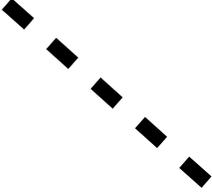
Il **Piano Strutturale** è lo strumento con cui l'Amministrazione Comunale pianifica il proprio territorio. A differenza del vecchio piano regolatore generale non ha capacità operativa immediata e necessita, a questi fini, di specifici "atti" per il governo del territorio (regolamento urbanistico, piani complessi di intervento, ecc.).

Si compone di tre parti fortemente integrate: il **quadro conoscitivo di riferimento**, lo **statuto del territorio**, le **strategie**.

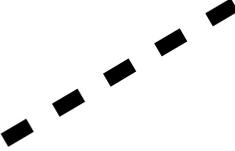
Ha validità a tempo indeterminato, ma può essere sottoposto a variante in presenza di modifiche sostanziali del quadro conoscitivo o dei contenuti statutari e strategici.

Il **quadro conoscitivo**, oltre a un rapporto sulle prescrizioni del Piano di indirizzo territoriale (PIT) della Regione e del Piano territoriale di coordinamento (PTC) della Provincia, contiene un sistema di conoscenze capace di favorire la comprensione del territorio comunale. A tale scopo ne descrive le componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, nelle loro reciproche e mutevoli relazioni; analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta; contiene valutazioni diagnostiche sulle attuali condizioni di stato e di tendenza; fornisce un quadro interpretativo sintetico della realtà comunale in relazione alle principali variabili che ne influenzano i destini.

Costituisce il riferimento costante per la definizione delle parti statutaria e strategica del Piano Strutturale.



Lo **statuto** determina le prestazioni di qualità che il territorio deve garantire nel lungo periodo. Ne descrive, a tale scopo, il profilo identitario evolutivo, attraverso l'identificazione delle risorse essenziali, delle loro relazioni storicizzate, delle regole che hanno guidato l'organizzazione degli assetti territoriali e la configurazione dei paesaggi. Individua le **invarianti strutturali** per il governo del territorio, da intendere come sistema di regole e di prestazioni non negoziabili nell'uso delle risorse essenziali, delle quali dovrà comunque garantire la riproducibilità nel tempo secondo i principi dello sviluppo durevole.



Le **strategie** definiscono la visione al futuro, gli obiettivi e le direttrici delle trasformazioni territoriali legate alla programmazione dello sviluppo e finalizzate a migliorare la qualità della vita. Consentono di integrare la programmazione sociale ed economica con la pianificazione del territorio.

Il Regolamento Urbanistico

Il Regolamento urbanistico (RU) è il **principale atto di governo del territorio e disciplina l'intero territorio comunale** in conformità al Piano Strutturale. Attraverso di esso la *vision* del PS deve essere tradotta in azioni di tutela (che recepiranno innanzi tutto lo *Statuto del territorio*) e in azioni di trasformazione territoriale (che recepiranno innanzi tutto le *Strategie per lo sviluppo del territorio*).

Il RU si compone di due parti:

una che regola **gli assetti insediativi esistenti** e che ha validità **a tempo indeterminato**;

l'altra che regola le **trasformazioni negli ambiti urbani e nel territorio rurale** e che ha validità **programmatica quinquennale**.

Il RU deve essere conforme al PS

Dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico

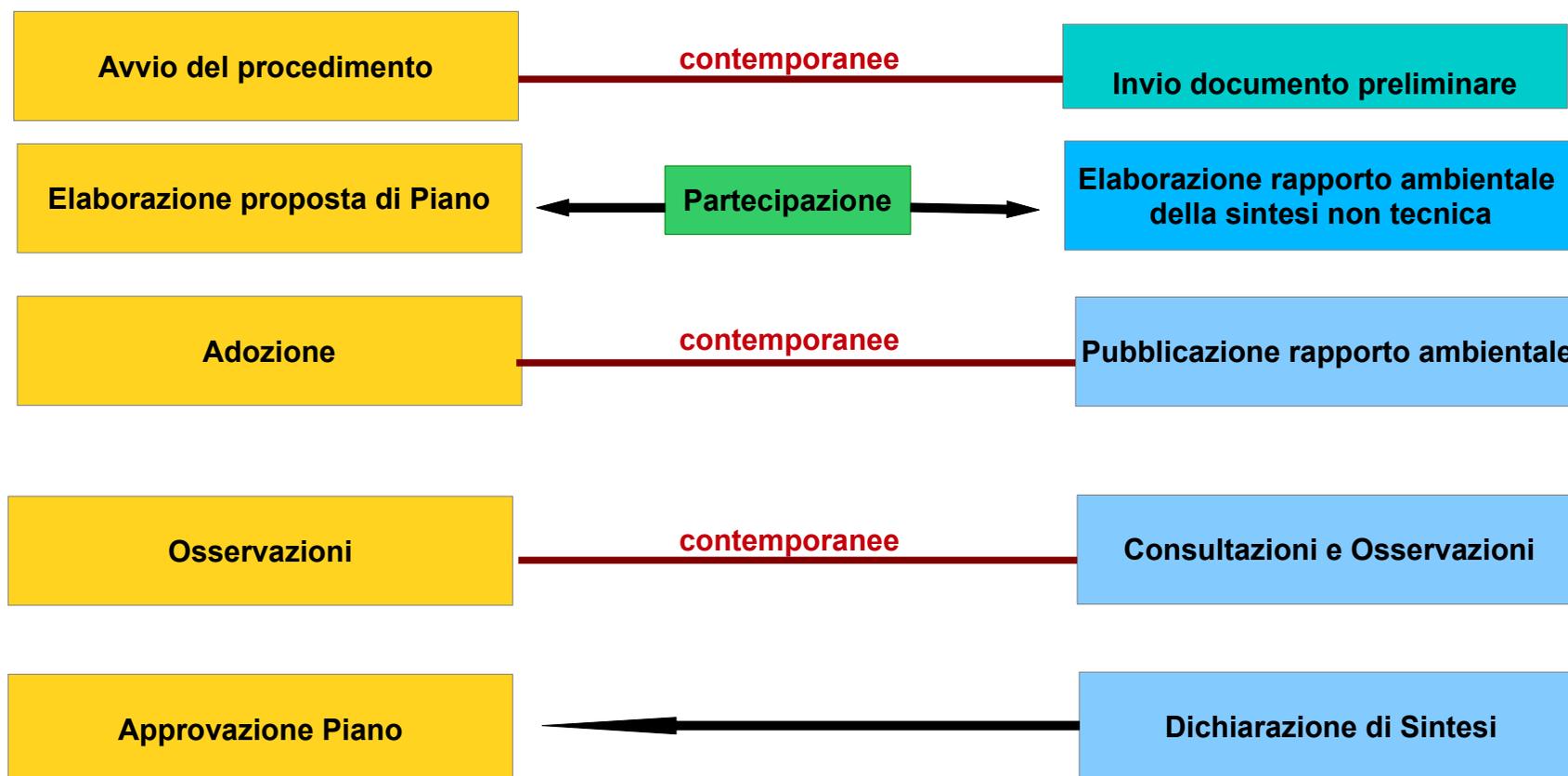
La redazione del nuovo Regolamento urbanistico, che ricordiamo deve essere coerente con l'ispirazione e le previsioni del Piano Strutturale passerà attraverso 2 distinte fasi di coinvolgimento della cittadinanza:

1. incontri ed azioni di **ascolto preventivo** utile a raccogliere, sin da subito, istanze e bisogni della cittadinanza
2. **percorso strutturato di partecipazione**

Questi, in sintesi, i vari passaggi semplificati (cfr.in allegato lo schema dettagliato):

PROCEDIMENTO URBANISTICO – L.R. 1/2005

PROCEDURA DI VAS – L.R. 10/2010



Le scelte, i contenuti, i temi della partecipazione

LA VARIANTE ANTICIPATRICE

In questo atto, di prossima adozione da parte del Consiglio Comunale e già presentato alla cittadinanza, in conformità a quanto previsto nel documento programmatico, nelle more della approvazione del nuovo Regolamento Urbanistico, sono state anticipate previsioni di rilevante interesse sociale.

