

# Statuto del Territorio

Prog11 Marzo 2005



Arch. Giovanni Allegretti

## Gruppo di progetto

### Ufficio di Piano

**Coordinatore responsabile:**  
Giovanni Allegretti

**Aspetti paesaggistico-ambientali:**  
Daniela Anceschi

**Processo di informatizzazione:**  
Ilenia Scatarzi

**Aspetti agronomico-forestali:**  
Ilenia Scatarzi  
Studio Progetto Ambiente - Alessandro Bartolozzi

**Aspetti geologici e idraulici:**  
Pietro Accolti Gil  
Nicoletta Mirco

**Aspetti infrastrutturali:**  
Enrico Pastori

### Collaboratori

**Criteri e metodi della rappresentazione  
e comunicazione dei patrimoni territoriali:**  
Massimo Carta

**Relazione sullo stato dell'ambiente:**  
Maria Luisa Diana  
Roberta Procopio  
Maria Letizia Viti

**Analisi delle trasformazioni urbanistico-edilizie:**  
Cecilia Berengo  
Martina Celoni  
Mario Ghezzi  
Chiara Nostrato  
Nicola Salerni

**Aspetti socioeconomici e scenari strategici:**  
Alberto Ziparo

**Per il Progetto "Piano delle bambine e dei bambini":**  
Manuela Conti  
Annalisa Pecoriello  
Francesca Rispoli  
Adalgisa Rubino

COMUNE DI DICOMANO

PIANO STRUTTURALE



INDICE

PARTE I.....	4
GENERALITA' .....	4
Titolo I - Principi e riferimenti generali .....	4
Art.1 – CONTENUTI, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE .....	5
Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE .....	6
Art. 3 - STATUTO DEI LUOGHI.....	9
Art. 4 - PATRIMONIO TERRITORIALE .....	10
Art. 5 - INVARIANTI STRUTTURALI .....	10
Art. 6 - SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI .....	11
Art. 7 - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI .....	11
Art. 8 - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI.....	11
Art. 9 - RAPPORTI DEL PIANO STRUTTURALE CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO E CON PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI.....	16
PARTE II.....	19
STATUTO DEI LUOGHI.....	19
Titolo I - Invarianti strutturali.....	19
Art. 10 - INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO.....	20
Capo I - INVARIANZA STORICO INSEDIATIVA.....	21
Art. 11 - SITI ARCHEOLOGICI.....	21
Art. 12 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1932.....	21
Art. 13 – ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO.....	22
Art. 14 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI.....	24
Art. 15 - STRADE VICINALI.....	24
Art. 16 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA .....	25
Art. 17 – SISTEMA DEI CIMITERI CAMPESTRI .....	26
Capo II - INVARIANZA PAESISTICO-AMBIENTALE.....	27
Art. 18 - AREA PER IMPIANTO DI FITODEPURAZIONE .....	27
Art. 19 - AREE SENSIBILI GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO .....	28
Art. 20 - PARCHI STORICI, GIARDINI FORMALI E FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE.....	28
Art. 21 - BOSCHI.....	29
Art. 22 – FORMAZIONI RIPARIALI E GOLENALI.....	29
Art. 23 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE.....	30
Art. 24 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE .....	31
ART. 25 - AREE PROTETTE; PARCHI NATURALI, RISERVE O AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE.....	31
Art. 26 - "AREE FRAGILI" DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO.....	32
Art. 27 - AREE DI TUTELA DI PLESSI E RELAZIONI PAESISTICHE RILEVANTI.....	32
Capo III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE .....	33
Art. 28 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE .....	33
Art. 29 – FIERE, MERCATI, FESTE PAESANE E RIONALI.....	34
Art. 30 - TOPONIMI .....	35
PARTE II.....	37
STATUTO DEI LUOGHI.....	37
Titolo II – Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti fisiografici.....	37
Art. 31 - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE .....	38
Capo I - DISCIPLINA DEGLI ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI.....	38
Art. 32 - RISCHIO SISMICO.....	38
Art. 33 - AREE CON PERICOLOSITA' GEOLOGICA E IDRAULICA .....	39