Ma quali sono i principali contenuti di questa variante?

AREA DI PONTE A NICCHERI

Obiettivo è riorganizzare e riqualificare un'area in cui ci sono essenzialmente funzioni pubbliche, oltre a pubblici esercizi di supporto: ospedale, caserma dei carabinieri, biblioteca comunale, scuola media, centro operativo comunale, campo sportivo, parcheggio, e percorso ciclopedonale e, in corrispondenza della nuova piazza, ristoro e terziario di supporto. Per recuperare le risorse necessarie e garantire un ulteriore valore aggiunto, sono previste: la costruzione di strutture sociosanitarie pubbliche e/o convenzionate, per potenziare servizi integrati con l'ospedale dell'Annunziata; la prosecuzione dell'attuale strada fino a ricongiungersi con via dell'Antella, con marciapiede da un lato e pista ciclabile dall'altro; la realizzazione, di fronte alla Scuola Redi e alla Biblioteca comunale, di una piazza pedonale pavimentata con un edificio a due piani con funzioni generali di supporto (piccolo ristorante, bar, uffici) a quello che, a conclusione dell'intervento, sarà veramente il polo dei servizi di Ponte a Niccheri; la realizzazione di un parcheggio per il campo sportivo; parco pubblico accanto alla caserma dei carabinieri, leggermente abbassato in modo da fare anche da cassa di espansione in caso di esondazione del fosso; creazione di macchie di bosco vicino alla Chiantigiana adiacenti al futuro innesto della Variante del Chianti. I posti macchina saranno in generale riorganizzati, ma non diminuiranno, anche perché ciascuna nuova struttura avrà i suoi posti macchina nel seminterrato. Tutte queste opere saranno a carico di chi realizzerà l'intervento.



INDIVIDUAZIONE AREA STABILE PER RIEVOCAZIONE STORICA DI GRASSINA

Attraverso la predisposizione di un pubblico avviso è stata individuata e selezionata la proposta relativa alla cessione all'Amministrazione Comunale di un'area dove svolgere la Rievocazione. L'area comprende: un **grande parco di circa 3 ettari di verde attrezzato per accogliere l'allestimento e lo svolgimento della rappresentazione**. L'intervento prevede inoltre, a cura del privato, la **sistemazione di un tratto della strada di accesso (asfaltatura e marciapiede)**, la **realizzazione di un parcheggio di servizio**, di una struttura prefabbricata in legno di 40 mq, e di una serie di percorsi pedonali che renderanno l'intera area fruibile dalla cittadinanza. L'area sarà equipaggiata con 1.500 sedie non fisse che consentiranno di utilizzare lo spazio per eventuali altre iniziative di pubblico interesse. Al privato cedente è riconosciuta la facoltà di presentare un progetto per la realizzazione di appartamenti con una superficie massima di 650 mq.

MARINA DI CANDELI

La variante anticipatrice prevede il cambio di classificazione, della struttura in modo da rendere più semplice la realizzazione degli interventi di manutenzione, ristrutturazione e innovazione necessari, fermi restando i vincoli di natura idraulica.

EDIFICIO EX MUSEO CIVILTÀ CONTADINA

Verificata l'impossibilità di realizzare il Museo della Civiltà Contadina, l'edificio che lo avrebbe dovuto ospitare diviene un immobile in territorio rurale, più idoneo a sviluppare usi conformi e flessibili.

AGGIUSTAMENTI ALLE NORME

Tra i molti si ricorda la semplificazione delle procedure per le aziende agricole che intendono realizzare recinzioni a protezione degli ungulati.

I TEMI DELLA PARTECIPAZIONE

Le principali questioni che interessano il percorso che condurrà al nuovo Regolamento Urbanistico con il coinvolgimento della cittadinanza, possono essere suddivise nelle due tematiche del **territorio rurale e delle aree urbane**. Di seguito si forniscono le tracce su cui dovranno muoversi suggerimenti e proposte.

TERRITORIO RURALE :

Priorità programmatiche: tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio; centralità dell'agricoltura; sostegno al lavoro (a cominciare da quello giovanile); sostenibilità degli stili di vita; accessibilità e fruibilità del territorio.



Articolazione delle aree agricole in funzione delle specificità territoriali e degli obiettivi strategici del Piano Strutturale: agricoltura e biodiversità nell'alta collina; agricoltura e paesaggio culturale nella media e bassa collina; agricoltura e parco fluviale nelle aree rivierasche dell'Arno.

Centralità dell'agricoltura e delle attività connesse nel connubio qualità dei prodotti-qualità del paesaggio.

Attività integrate con il territorio rurale nelle diverse articolazioni territoriali.



Recupero e disciplina delle funzioni (cambi di destinazione d'uso) in coerenza con il progetto di territorio: **sostegno al lavoro e lotta alla rendita**, compatibilità con i caratteri del paesaggio, offerta territoriale.

Agricoltura, paesaggio ed energie rinnovabili: norme, incentivi e regime pattizio.

ÀMBITI URBANI:

Priorità programmatiche: tutela dell'integrità fisica e dei caratteri qualitativi del territorio; qualità, compiutezza ed efficienza della struttura urbana; centralità urbane, mobilità pedonale e ciclabile; edilizia sociale, recupero e bioarchitettura; integrazione tra risorse private e città pubblica.



Interventi previsti dal Regolamento Urbanistico vigente, fatti salvi dal Piano Strutturale e non ancora attuati o in corso di istruttoria (es: ex Brunelleschi a Capannuccia, ecc).

Aree artigianali – industriali: sostegno alle strutture produttive esistenti.

Recupero aree dismesse negli àmbiti urbani (ex Omnes a Bagno a Ripoli, ex Ifab a Vallina, ecc.).

Nuove previsioni strategiche: scuola internazionale a Bagno a Ripoli, riqualificazione area Volta Gobetti - Giardino dei Ponti a Bagno a Ripoli, accorpamento scuola Via Tegolaia - Lilliano e Meoli a Grassina, spazi aperti acquisiti dalla Misericordia ad Antella, edilizia sociale ad Antella, riorganizzazione area produttiva e passerella pedonale sull'Arno a Vallina.

Disciplina delle funzioni (residenza, commercio, direzionale, ecc.) in dipendenza del progetto urbano: capacità della struttura urbana, centralità urbane, contenimento quartieri monofunzionali, aree produttive.

Mobilità urbana (attraversamento e distribuzione interna: carrabile, ciclabile e pedonale) e articolazione strategica delle aree di sosta (dal centro alla periferia).

Risparmio idrico, efficienza energetica ed energie rinnovabili: norme e incentivi. 

The image shows the text 'Risparmio idrico, efficienza energetica ed energie rinnovabili: norme e incentivi.' followed by a stylized icon of a sun with yellow rays.

ALLEGATI DI APPROFONDIMENTO

Statuto del territorio

(ESTRATTO del PIANO STRUTTURALE)

Articolo 17. Sistema socio-economico

.....

.....

4. Prestazioni attese

4.1. Attrezzature e servizi di rilevanza sociale e di livello sovracomunale:

- Ospedale di Santa Maria Annunziata:
 -
 -

- Polo scolastico “A.Volta – P.Gobetti”:
 -
 -

- Antico Spedale del Bigallo:
 -
 -

- Golf dell’Ugolino:
 - garantire un’offerta pregiata alla scala sovracomunale superando, al contempo, il tradizionale carattere elitario, anche attraverso la stipula di convenzioni con l’Amministrazione Comunale per favorire l’accesso della popolazione scolastica e della popolazione locale;
 - sperimentare, in occasione degli interventi di riorganizzazione e/o di potenziamento della struttura, il ricorso a

tecniche che riducano gli impatti ambientali (sistemazioni vegetali a basso consumo idrico e limitato uso di prodotti chimici di sintesi), che favoriscano la biodiversità e la connettività attraverso adeguate infrastrutture ecologiche (siepi, fasce alberate, aree erbacee tampone, capezzagne, ecc.), che armonizzino la struttura con i caratteri tradizionali del paesaggio.

4.2. Attrezzature e servizi di rilevanza sociale e di livello comunale:

-
- nuova caratterizzazione di ruolo per le strutture dell'associazionismo di base della collina, in modo da combinare la tradizionale funzione di aggregazione sociale con nuove funzioni capaci di arricchire l'offerta territoriale e di garantire forme di gestione meno gravose: empori polifunzionali, strutture ricettive, strutture di ristoro, strutture di supporto per l'escursionismo, centri di informazione e di promozione territoriale, ecc.;
-
-
-
- collegamento dei sistemi urbani del verde con il territorio rurale;
- stante la presenza di campi di calcio in tutti i centri abitati principali e la creazione di un campo da baseball ad Antella, appare opportuno pensare alla creazione di aree attrezzate di livello comunale o sovracomunale, dedicate ad altre pratiche sportive (in primis il nuoto) e connesse a grandi parchi territoriali;
-
-
- previsione di empori polifunzionali nel territorio rurale, capaci di assolvere anche funzioni di ufficio postale, di servizio socio-sanitario, di servizio anagrafico, di telefono pubblico, di informazioni turistiche, di distribuzione carburanti.

4.3. Strutture socio-economiche:

- favorire il coordinamento e il radicamento nel territorio delle aziende leader, anche attraverso la promozione di un marchio di qualità;

- favorire la caratterizzazione di ruolo del territorio comunale quale cerniera tra il cuore della città metropolitana e le terre del levante fiorentino, oltre che ai fini della mobilità e della sosta¹, ai fini:

¹ Vedi articolo 16 delle presenti norme

- agricoli: attraverso lo sbocco dei prodotti agricoli locali, qualitativamente certificati, nei mercati esterni e nella filiera corta variamente orientata (vendita diretta, mercati agricoli locali, mense aziendali, scolastiche, ospedaliere, ecc.);
 - turistico-ricettivi: attraverso la promozione di un tessuto di piccole e medie strutture capaci di comporre un'offerta legata all'escursionismo, alla ricettività, alla ristorazione, alla promozione del territorio e dei suoi prodotti e rivolta alla domanda potenziale insita nella popolazione dell'area metropolitana e nei turisti che, soprattutto dopo la prima visita, sono attratti da Firenze e dalla Toscana centrale;
 - formativi: attraverso il sostegno alle strutture di alta formazione presenti e alla creazione di strutture simili, capaci anche di attirare giovani di provenienza internazionale contando sulla qualità del territorio e sulla vicinanza con Firenze;
 - convegnistici: attraverso il sostegno a piccole strutture fortemente specializzate e capaci di offrire ospitalità;
 - culturali e mondani: attraverso l'offerta di luoghi attrezzati di straordinaria qualità architettonica e paesaggistica², capaci di motivare il decentramento di iniziative dell'agenda fiorentina;
- strutture agricole:
- sostegno alle produzioni agricole che privilegiano la qualità del prodotto e le tecniche di coltivazione ecocompatibili rispetto alla quantità delle rese unitarie;
 - sostegno al radicamento nel territorio delle aziende professionali, promuovendo la combinazione qualità del prodotto-qualità del paesaggio come perno delle strategie di mercato;
 - orientamento e sostegno alle piccole aziende e alle attività agricole amatoriali, favorendo:
 - la nascita di centri di servizio per l'agricoltura, capaci di fornire supporto tecnico e strumentale;
 - la vendita diretta o lo sbocco sui mercati locali e metropolitani dei prodotti agricoli non destinati all'autoconsumo.
- strutture industriali e artigianali:
-
 -
- strutture commerciali:

² Ad esempio nel complesso delle Gualchiere di Remole opportunamente recuperato

-
 - sostegno alla creazione di empori polifunzionali nel territorio rurale, in special modo nella collina, anche all'interno di strutture dell'associazionismo di base, in modo da combinare la tradizionale funzione di aggregazione sociale con nuove funzioni capaci di arricchire l'offerta territoriale;
 -
 -
- strutture turistico-ricettive:
- sostenere la creazione di un sistema ricettivo costituito da piccole strutture extralberghiere diffuse nel territorio rurale, legate o meno alle attività agricole e ottenute attraverso il riutilizzo delle costruzioni esistenti;
 -
 -

Articolo 19. Atlante partecipato delle risorse patrimoniali.

1. L'atlante partecipato delle risorse patrimoniali è lo strumento dinamico, interattivo, aggiornabile, attraverso cui la comunità locale riconosce, nel tempo, il proprio patrimonio territoriale e riferisce ad esso le politiche di governo del territorio.
2. Esso è costituito, in prima istanza, dalle tavole 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 dello Statuto del territorio e dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda, Titoli III e IV delle presenti norme.
3. L'Amministrazione Comunale, in collaborazione con le associazioni di base e con altri soggetti della società locale, pubblica l'Atlante sul portale del Comune di Bagno a Ripoli e lo rende suscettibile di aggiornamento e/o di integrazione con tutte le informazioni che si renderanno disponibili nel tempo. Tali informazioni, se del caso accompagnate da cartografie, iconografie e schede descrittive dei beni che compongono il patrimonio territoriale, potranno essere acquisite a seguito di iniziative scientifiche e culturali, attraverso specifiche elaborazioni tecniche allegate ai progetti che interessano, direttamente o indirettamente, le risorse patrimoniali, ovvero attraverso proposte avanzate, anche online, in forma libera da chiunque.
4. Ogni cinque anni l'Amministrazione Comunale verifica le proposte di aggiornamento e/o di integrazione pervenute e, se del caso, aggiorna lo Statuto del territorio valutando, conseguentemente, la coerenza delle Strategie definite dal Piano strutturale.

5. La suddetta verifica costituisce azione di monitoraggio del Piano strutturale ai sensi dell'articolo 7 delle presenti norme.

Articolo 20. Gerarchia della disciplina

1. La disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali è definita a partire dalla disciplina per la tutela dell'integrità fisica del territorio e della qualità dell'aria, delle acque e del suolo.

2. La disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali prevale sulle altre disposizioni dettate dalle presenti norme. Al suo interno, le disposizioni inerenti la tutela dell'integrità fisica del territorio, nonché la qualità dell'aria, delle acque e del suolo, prevalgono sulle altre disposizioni dello Statuto del territorio e sulle disposizioni che regolano le Strategie per lo sviluppo durevole del territorio.

Invarianti strutturali (considerare anche il piano paesaggistico)

Articolo 49. Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze.

1. Il Piano strutturale recepisce le invarianti strutturali previste dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP) e le disciplina definendone le relative prestazioni qualitative.

2. Dette invarianti riguardano:

2.1. Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico:

a. Sono aree che, secondo il PTCP, *"... sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamiche di alveo"*.

b. Il Piano strutturale riconosce le suddette aree come ambiti di pertinenza ambientale, paesaggistica e territoriale dei principali corsi d'acqua presenti nel territorio comunale. Esse concorrono alla valorizzazione dei corsi d'acqua e alla riqualificazione delle rive e presuppongono attività compatibili con le esigenze di regimazione, di salvaguardia della

- qualità delle acque, di accessibilità e di fruizione sociale, di coerenza e di sostenibilità paesaggistica.
- c. Al loro interno sono consentiti i seguenti interventi, che il Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare specificatamente anche attraverso una più puntuale perimetrazione delle aree:
- c.1. mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
 - c.2. valorizzazione e intensificazione delle funzioni idrauliche svolte con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti potranno essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
 - c.3. interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie;
 - c.4. servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale³.