---



---

Capo II - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI IN MERITO AL RISCHIO IDROGEOLOGICO .....	40
Art. 34 - RISCHIO DI INQUINAMENTO DELLE ACQUE SOTTERRANEE .....	41
Art. 35 - AREE SENSIBILI E RISCHIO IDRAULICO .....	41
Art. 36 - PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	43
PARTE II .....	45
STATUTO DEI LUOGHI .....	45
Titolo III - Uso e tutela delle risorse .....	45
Capo I - TERRITORIO APERTO .....	46
Art. 37 - TERRITORIO APERTO .....	46
Art. 38 - AREE A ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA .....	46
Art. 39 - TERRE DI MEZZO .....	48
Art. 40 - TERRENI DI MARGINE .....	50
Art. 41 - BOSCO .....	52
Art. 42 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE .....	53
Art. 43 - AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO SILVOPASTORALE .....	54
Art. 44 - "AREE FRAGILI" DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO .....	56
Art. 45 - COSTRUZIONE DI INVASI ARTIFICIALI DI PICCOLE DIMENSIONI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE .....	57
Capo II - INSEDIAMENTI .....	57
Art. 46 - CENTRI ABITATI E/O AREE DI INFLUENZA URBANA .....	57
PARTE II .....	60
STATUTO DEI LUOGHI .....	60
Titolo IV - Sistemi e relative disposizioni .....	60
Art. 47 - ELENCO DEI SISTEMI .....	61
Art. 48 - 1. IL SISTEMA DEL VALICO APPENNINICO .....	61
Art. 49 - 2. IL NODO COLLINARE DI DICOMANO .....	63
Art. 50 - 3. IL SISTEMA DELLE PIANURE ALLUVIONALI .....	64
Art. 51 - 4. IL NODO OROGRAFICO DI POGGIO GIOVI .....	65
Art. 52 - 5. IL SISTEMA COLLINARE DI POGGIO LE PIANE .....	67
Art. 53 - 6. IL SISTEMA INSEDIATIVO PRIMARIO .....	69
PARTE III .....	72
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO .....	72
Titolo I - Uso delle risorse nei sistemi .....	72
Art. 54 - STRATEGIE PER IL SISTEMA DI VALICO APPENNINICO .....	73
Art. 55 - STRATEGIE PER IL NODO COLLINARE DI DICOMANO .....	75
Art. 56 - STRATEGIE PER IL SISTEMA DELLE PIANURE ALLUVIONALI .....	76
Art. 57 - STRATEGIE PER IL NODO OROGRAFICO DI POGGIO GIOVI .....	77
Art. 58 - STRATEGIE PER LE IL SISTEMA COLLINARE DI POGGIO LE PIANE .....	78
Art. 59 - STRATEGIE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO PRIMARIO .....	79
PARTE III .....	81
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO .....	81
Titolo II - Unità Territoriali Organiche Elementari .....	81
Art. 60 - LINEAMENTI GENERALI / INDIVIDUAZIONE DELLE U.T.O.E. .....	82
Art. 61 - STRATEGIE PROGETTUALI .....	83
Art. 62 - TESSUTI DI IMPIANTO STORICO .....	84
Art. 63 - TESSUTI CONSOLIDATI A PREVALENZA RESIDENZIALE .....	85
Art. 64 - TESSUTI CONSOLIDATI CON CONSISTENTE PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE .....	86
Art. 65 - TESSUTI DI RICUCITURA MORFOLOGICA .....	87
Art. 66 - AREE DI INTERLOCUZIONE TRA INSEDIAMENTI E TERRITORIO APERTO .....	88
Art. 67 - AREE DI RIPENSAMENTO UNITARIO .....	89
PARTE III .....	91
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO .....	91
Titolo III - Disposizioni transitorie e finali .....	91

---



Art. 68 - RAZIONALIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI.....	92
Art. 69 - SALVAGUARDIE .....	92
Art. 70 - AREE SPECIALI, AREE A STANDARD E AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI DI DETTAGLIO APPROVATI, ADOTTATI, IN CORSO DI FORMAZIONE .....	93



**Comune di Dicomano**  
Provincia di Firenze

STATUTO DEL TERRITORIO / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

## **PARTE I GENERALITA'**

### **Titolo I - Principi e riferimenti generali**



## **Art.1 – CONTENUTI, FINALITA' E CAMPO DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE**

1. Il Piano Strutturale, quale parte costitutiva del nuovo Piano Regolatore Generale del Comune di Dicomano, persegue le finalità indicate dagli artt. 1, 2 e 3 della L.R. n° 1/05 e successive modifiche e integrazioni (s.m.i.), per favorire uno sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono, nonché per garantire la trasparenza dei processi decisionali che lo concernono e della partecipazione dei cittadini al governo delle sue trasformazioni.

2. Il Piano Strutturale si applica alla totalità del territorio comunale, e detta norme relative alla conservazione e trasformazione delle risorse che ricadono entro i suoi confini, nonché ai principi insediativi e alle regole costitutive e relazionali tra le parti che lo compongono.

3. Per il perseguimento delle proprie finalità, il Piano Strutturale, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo e in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.P. e del P.I.T., definisce attraverso gli elaborati di cui all'art. 2:

- a) disposizioni di carattere direttamente precettivo ed operativo ai sensi dell'art. 53 della L.R. n° 1/05 e sue modificazioni e integrazioni;
- b) prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale/operativa del P.R.G.. Sono tali:
  - la individuazione delle invarianti e la relativa disciplina;
  - la disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio;
  - la disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali;
  - la disciplina degli assetti territoriali.
- c) indirizzi - consistenti in disposizioni di orientamento, indicazioni di obiettivi e definizione di strategie - da rispettare nella predisposizione della parte gestionale/operativa del P.R.G. (Regolamento Urbanistico ed eventuali Programmi Complessi di Intervento);
- d) criteri per la definizione e valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- e) salvaguardie direttamente operative (ai sensi dell'art. 61, L.R. n° 1/05 e sue modificazioni e integrazioni), aventi lo scopo di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

4. Il Piano Strutturale si articola in:

- una parte statutaria costituita da principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e di criteri di uso delle risorse (Statuto dei Luoghi), contenuta nella Parte II (Titoli I - II - III - IV) del presente Statuto del Territorio;
- una parte strategica finalizzata a definire gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto dei Luoghi e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale, contenuta nella Parte III (Titoli I - II - III) del presente Statuto del Territorio.



5. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al Piano Strutturale, prevale comunque il presente Statuto del Territorio con i relativi elaborati grafici.

6. E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 del presente Statuto del Territorio.

7. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico potrà essere valutata l'opportunità di incrementi delle dimensioni massime ammissibili dei diversi insediamenti, delle funzioni e dei servizi esplicitate nell'elaborato Prog. 9. Tali incrementi andranno realizzati solo ed esclusivamente attraverso il riequilibrio dei carichi attribuiti alle diverse U.T.O.E, ferme restando le volumetrie massime ammissibili previste nelle tabelle riassuntive dello stesso elaborato. Gli aumenti non potranno comunque eccedere la misura massima del 10% rispetto alla capacità insediativa complessiva di ogni singola Unità Territoriale, e andranno di volta in volta giustificati da un approfondimento del Quadro Conoscitivo relativo alle UTOE interessate dal trasferimento di potenzialità costruttiva.

## Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE

1. Sono elementi costitutivi del Piano Strutturale:

### 1) Quadro conoscitivo

#### Geo) Aspetti fisiografici:

Geo	1	Carta geologica - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	2	Carta geomorfologica - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	3	Carta litotecnica e dei dati geologici di base - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	4	Carta delle pendenze - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	5	Carta degli elementi di rischio sismico - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	6	Carta della pericolosità geologica e idraulica - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	7	Carta della vulnerabilità degli acquiferi - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	8	Carta degli ambiti fluviali e delle aree allagate - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	9	Carta idrogeologica - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	10	Carta delle aree sensibili e degli interventi strutturali lungo i corsi d'acqua - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	11	Piano di assetto idrogeologico - scala 1:10.000	nord	sud
Geo	12a	Indagini geologico-tecniche relazione		
Geo	12b	Allegato 1: Risorse idriche-schede monografiche delle sorgenti		
Geo	12c	Allegato 2: Sondaggi e dati di base		