2.2. Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale:

- a. Sono ambiti, secondo il PTCP, *"...caratterizzati da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria, ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà"*.
- b. Il Piano strutturale riconosce i suddetti ambiti come comprensivi dei principali serbatoi di naturalità esistenti nel territorio comunale, legati soprattutto all'alternanza di boschi, cespuglieti e altri spazi aperti presenti nella dorsale orientale.
- c. Al loro interno e/o al loro intorno:
 - c.1. sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno.
 - c.2. sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento, dello Statuto del territorio e delle Strategie del Piano strutturale, l'Amministrazione Comunale avvia le procedure per l'istituzione delle aree naturali protette di interesse locale di Poggio Alberaccio e di Fontesanta.
- d. Il Regolamento urbanistico consente interventi di trasformazione territoriale e urbanistica congruenti con le caratteristiche delle aree, differenziandone la disciplina, sulla base della strategia definita dal Piano strutturale per favorire la qualità e la funzionalità ecosistemica del territorio comunale (biodiversità, connettività, sostenibilità)⁴, in relazione a:
 - d.1. serbatoi di naturalità di Poggio Alberaccio e di Fontesanta, al cui interno sono da conservare le condizioni di biodiversità che garantiscono l'elevato valore ambientale delle aree;
 - d.2. corridoi di connessione ecologica territoriale (corridoio boscato della dorsale orientale; corridoi fluviali dell'Arno e dell'Ema; corridoi minori dei borri dell'Antella, di Rimaggio, di Vallina, delle Serre, di Cascianella), al cui interno sono

³ Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale, di cui all'articolo 24 del PTCP.

⁴ Vedi articolo 56, punto 2g delle presenti norme (Strategia generali e di settore, "Sistema ambientale") e tavola di progetto n. 3.2.I. "Strategie generali e/o di settore"

- da conservare e potenziare le aree naturali continue e l'alternanza di boschi, prati e cespuglieti;
- d.3. corridoio di connessione ecologica locale della Pieve di Ripoli, al cui interno è da conservare la continuità delle visuali e degli spazi aperti che lega, pur con la presenza di infrastrutture, le aree rivierasche dell'Arno e la collina;
- d.4. tessuto connettivo delle aree agricole, al cui interno, soprattutto in presenza di coltivazioni intensive, è da sostenere la diversità ambientale e la conservazione attiva di condizioni di naturalità.

2.3. Aree fragili da sottoporre a programmi di paesaggio

- a. Secondo il PTCP sono “... *le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività*”.
- b. Il Piano strutturale, attraverso il Quadro conoscitivo di riferimento, interpreta il paesaggio del territorio comunale e, attraverso lo Statuto del territorio, definisce e disciplina le risorse patrimoniali (fisico-naturali, storico-culturali, paesaggio) definendo altresì, attraverso le invarianti strutturali, i requisiti e le regole, estese a tutto il territorio comunale, per articolare politiche di conservazione⁵, evoluzione coerente e progettazione⁶ secondo i criteri definiti dalla Convenzione europea del paesaggio⁷. Le strategie del Piano strutturale prevedono per il territorio rurale specifiche azioni incentivanti⁸ tese a promuovere il binomio “qualità del prodotto-qualità del paesaggio”. Le aree fragili individuate dal PTCP corrispondono, prevalentemente, alle aree della bassa e media collina dove il paesaggio presenta matrici storico-culturali proprie del lungo periodo mezzadrile⁹.
- c. Il Regolamento Urbanistico, che ai sensi della L.R. n. 01/2005 definisce il perimetro aggiornato dei centri abitati e le addizioni agli insediamenti esistenti anche all'esterno del suddetto perimetro¹⁰, specifica per le aree fragili del territorio rurale ulteriori disposizioni paesaggistiche relative a:
- c.1. conservazione delle caratteristiche di ruralità diffusa;
- c.2. funzionalità ecosistemica, con specifico riferimento alla biodiversità, alla connettività ecologica, alla sostenibilità paesaggistica delle attività e delle trasformazioni territoriali;
- c.3. mosaico culturale, con specifico riferimento agli ordinamenti colturali tradizionali, alle macchie di bosco, alla vegetazione ripariale;
- c.4. azioni dimostrative ed esemplari che acquisiscono precedenza nell'accesso agli incentivi e ai finanziamenti pubblici;

⁵ Vedi articolo 43 delle presenti norme

⁶ Vedi articolo 48 delle presenti norme

⁷ Recepita dall'Italia con Legge n. 14/2006

⁸ Vedi Parte Terza, Titolo I, articolo 59

⁹ Vedi Parte Seconda, Titolo I delle presenti norme, “Sistemi territoriali”

¹⁰ L.R. n. 01/2005, “Norme per il governo del territorio”, articolo 55, commi 2b e 4°.

c.5. requisiti ecologici e formali delle addizioni urbane esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati.

2.4. Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

- a. Sono ambiti del territorio comunale dove gli assetti storicizzati hanno prodotto paesaggi di alta qualità ecologica e formale, frutto della combinazione mirabile tra caratteri fisici e naturali, componenti insediative e sistemazioni agrarie.
- b. Concorrono specificatamente a valorizzare l'identità paesaggistica e culturale del territorio comunale ed ammettono forme di utilizzazione coerenti con la conservazione dei caratteri territoriali storicizzati.
- c. Al loro interno il Regolamento Urbanistico prevede una specifica disciplina fondata sui seguenti criteri:
 - c.1. divieto di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, stabili o provvisorie, con l'eccezione degli impianti tecnologici di pubblica utilità e dei manufatti agricoli previsti dai programmi aziendali per i quali non sia possibile la localizzazione in altre aree;
 - c.2. divieto di utilizzare i terreni per depositi che non siano connessi ad esigenze di carattere transitorio;
 - c.3. ampliamento degli edifici esistenti, purché diversi dagli edifici matrice di cui all'articolo 28 della presente Disciplina, nei limiti consentiti dalla vigente normativa regionale e comunque non oltre il 10% della volumetria esistente.

Articolo 52. Disposizioni relative al sistema rurale

1. Stante la caratterizzazione agri urbana del territorio comunale e la necessità di integrare le attività agricole con altre forme di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali, il Piano Strutturale, ai sensi del PTC della Provincia di Firenze e in attuazione della vigente normativa regionale, definisce il territorio rurale, esterno agli ambiti urbani e alle relative addizioni, di cui all'articolo 51 delle presenti norme, come area a prevalente funzione agricola.

2. Nel territorio rurale si persegue prioritariamente lo sviluppo produttivo delle attività agricole e in modo particolare di quelle che operano negli ordinamenti colturali tipici locali (olivicoltura, viticoltura), garantendo l'integrità fisica del territorio, la qualità delle risorse patrimoniali e del paesaggio in coerenza con quanto disposto dalla Parte Seconda, Titolo III delle presenti norme, il carattere polifunzionale dell'agricoltura, il sostegno al lavoro e all'impresa.

Al suo interno sono consentite, accanto alle attività agricole e forestali, alle attività di trasformazione e di promozione dei prodotti agricoli aziendali e all'agriturismo, il turismo rurale, le attività culturali, scientifiche, formative, sociali, ricreative, sportive, escursionistiche. E' altresì consentita la residenza, l'artigianato di servizio, il commercio in esercizi di vicinato, gli esercizi di ristoro, la produzione di energie rinnovabili.

3. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con lo Statuto del territorio e con le Strategie per lo sviluppo durevole del territorio:
- a. individua specificatamente il territorio rurale all'intorno degli ambiti urbani e delle relative addizioni edilizie ed urbanistiche;
 - b. disciplina le aree a prevalente funzione agricola, anche con riferimento ai sistemi territoriali e alle invarianti strutturali;
 - c. individua aree di influenza urbana al margine dei centri abitati, al cui interno inibisce, se del caso, nuove costruzioni e favorisce interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
 - d. individua e disciplina specificatamente i borghi rurali e gli insediamenti accentrati del territorio rurale, favorendone la qualificazione paesaggistica e funzionale;
 - e. individua aree con destinazioni d'uso diverse da quella agricola che, per consistenza e rilevanza delle funzioni, richiedono specifiche disposizioni di raccordo ai caratteri strutturali e funzionali del territorio e del paesaggio rurale.

4. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite, nelle forme di legge e sulla base delle unità colturali minime definite dal PTC della Provincia di Firenze:

- ad uso degli imprenditori agricoli:

- o nuove costruzioni, stabili e/o precarie, con l'eccezione di quelle ad uso residenziale;
- o previo recupero di costruzioni esistenti, guardianie inscindibilmente legate alla azienda agricola, entro i limiti di 1 guardiania/azienda e di una superficie utile lorda massima di 25 mq/guardiania;

- ad uso degli agricoltori amatoriali:

- o installazione di manufatti precari.