### UdS) Analisi degli usi del suolo

UdS	1	Catasto Generale Toscano (1834). Ricostruzione con accorpamento delle voci identificative - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	2	Carta delle coperture arboree e arbustive - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	3	Carta della copertura forestale - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	4	Carta delle sistemazioni agrarie tradizionali - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	5	Carta dell'uso del suolo al 2002 - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	6	Dinamica dell'uso del suolo: situazione al 1954 - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	7	Dinamica dell'uso del suolo: situazione al 2002 (classi accorpate) - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	8	Dinamica dell'uso del suolo: confronto 1954-2002 - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	9	Dinamica dell'uso del suolo: persistenze - scala 1:10.000	nord	sud
UdS	10	Relazione sullo stato e le trasformazioni negli usi del suolo		
Uds	11	Relazione sull'informatizzazione del Catasto Leopoldino		

### Vri) Analisi di vincoli e risorse del territorio:

Vri	1	Relazione sullo Stato dell'Ambiente		
Vri	2	Censimento dei siti archeologici, dei tabernacoli e della viabilità storica - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	3	Censimento dei siti e dei manufatti di rilevanza ambientale e storico-culturale - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	4	Carta della viabilità vicinale e dei consorzi che la gestiscono - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	5	Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP Tav. A - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	6	Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP Tav. B - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	7	Carta della sentieristica, delle sorgenti e dei pozzi - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	8	Il vincolo idrogeologico - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	9	Vincoli paesistici, archeologici e paesaggistico/ambientali - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	10	Carta degli istituti e dell'attitudine faunistica - scala 1:10.000	nord	sud
Vri	11	Relazione metodologica sul rilievo di vincoli e risorse		

### Mob) Infrastrutture e mobilità:





Mob	1	Sistema della mobilità – scala 1:10.000	nord	sud
Mob	2	Indagine sulla mobilità nel territorio comunale (relazione)		

### Scen) Dinamiche socioeconomiche e scenario territoriale

Scen	1	Gli abitanti e le attrezzature di interesse generale
Scen	2	Ipotesi di scenari di sviluppo discusse durante i Forum pubblici “I Giovedì del Piano”
Scen	3	Sviluppo locale autosostenibile: lo scenario strategico emerso dalla discussione pubblica
Scen	4	Centralità e luoghi perspicui: indirizzi strategici per il capoluogo
Scen	5	Analisi Socio-Economica e formulazione degli Scenari Strategici: relazione

### Pbb) Processi di supporto al dialogo sociale: Il Piano delle bambine e dei bambini

Pbb	1	Relazione
Pbb	2	La percezione del territorio: i valori attuali e l’uso storico
Pbb	3	Il gioco della storia
Pbb	4	Il tempo libero: confronto fra l’uso del tempo di tre generazioni
Pbb	5	Il fiume e la città
Pbb	6	Le feste e i mercati: reinventare il “paese delle feste”
Pbb	7	Mappa collettiva del paese di Dicomano
Pbb	8	Piazza Buonamici e la costruzione di Piazza della Repubblica nella storia
Pbb	9	Piazza della Repubblica: rilievo dello stato di fatto e proposte progettuali
Pbb	10	E se un giorno a Dicomano
Pbb	11	Video del percorso progettuale con i bambini e le bambine
Pbb	12	Mappa dei percorsi casa-scuola: rischi e opportunità
Pbb	13	Mappa affettiva di Dicomano

### 2) Elaborati di sintesi progettuale

Prog	1	Sistemi e subsistemi territoriali – scala 1:10.000	nord	sud
Prog	2	Relazioni tra caratteri geomorfologici e struttura insediativa storica – scala 1:10.000	nord	sud