Il Regolamento urbanistico, per salvaguardare la qualità del paesaggio rurale, potrà individuare ambiti del territorio rurale al cui interno è inibita la realizzazione dei suddetti interventi ovvero la realizzazione di nuove costruzioni ad uso degli imprenditori agricoli è soggetta alla presenza di più unità colturali minime. Il Regolamento urbanistico, in coerenza con lo Statuto del territorio, potrà altresì consentire l'installazione di manufatti precari per altre forme di utilizzazione, sottoponendoli a specifica disciplina.

5. Fermo restando il dimensionamento del Piano Strutturale, così come articolato per le singole UTOE dalla Parte Terza delle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti è consentito, nelle forme di legge, in favore di attività che presuppongano, fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 6 del presente articolo, il lavoro e l'impresa, secondo le modalità che saranno definite dal Regolamento urbanistico. In presenza di costruzioni prefabbricate non precarie e comunque prive di qualità architettonica e paesaggistica, il Regolamento urbanistico potrà subordinare il cambio di destinazione d'uso a interventi di demolizione e ricostruzione effettuati nel rispetto delle regole definite dallo Statuto del territorio, con particolare

riferimento alle disposizioni che regolano l'invarianza della qualità paesaggistica¹¹, consentendo il recupero di non oltre il 50% della superficie utile lorda delle costruzioni esistenti. In presenza di cambi di destinazione d'uso in favore di attività culturali, scientifiche, formative, sociali e/o finalizzate alla produzione di energie rinnovabili, tuttavia, il Regolamento urbanistico potrà consentire il recupero integrale della volumetria esistente.

6. Fermo restando il dimensionamento per la residenza previsto dal Piano strutturale in relazione alle singole Unità territoriali organiche elementari, il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti nel territorio rurale in favore della residenza, sulla base delle modalità procedurali e delle forme di garanzia definite dal Regolamento urbanistico, è consentito esclusivamente per:

- a. ampliare le residenze esistenti senza che ciò comporti l'incremento del numero di unità immobiliari ad uso residenziale;
- b. ricavare residenze per i gestori di attività culturali, scientifiche, formative, sociali, ricreative, artigianali, commerciali, ricettive e/o di ristoro, intraprese in costruzioni che abbiano modificato la loro destinazione d'uso dopo l'entrata in vigore delle presenti norme. In tali casi, ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal Regolamento urbanistico, anche per garantire l'inscindibilità commerciale e la gestione unitaria dei locali ad uso residenziale e dei locali utilizzati per le suddette attività, potrà essere ricavata una residenza a supporto della attività intrapresa, con una superficie utile lorda non superiore al 50% di quella occupata da detta attività e comunque non superiore a 100 mq.

7. Il Regolamento urbanistico dispone che le nuove costruzioni, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ma con una diversa gradazione in funzione della loro consistenza:

- a. siano realizzate sulla base di uno studio paesaggistico esteso alle aree limitrofe, in modo da garantire il raccordo ecologico, formale e funzionale con il sistema territoriale di riferimento; tale studio farà riferimento al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, provvedendo alla sua eventuale implementazione e specificazione, e alla disciplina del paesaggio contenuta nello Statuto del territorio, evidenziando il rispetto delle salvaguardie inerenti la conformazione paesaggistica profonda del territorio e delle regole inerenti la conformazione paesaggistica consolidata o critica del territorio;
- b. siano subordinati a una verifica preventiva dell'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico, del sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui, delle condizioni di accessibilità e di sosta, disponendo, se del caso, opere

¹¹ Vedi articolo 48 delle presenti norme

contestuali di adeguamento e subordinando gli interventi alla realizzazione delle suddette opere.

Strategie per lo sviluppo durevole del territorio (ESTRATTO del PIANO STRUTTURALE)

Titolo I - Strategie generali e/o di settore

Articolo 54. Definizione e finalità

1. Il Piano Strutturale definisce una strategia integrata per lo sviluppo durevole del territorio comunale incentrata su ambiente, paesaggio, cultura, lavoro e impresa, costituita da politiche di settore e conseguenti scelte di gestione e di trasformazione degli assetti territoriali.

Le politiche di settore impegnano l'Amministrazione Comunale nel perseguimento dello scenario futuro, definito dal Piano Strutturale, attraverso azioni coordinate, coerenti e complementari, tese a

- favorire nuove forme di cooperazione volontaria tra i soggetti che agiscono sul territorio;
- sostenere forme esemplari di vita e di lavoro;
- rafforzare il ruolo della Amministrazione Comunale nei processi di sviluppo locale.

2. La suddetta strategia è coerente con lo Statuto del territorio ed è finalizzata a promuovere prioritariamente il benessere degli abitanti facendo perno su:

- un uso intelligente e sostenibile delle risorse territoriali, la cui conservazione e riproduzione passa attraverso una rinnovata concezione del territorio quale patrimonio collettivo, nonché attraverso nuove forme di produzione e di consumo capaci di armonizzare le attuali esigenze di vita e di lavoro con la sostenibilità ambientale e paesaggistica;
- una forte preminenza del lavoro e dell'impresa nei confronti delle diverse forme di rendita, come condizione per superare le posizioni attendiste e parassitarie e favorire, al contempo, un uso attualizzato del patrimonio territoriale nell'ambito di un rapporto virtuoso tra reddito, innovazione, territorio e paesaggio;
- una alta e diffusa qualità della vita, intesa come combinazione tra qualità ambientale e paesaggistica del territorio

e sostenibilità delle attività umane, insediative e produttive, nel segno di una interdipendenza efficace tra risorse patrimoniali, energie rinnovabili, tecnologie e società locale;

- una forte coesione sociale, quale presupposto imprescindibile per la qualità della società locale e quale fattore aggiuntivo per la competitività del territorio, da perseguire attraverso politiche di concertazione interistituzionale, di governance territoriale, di sostegno alla rete dell'associazionismo e del volontariato.

Articolo 55. Sistema territoriale

1. La strategia generale che il Piano Strutturale definisce per qualificare il territorio comunale nell'area vasta di riferimento è volta a rafforzare il carattere strutturale e funzionale di cerniera tra il cuore della città metropolitana e le terre del levante fiorentino. Essa trova motivazione nello Statuto del territorio e specifica definizione nella disciplina relativa alle politiche di settore e alle singole UTOE.

2. Obiettivi strategici di riferimento.

Gli obiettivi strategici di riferimento, che sono assunti dalle prestazioni minime definite dalle condizioni di "invarianza territoriale", e che saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico sulla base delle specifiche disposizioni relative alle singole UTOE , sono:

- territorio comunale come snodo strategico del sistema integrato di trasporto di livello sub regionale: in particolare aree limitrofe alla SP 34 di Rosano, alla confluenza con Viale Europa, e aree tra Ponte a Niccheri e il casello autostradale di Firenze Sud;
- aree urbane di confine come luoghi a forte caratterizzazione di ruolo: in particolare aree tra Bagno a Ripoli e Sorgane, aree rivierasche della Nave a Rovezzano, aree urbane di Ponte a Ema, aree urbane di San Donato in Collina, aree urbane e fluviali di Vallina¹²;
- territorio rurale che rifugge la banalizzazione residenziale e sostiene le attività agricole polifunzionali, capaci di combinare qualità dell'offerta e qualità del paesaggio, accanto a funzioni sociali e produttive qualificate, soprattutto di livello sovracomunale;
- complessi storico-culturali di rilevanza territoriale, quali strutture di maggiore significato identitario per il territorio comunale finalizzate alla promozione delle risorse e delle eccellenze del levante fiorentino: Gualchiere di Remole, Antico

¹² In vista della futura costruzione del doppio ponte e dei nuovi scenari che si aprono nel rapporto con Compiobbi

- Spedale del Bigallo, Villa Monna Giovanella, Villa di Mondeggi;
- servizi e attrezzature di rilevanza territoriale, che costituiscono “servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale” ai sensi del PTCP vigente¹³: Ospedale di S. Maria Annunziata a Ponte a Niccheri, polo scolastico Volta -Gobetti a Bagno a Ripoli, stazione elisoccorso Capannuccia, impianti di telecomunicazione Poggio Incontro, acquedotto La Lama presso Casavecchia, centro formazione Enel, impianto golf Ugolino, polo sportivo fluviale di Candeli (comprendete le attrezzature private del Match Ball e le attrezzature pubbliche di Marina di Candeli), centro servizi di Ponte a Niccheri (comprendente i servizi per la depurazione e la protezione civile);
 - altri servizi e attrezzature di rilevanza sovra comunale: cimitero monumentale di Antella, cimitero di San Piero a Ema, teatro comunale di Antella;
 - aree rivierasche dell’Arno come ambito sperimentale di politiche ambientali, culturali, sociali e produttive incentrate sulla valorizzazione del fiume in vista della formazione di un Parco fluviale di livello metropolitano.

3. Coordinamento sovracomunale.

Onde favorire il corretto perseguimento degli obiettivi sopra elencati, l’Amministrazione Comunale, continuando il lavoro già intrapreso per la predisposizione del Piano Strutturale, promuove il coordinamento con i Comuni limitrofi, la Provincia di Firenze e la Regione Toscana, finalizzandolo alla costruzione di una cooperazione funzionale e strategica e al monitoraggio, nel tempo, dell’efficacia delle azioni strategiche di rilevanza sovracomunale.

Tale coordinamento sarà a geometria variabile e coinvolgerà soggetti istituzionali diversi, quanto meno sui seguenti temi:

- politiche della mobilità e della sosta, con l’obiettivo di favorire la razionalizzazione dei traffici sud-orientali in entrata e uscita da Firenze, la realizzazione di un sistema di parcheggi scambiatori di area vasta, il raccordo mezzo pubblico-mezzo privato nell’ambito di un sistema integrato di trasporto gomma-ferro che includa a pieno titolo il territorio comunale senza penalizzarne le qualità paesaggistiche;
- politiche di localizzazione delle funzioni pregiate, onde garantirne una distribuzione equilibrata e integrata, coerente con le vocazioni e le capacità territoriali (formazione, settore socio-sanitario, ricettività, settore produttivo, ecc.);
- politiche del territorio rurale, con l’obiettivo di armonizzare le modalità di valorizzazione della ruralità polifunzionale e di legare la qualità dell’offerta alla qualità del paesaggio;
- politiche di gestione delle aree rivierasche dell’Arno, con lo scopo di recuperare il ruolo del fiume quale principale infrastruttura ambientale dell’Area Fiorentina e di armonizzare le modalità di valorizzazione compatibile delle sue rive;
- gestione concertata delle aree urbane di confine con i comuni di Firenze (Cascine del Riccio, Sorgane, Viale Europa), Impruneta (Cascine del Riccio), Rignano sull’Arno (San Donato in Collina), Fiesole (Vallina), con l’obiettivo di ottimizzare

¹³ Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, Norme di attuazione, articolo 24

- l'erogazione dei servizi, monitorare l'efficacia degli assetti urbanistici, verificare nuove forme di integrazione;
- politiche di produzione da fonti energetiche rinnovabili, localizzate in aree di proprietà pubblica, condivise e partecipate in tutte le fasi del processo di localizzazione, installazione e produzione, con reinvestimento dei proventi a fini pubblici. Abbattimento delle emissioni di CO2 per le attività dell'Amministrazione Comunale e uso pubblico delle risorse energetiche estratte dal territorio.

Articolo 56. Sistema ambientale

1. La strategia che il Piano Strutturale definisce per il sistema ambientale è volta a recuperare relazioni di coerenza tra le componenti fisiche, naturali e antropiche che determinano la struttura e la funzionalità ecologica del territorio comunale, favorendo la conservazione, lo sviluppo e la differenziazione degli elementi naturali (biodiversità), nonché la conservazione, il potenziamento o il ripristino delle relazioni ambientali (connettività), nell'ambito di modelli virtuosi inerenti gli stili di vita e le forme di utilizzazione del territorio (sostenibilità), anche per quanto riguarda i fini energetici favorendo il ricorso coerente e congruo alla produzione da fonti energetiche rinnovabili. Questa strategia trova motivazioni nello Statuto del territorio e specifica definizione nella disciplina relativa alle singole UTOE.

- g. ecosistema territoriale: favorire la qualità e la funzionalità ecosistemica dell'intero territorio comunale attraverso:
 - o biodiversità:
 - conservazione degli elementi naturali che costituiscono i principali serbatoi di naturalità (boschi, prati e arbusteti presenti nella dorsale orientale);
 - riqualificazione del sistema forestale, attraverso la sostituzione di elementi alloctoni con altri autoctoni, avviamento all'alto fusto dei boschi cedui, mantenimento e ampliamento dei prati arbustati di Poggio Alberaccio;
 - conservazione e riqualificazione degli elementi naturali residuali esistenti nei sistemi collinare e planiziale (macchie di bosco, ecc.);
 - creazione di sistemi del verde urbano attenti alla diversificazione ambientale;
 - sostegno all'agricoltura biologica e a tutte le attività produttive a basso impatto ambientale;
 - promozione, attraverso azioni di formazione/informazione, di sistemi di gestione del verde privato volti all'uso di specie autoctone e di prodotti naturali, anche attraverso protocolli sottoscritti con condomini, singoli soggetti, esercenti di attività di vendita di prodotti per il giardinaggio.

- connettività:
 - conservazione delle principali unità funzionali delle reti ecologiche provinciali (corridoio boscato Monti del Chianti – Monte Giovi, costituito dai boschi, dai prati e dai cespuglieti della dorsale orientale; corridoio fluviale dell'Arno e nodo fluviale secondario dell' Ema) e delle reti ecologiche comunali;
 - conservazione e riqualificazione delle fasce boscate presenti lungo il reticolo idrografico privilegiando la loro connessione (in particolare: vegetazione ripariale lungo il Torrente Ema, il Borro dell'Antella, il Borro di Rimaggio, il Borro di Vallina, il Borro delle Serre, il Borro di Cascianella);
 - sostegno all'incremento della diversità ambientale nelle aree agricole a coltivazione intensiva.

- sostenibilità degli stili di vita e delle modalità di utilizzazione del territorio:
 - previsione del Parco fluviale dell'Arno, come ambito comunale di sperimentazione di politiche territoriali sostenibili in vista della creazione di un parco metropolitano, e procedure per l'istituzione della ANPIL di Poggio Alberaccio e di Fontesanta;
 - protocolli promossi dalla Amministrazione Comunale per la qualità delle produzioni agricole;
 - protocolli di sostenibilità energetica dei prodotti e dei processi, monitoraggio e diffusione dei risultati;
 - sostegno alla certificazione Ecolabel;
 - previsione di piste ciclabili e di percorsi pedonali con caratteristiche adeguate alle diverse connotazioni paesaggistiche dei contesti interessati;
 - predisposizione di un piano comunale dell'illuminazione pubblica¹⁴, per favorire il risparmio energetico, la riduzione dell'inquinamento luminoso, la tutela della fauna e del paesaggio;
 - Atlante partecipato delle risorse patrimoniali, quale strumento di crescita della conoscenza diffusa, del presidio sociale del territorio, della percezione sociale del paesaggio.

Articolo 57. Sistema energetico

1. La strategia generale che il Piano Strutturale definisce per il sistema energetico è volta al contenimento degli sprechi e al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, sia in forma passiva che attiva, anche attraverso il ricorso alle tecniche della bioarchitettura. Questa strategia trova motivazioni negli obiettivi di qualità e sostenibilità territoriale, indicati dallo

¹⁴ L.R. 37/2000, art. 6

Statuto del territorio, e specifica definizione nella disciplina relativa alle singole UTOE.