Prog	3	Carta del patrimonio territoriale – scala 1:10.000	nord	sud
Prog	4	Carta del patrimonio insediativo urbano – scala 1:5.000	nord	sud
Prog	5	Elementi durevoli del territorio (Invarianti strutturali) – scala 1:10.000	nord	sud
Prog	6	Disciplina degli Ambiti territoriali – scala 1:10.000	nord	sud
Prog	7	Perimetrazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari – scala 1:10.000	nord	sud
Prog	8	Mosaico delle Unità Territoriali Organiche Elementari – scala 1:10.000	nord	sud
Prog	9	Atlante delle Unità Territoriali Organiche Elementari – scale variabili		
Prog	10	Relazione generale		
Prog	11	Statuto del territorio		
Prog	12	Perimetrazione delle aree sottoposte a strumenti attuativi e aree di ripensamento unitario – scala 1:5.000		
Prog	13	Documento di conformità al PIT e PTCP		

### Art. 3 - STATUTO DEI LUOGHI

1. Lo Statuto dei Luoghi è l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelare l'esistenza, e, contemporaneamente, a garantire, mediante il Piano Strutturale, la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio e caratteri fisici e naturali del territorio stesso. Lo Statuto dei Luoghi contiene, pertanto, i principi che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole e di una valorizzazione oculata delle risorse presenti nel territorio comunale.

2. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni dello Statuto dei Luoghi, stabilisce e definisce i tipi di intervento relativi ai singoli edifici, agli spazi comuni e al territorio aperto dell'intero territorio comunale che – in conseguenza del passaggio ad una scala d'analisi di maggior dettaglio e ad una maggiore conoscenza dello stato dei luoghi- potranno discostarsi in maniera non sostanziale dalle indicazioni dello Statuto dei Luoghi, unicamente al fine di dare attuazione agli obiettivi generali espressi nei sistemi di riferimento, specificati negli articoli del Titolo IV, parte II del presente Statuto del Territorio.

3. Per quanto attiene alle aree da sottoporre ad interventi di trasformazione, il regolamento urbanistico procede ad una verifica generale di dettaglio delle consistenze edilizie realizzate in rapporto alle previsioni del precedente strumento urbanistico, verificando la fattibilità degli interventi previsti, valutando gli effetti di carico ambientale delle trasformazioni e specificando le eventuali e necessarie misure di mitigazione. Tali valutazioni costituiscono condizione indispensabile e vincolante per la conferma e l'attuazione delle previsioni degli interventi trasformativi.

4. Per ogni intervento che preveda nuovi impegni di suolo dovranno essere garantite:

- a) opere e misure di prevenzione e di recupero del degrado ambientale causato dall'intervento stesso e dalle relative fasi di cantierizzazione;
- b) difesa del suolo;



- c) messa in sicurezza da esondazioni o frane;
- d) approvvigionamento idrico e depurazione;
- e) smaltimento dei rifiuti solidi;
- f) disponibilità di energia;
- g) disponibilità di spazi verdi e percorsi protetti;
- h) accessibilità, mobilità e spazi di sosta;
- i) dimensionamento di scale e corridoi atto a garantire adeguate condizioni di intervento per servizi medici d'emergenza .

5. Posto che il presente Piano Strutturale riconferma le previsioni dello strumento urbanistico vigente in materia di trasformazioni previste da piani attuativi già adottati al momento della sua stesura (v. art. 69), ma ne distribuisce il carico urbanistico sull'intera U.T.O.E., spetta al Regolamento Urbanistico di verificare in dettaglio la congruità di ogni singolo piano attuativo non ancora convenzionato al momento della definitiva approvazione del Piano Strutturale con le finalità e i contenuti dello strumento stesso. Al Regolamento Urbanistico spetta altresì il compito di ridistribuire i carichi costruttivi degli strumenti attuativi non ancora convenzionati al momento della sua adozione, perseguendo finalità di attento riequilibrio del rapporto tra superfici d'imposta e volumetrie previste per ogni singola parte dei diversi strumenti, con l'obiettivo di massimizzare i benefici ottenibili per la collettività attraverso le singole convenzioni.