2. Obiettivi strategici di riferimento

Gli obiettivi strategici che il Piano Strutturale definisce per perseguire le suddette finalità e che saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico sulla base delle specifiche disposizioni relative alle singole UTOE sono:

- progressiva riduzione delle emissioni di CO₂ in atmosfera derivanti dalle funzioni, residenziali e produttive presenti nel territorio, incentivando il ricorso a forme di risparmio energetico e di contenimento dei consumi termici ed elettrici nel patrimonio edilizio esistente attraverso:
 - o realizzazione di sistemi passivi integrati;
 - o miglioramento delle tecniche costruttive degli edifici;
 - o riqualificazione energetica e miglioramento dei processi produttivi.

A tale scopo, gli atti di governo del territorio definiscono i requisiti minimi da rispettare negli interventi di ristrutturazione edilizia, con particolare riferimento agli edifici specialistici e ai complessi edilizi di maggiore consistenza volumetrica, evitando che sia ridotta l'entità della radiazione solare già ricevuta dagli edifici e dalle relative pertinenze.

- incentivazione generalizzata del ricorso alle fonti energetiche rinnovabili (FER), secondo criteri di integrazione e di innovazione della qualità architettonica e paesaggistica, attraverso le seguenti azioni prioritarie, che il Regolamento Urbanistico provvederà a specificare e differenziare anche in funzione dei caratteri paesaggistici, prestando particolare attenzione agli edifici e ai complessi di particolare valore storico-culturale e definendo, per essi, eventuali eccezioni:
 - o ambiti urbani:
 - ◆ aree di nuovo impianto e interventi di riorganizzazione urbana, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia: ricorso alle FER, nel rispetto dei requisiti di base stabiliti dalle norme regionali e nazionali e delle specifiche disposizioni degli atti di governo del territorio, con particolare attenzione a:
 - accesso ottimale della radiazione solare ai nuovi edifici;

- riduzione del carico solare termico estivo;
- utilizzazione ottimale dei venti prevalenti per la climatizzazione e il raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- controllo del microclima, anche attraverso l'adeguata progettazione degli spazi aperti con specifica attenzione alla composizione quantitativa e qualitativa delle formazioni vegetali.

◆ costruzioni esistenti:

- servizi pubblici e aree produttive: incentivi alla sostituzione parziale o totale della copertura e/o delle superfici verticali con sistemi di risparmio energetico e di produzione di energia solare.
- altre costruzioni: incentivi alla realizzazione parziale o totale di coperture attrezzate per il risparmio energetico e/o la produzione di energia solare.

- territorio rurale: collocazione, nelle aree pertinenti degli edifici, di sistemi per la produzione di energia da fonte rinnovabile e realizzazione parziale di coperture attrezzate per il risparmio energetico e/o la produzione di energia solare.

Particolare attenzione dovrà essere prestata alle relazioni paesaggistiche e alla possibilità di introdurre connotazioni innovative nel sistema rurale, nel segno di una evoluzione della qualità paesaggistica coerente con la storia e aperta alle esigenze della contemporaneità.

- Tracciabilità energetica dei prodotti del territorio, con esplicitazione degli effetti compensativi derivanti dal ricorso a sistemi virtuosi di produzione e/o di risparmio energetico, quale requisito per l'adesione ai protocolli di qualità e alle azioni di valorizzazione promosse dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 58. Sistema produttivo

1. La strategia che il Piano Strutturale definisce per il settore produttivo è volta a rafforzare il carattere polifunzionale integrato del territorio comunale, basato su una economia plurisettoriale agricoltura-industria-artigianato-servizi-turismo, e favorire il radicamento territoriale delle aziende leader, finalizzato a introiettare nei prodotti il valore aggiunto derivante dall'immagine del territorio e dalla qualità della vita che vi si svolge.

Questa strategia trova motivazioni nello Statuto del territorio e specifica definizione nella disciplina relativa alle singole UTOE.

2. Obiettivi strategici di riferimento.

Gli obiettivi strategici che il Piano Strutturale definisce per rafforzare e qualificare il settore produttivo nel territorio comunale e che saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico sulla base delle specifiche disposizioni relative alle singole UTOE sono:

- sostegno allo sviluppo di una moderna ruralità¹⁵;
- sostegno allo sviluppo del turismo, attraverso la forte caratterizzazione di un'offerta integrata, basata sulle opzioni strategiche "turismo-territorio rurale" e "luogo-prodotto" (arte, cultura e formazione; enogastronomia e tradizioni; natura, sport e ricreazione), puntando a costituire "aggregazioni di prodotto" e a valorizzare il potenziale attrattivo del territorio comunale per la qualificazione e la creazione di strutture turistiche orientate preferibilmente verso i seguenti *target*:
 - turismo legato alla formazione, ma anche all'arte, alla cultura e all'enogastronomia, a carattere prevalentemente stanziale, ma che effettua visite a Firenze e dintorni, con soggiorni di durata differenziata, in relazione alle proposte formative, per il quale il territorio comunale si propone come luogo qualificato di studio e di crescita professionale:
 - convegni, seminari, work shop;
 - attività formative permanenti.
 - turismo interessato all'arte e alla cultura, ma anche all'enogastronomia e alle tradizioni, con visite a Firenze e dintorni (Chianti) e soggiorni di breve o media durata, per il quale il territorio rurale comunale si propone come alternativa al soggiorno in città:
 - turismo di qualità (strutture alberghiere esistenti);
 - turismo esigente ed esperto (albergo diffuso);
 - turismo giovanile o familiare (agriturismo; turismo rurale leggero; campeggio).

¹⁵ Vedi articolo 59 delle presenti norme: strategie per il "Sistema rurale"

- turismo del tempo libero, interessato a enogastronomia, tradizioni, natura, sport e ricreazione, di provenienza prevalentemente metropolitana, al quale il territorio comunale proporrà escursioni attraverso aree attrezzate del fiume e della collina, ovvero occasioni di sosta e di accoglienza nell'ambito di itinerari sovra comunali:
 - strade dell'olio e del vino (strade dei sapori);
 - escursionismo, trekking, cicloturismo, ippoturismo.

L'Amministrazione Comunale, perseguendo la logica delle "aggregazioni di prodotto" e nell'ottica prioritaria di favorire le integrazioni con il mondo agricolo:

- promuoverà, coinvolgendo i Comuni limitrofi, uno specifico Accordo di Programma con Toscana Promozione, APT e consorzi turistici per definire i prodotti turistici tematici di interesse locale da valorizzare sui mercati;
- promuoverà la sottoscrizione di specifici disciplinari di qualità definiti nell'ambito del Protocollo "Benvenuti in Toscana", opportunamente declinato rispetto agli specifici prodotti Turistici Tematici inerenti il proprio territorio.

- sostegno alla qualificazione e all'innovazione del tessuto produttivo artigianale e industriale attraverso:
 - razionalizzazione e miglioramento dell'accessibilità (materiale e immateriale) e della organizzazione degli insediamenti produttivi, nonché del flusso in entrata e in uscita dei materiali (materia/prodotto/rifiuto), anche sfruttando le naturali dinamiche di sostituzione, ovvero ripensando in schemi "minutamente" estensivi, ma funzionali le aree già esistenti:
 - collegamenti gerarchizzati alla viabilità principale di attraversamento e alla grande viabilità di collegamento sovra regionale;
 - miglioramento della segnaletica stradale di accesso;
 - riorganizzazione interna alle aree, con miglioramento di:
 - ◆ condizioni ambientali (rapporti con i corsi d'acqua, permeabilità dei terreni, equipaggiamenti verdi, ecc.);
 - ◆ relazioni paesaggistiche (connessioni ecologiche locali, raccordi semiologici, qualità architettonica, qualità degli spazi aperti, ecc.);
 - ◆ assetti urbanistici (equilibrio tra carichi urbanistici e dotazioni territoriali, quali: strade interne, parcheggi pubblici, parcheggi privati, zone di manovra, zone di carico-scarico merci, ecc.);

- ◆ gestione del ciclo dei rifiuti.
 - inserimento di strutture di servizio alle imprese, di mense aziendali e di servizi di ristoro, di strutture commerciali all'ingrosso e della media distribuzione commerciale ove compatibili.
- promozione della qualificazione ambientale ed energetica nei processi produttivi, e conseguente riduzione delle esternalità negative, come asse della strategia generale di miglioramento della qualità della vita nel territorio comunale, favorendo l'adesione delle imprese alla certificazione ambientale Ecolabel¹⁶, che consente significativi ritorni di immagine a loro vantaggio;
- stimolo e indirizzo all'imprenditorialità e all'autoccupabilità delle giovani generazioni, attraverso un processo formativo di livello metropolitano incentrato sulla previsione di un centro per la formazione e la creazione di imprese ("incubatore di impresa"), integrato con il centro di formazione aziendale presente nel Quartiere 3 del Comune di Firenze, fondato sui seguenti assi strategici:
 - sviluppo di attività aziendali innovative, legate alle nuove tecnologie e alla filiera dello sviluppo rurale (ambiente, agricoltura, turismo, cultura, formazione, assistenza sociale);
 - dimensione sovracomunale, rivolta ai Quartieri 2 e 3 di Firenze e ai settori territoriali del levante fiorentino e del Chianti.

Articolo 59. Sistema rurale

1. La strategia che il Piano Strutturale definisce per il territorio rurale è volta a sostenere le attività agricole e a salvaguardare la qualità paesaggistica secondo criteri di coerenza evolutiva, promuovendo l'affermazione di una moderna ruralità polifunzionale, capace di valorizzare il carattere agriurbano del territorio comunale. Essa trova motivazione nello Statuto del territorio e specifica definizione nella disciplina relativa alle singole UTOE.

2. Obiettivi strategici di riferimento.

Gli obiettivi strategici di riferimento che il Piano Strutturale definisce per la valorizzazione del territorio rurale e che saranno recepiti dal Regolamento Urbanistico sulla base delle specifiche disposizioni relative alle singole UTOE sono:

- concorso determinante alla garanzia di adeguate condizioni di naturalità, attraverso:

¹⁶ Marchio di qualità ecologica che l'Unione Europea assegna ai prodotti e ai servizi realizzati nel rispetto dell'ambiente. Attesta che il prodotto o il servizio ha un ridotto impatto ambientale nel suo intero ciclo di vita.

- la salvaguardia di spazi aperti contesi alle coperture boschive e la conseguente varietà del mosaico colturale (biodiversità);
- la conservazione e/o la riproduzione, sotto varie forme, dei serbatoi di naturalità o dei corridoio ecologici (connessione e funzionalità ecosistemica);
- concorso determinante alla caratterizzazione del paesaggio e alla definizione di una identità evolutiva del territorio comunale;
- diffusa prevalenza delle attività agricole, fondate sugli ordinamenti colturali tipici¹⁷, rispetto ad altre attività e ad altri usi del territorio rurale;
- sviluppo dell'agricoltura polifunzionale, quale perno di una moderna ruralità polifunzionale integrata, con attività connesse capaci di integrare il reddito agricolo e di introdurre innovazioni nel territorio rurale. Tali attività comprendono l'agriturismo, la trasformazione dei prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale (cantine, frantoi e simili), la lavorazione, promozione e degustazione di prodotti agricoli aziendali, la vendita diretta di prodotti agricoli a prevalente provenienza aziendale, le attività faunistico-venatorie, i servizi di supporto all'agricoltura, le attività cinotecniche, la produzione di energie rinnovabili, l'erogazione di servizi sociali, la manutenzione ambientale;
- capacità di proporsi quale luogo qualificato di ricettività diffusa, di escursionismo culturale ed enogastronomico, di attività all'aria aperta, di didattica, di alta formazione, di attività produttive compatibili con la struttura paesaggistica profonda e consolidata, ad alta qualità del prodotto e basso consumo di suolo;
- contenimento della proliferazione residenziale ed incentivi alla utilizzazione del patrimonio edilizio esistente dismesso per la creazione di strutture finalizzate agli obiettivi strategici sopra elencati.

3. Politiche strategiche di riferimento.

Le attività agricolo-forestali e le attività connesse all'agricoltura, sia in quanto esercitate in forma professionale o semiprofessionale, sia in quanto esercitate in forma amatoriale, costituiscono attività primarie per il presidio territoriale e la funzionalità ambientale, per la riproduzione del paesaggio, per la caratterizzazione economica e sociale del territorio comunale.

L'agricoltura professionale costituisce, prevalentemente, fonte di produzioni immesse nei mercati esterni e capaci di promuovere l'immagine del territorio comunale, legando la qualità del prodotto agricolo alla qualità del territorio e del paesaggio.

L'agricoltura semiprofessionale e amatoriale costituisce, prevalentemente, fonte di produzioni immesse nei mercati urbani e metropolitani, ovvero utilizzate per l'autoconsumo.

¹⁷ Colture arboree (soprattutto olivo e vite), seminativi, colture orticole, prati

Per sostenere le attività agricole e le attività connesse all'agricoltura, comunque esercitate, e per garantire loro sbocchi "preferenziali" commisurati al relativo carattere strutturale, il Piano Strutturale favorisce il connubio "agricoltura-agricoltura" e definisce le seguenti politiche generali di riferimento, con validità strategica, che presuppongono un ruolo diretto, di indirizzo e di coordinamento, della Amministrazione Comunale:

- valorizzazione del connubio qualità del prodotto-qualità del paesaggio, come requisito capace, al contempo, di incrementare la competitività e la specificità dei prodotti agricoli locali sui mercati nazionali e internazionali e di incentivare l'interesse "economico" degli imprenditori professionali per la qualità del paesaggio locale, da assumere come componente qualitativa da introiettare nel prodotto. Per sostenere detta valorizzazione, l'Amministrazione Comunale:
 - o promuove, di concerto con le associazioni di categoria, un protocollo di qualità, sottoscrivibile liberamente dagli imprenditori agricoli professionali per un periodo di tempo predeterminato, che definisce i requisiti qualitativi di base dei prodotti (origine, caratteristiche organolettiche, , salubrità, ecc.), e quelli inerenti la qualità paesaggistica e territoriale (sostegno alla biodiversità, gestione delle acque, gestione del suolo, riduzione delle emissioni di CO2, ricorso a energie rinnovabili, coerenze con la struttura profonda e consolidata del paesaggio, tecniche di coltivazione ecocompatibili, ecc.);
 - o promuove, di concerto con le iniziative in atto di valorizzazione del territorio ("Wine and Fashion Florence", "Firenze Le Colline", "Le Cinque Verdi Terre", "Terre del Levante Fiorentino") la creazione di un marchio di qualità cui potranno aderire le aziende agricole professionali che sottoscriveranno il protocollo;
 - o sostiene la partecipazione delle suddette aziende a progetti di valorizzazione territoriale che hanno accesso ai finanziamenti pubblici.

- valorizzazione del rapporto diretto produttore-consumatore, come requisito capace di favorire la remunerazione dei prodotti di qualità, abbattendone i costi di mercato, e individuare sbocchi locali per le produzioni agricole di aziende semiprofessionali o amatoriali: Per sostenere detta valorizzazione l'Amministrazione Comunale:
 - o promuove, di concerto con le associazioni di categoria, un protocollo di qualità, sottoscrivibile liberamente dagli operatori agricoli non professionali per un periodo di tempo predeterminato, che definisce i requisiti qualitativi di base dei prodotti (origine, caratteristiche organolettiche, salubrità, ecc.), e quelli inerenti la qualità paesaggistica e territoriale (sostegno alla biodiversità, gestione delle acque, gestione del suolo, riduzione delle emissioni di CO2, ricorso a energie rinnovabili, coerenze con la struttura profonda e consolidata del paesaggio, tecniche di coltivazione ecocompatibili, ecc.);

- promuove, di concerto con le associazioni di categoria, la filiera corta attraverso:
 - ◆ l'utilizzo dei prodotti agricoli locali, provenienti dagli operatori che aderiscono al protocollo, negli esercizi di ristoro, nelle mense scolastiche e nelle mense aziendali;
 - ◆ la creazione di un mercato agricolo locale, capace di intercettare i flussi di traffico pendolare da e per Firenze;
 - ◆ il sostegno alla vendita diretta dei prodotti in azienda.

**PROCEDIMENTO URBANISTICO
L.R. 1/2005**

**PROCEDURA DI VAS
L.R. 10/2010**