#### **Art. 4 - PATRIMONIO TERRITORIALE**

1. Sono elementi costitutivi del patrimonio territoriale le manifestazioni visibili delle azioni di trasformazione di lungo periodo delle risorse locali da parte della società insediata, che abbiano comunque prodotto incremento di valori intrinseci e relazionali delle risorse stesse collettivamente riconosciuti e condivisi.

2. Tali elementi sono descritti nelle tavv. n° Prog. 3 e Prog. 4 (Carte dei patrimoni territoriali e del patrimonio urbano) che costituiscono, pertanto, riferimento fondamentale per la lettura dei valori territoriali e delle reti di connessione tra i suoi punti di accumulazione di senso, nonché per la statuizione delle regole di uso e tutela delle risorse.

#### **Art. 5 - INVARIANTI STRUTTURALI**

1. Sono invarianti strutturali del territorio gli elementi fisici, economici, sociali, culturali e di identificazione toponomastica presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari e rappresentando forti ancoraggi per il sentimento di appartenenza dei suoi abitanti. Esse sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, così come definite dalle vigenti norme regionali.

2. Il termine 'invariante' si riferisce più al riconoscimento di caratteri di permanenza individuabili negli oggetti, negli spazi e nelle relazioni territoriali così come ad oggi pervenute, che non ai vincoli posti alle trasformazioni future. In ogni caso, le invarianti strutturali sono soggette a specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione all'interno dei processi evolutivi.



## **Art. 6 - SISTEMI E SUBSISTEMI TERRITORIALI**

1. Sono Sistemi Territoriali gli ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo.
2. La suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi (vedi art. 47) è atto di contenuto progettuale e descrive assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di costruzione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.
3. Per ogni Sistema e Subistema Territoriale il Piano Strutturale definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in:
  - descrizione dei caratteri territoriali;
  - definizione degli obiettivi di governo del territorio;
  - strategie di pianificazione per il loro perseguimento.

## **Art. 7 - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sono definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi, non necessariamente interni allo stesso Sistema, nei quali siano presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche, e nei quali debbano essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra detti elementi, per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal Piano Strutturale.
2. Le U.T.O.E. individuate dal presente Piano Strutturale sono elencate all'art. 60 e coprono – nel loro insieme – l'intera superficie comunale.

## **Art. 8 - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI**

### **1. Criteri per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico e/o dagli strumenti urbanistici di dettaglio**

1. Ai fini della valutazione degli effetti ambientali, il Regolamento Urbanistico contiene:
  - a) per le azioni di trasformazione del territorio direttamente previste dal Regolamento Urbanistico e da esso non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture ed interventi di sostituzione di tessuti insediativi o delle infrastrutture esistenti, una scheda di valutazione degli effetti ambientali nel rispetto dei commi 1, 2, 3, 4 e 5 dell'art. 55 della L.R. n° 1/05e s.m.i., in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali, alle direttive, alle prescrizioni ed alla vincolistica ambientale ivi dettata, nonché agli indirizzi prioritari di tutela



identificati per ogni singola U.T.O.E. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:

- descrizione dell'azione di trasformazione (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative);
  - individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale per l'U.T.O.E. di appartenenza;
  - analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al Piano Strutturale);
  - definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
  - stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti,
  - valutazione dell'azione, in base ai criteri identificati;
  - eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.
- b) per la parte del Regolamento Urbanistico in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite strumentazione urbanistica di dettaglio, un'apposita disciplina - inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione - che consenta di inquadrare le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e dagli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e delle infrastrutture esistenti, negli ambiti delle risorse interessate, nonché di individuare i criteri di valutazione da tenere presenti nell'attuazione dell'art. 55 della L.R. n° 1/05 e s.m.i., in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento alle direttive, alle prescrizioni ed alla vincolistica ambientale ivi dettata, nonché agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.

2. Ai fini della valutazione degli effetti ambientali dei piani e programmi di settore di competenza comunale, ai sensi Titolo II Capo I della L.R. n° 1/05 e s.m.i., ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi sono integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. La valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente punto 1.a).

## **2. Condizioni generali per la trasformabilità.**

1. La finalità di conformarsi agli obiettivi e ai limiti di cui alle vigenti norme in materia di tutela dall'inquinamento idrico, acustico, luminoso, atmosferico e dei suoli deve essere perseguita nel territorio comunale di Dicomano agendo prevalentemente sulle regole di trasformazione e ampliamento degli insediamenti esistenti (residenziali e produttivi), sui sistemi della mobilità e della sosta, sull'incentivo all'uso del trasporto su ferro per gli spostamenti di media e lunga distanza, nonché sulla predisposizione di una disciplina rigorosa e di efficienti controlli in materia di tutela ambientale per i tessuti produttivi esistenti e che dovessero stabilirsi in futuro sul territorio comunale. Considerato il basso livello di criticità delle problematiche inerenti la qualità dell'acqua, dell'aria e i livelli di rumorosità sia nelle zone abitate che in quelle extraurbane, sarà obiettivo strategico dell'operato dell'Amministrazione cittadina garantire che tali condizioni non vengano alterate. In tal senso, risulta importante – per il futuro – garantire un'estensione delle analisi e delle valutazioni degli



effetti relative alle componenti aria e rumore per tutte le azioni di trasformazione inerenti la localizzazione di funzioni, sia in termini di impatto prodotto che di esposizione all'inquinamento acustico ed atmosferico.

2. Le trasformazioni inerenti le maglie principali del sistema viario (collegamenti sovralocale) dovranno di regola essere sottoposte alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di immissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione.

a) Dovrà essere valutato, più in generale, il contributo della trasformazione d'uso degli spazi del territorio comunale alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile attraverso:

- strategie di sviluppo locale che contribuiscano ad una progressiva diminuzione del pendolarismo lavorativo, che oggi segna una consistente fetta degli occupati attivi della comunità;
- strategie di promozione dell'animazione della comunità, che diminuiscano la necessità di ricercare al di fuori occasioni di svago e formazione culturale;
- la riorganizzazione della circolazione e della sosta (specialmente in occasione delle numerose manifestazioni temporanee che il paese ospita nel corso dell'anno);
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi all'interno dei centri abitati di Dicomano e Contea (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
- una migliore interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico su ferro e su gomma, incentivando il rafforzarsi di abitudini sociali incentrate sull'interscambio della mobilità anche attraverso piccoli interventi sul tessuto viario in grado di favorire un accesso alle stazioni più rapido, razionale e stimolante, anche a vantaggio di chi abita alle spalle della ferrovia;
- il potenziamento delle frequenze e della rapidità del trasporto pubblico stesso;
- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali protetti interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

b) L'attività di pianificazione riferita alla localizzazione delle funzioni dovrà essere sottoposta:

- alla valutazione dell'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di immissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);
- alla valutazione del grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e alle emissioni acustiche (in caso di funzioni residenziali) prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili;
- alla valutazione dell'impatto prodotto in termini di inquinamento luminoso.

In generale dovrà essere favorita la massima "accessibilità sostenibile", riducendo e razionalizzando la necessità degli spostamenti e la domanda di trasporto infraurbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali e produttive, e garantendo attenzione alle peculiari esigenze di spostamento dell'infanzia, degli anziani e dei portatori di handicap.

c) I nuovi insediamenti dovranno sempre essere pianificati in coerenza con i contenuti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.), al fine di consentire il rispetto dei limiti acustici



definiti dalla normativa vigente per le varie zone del territorio comunale. Il P.C.C.A. dovrà essere redatto, in linea con la vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento acustico anteriormente o contestualmente alla redazione e approvazione del Regolamento Urbanistico.

3. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. Non risultano ammissibili trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il potenziamento del riutilizzo delle acque usate, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

4. Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia. Queste valutazioni andranno attuate in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia, nonché con gli indirizzi già adottati nell'ultimo quindicennio dalle Amministrazioni Comunali, con la costruzione dell'impianto di fitodepurazione che serve la parte dell'abitato di Dicomano situata sulla riva sinistra della Sieve.

a) A tale riguardo – nei centri abitati maggiori - sono da ritenersi non ammissibili le trasformazioni che comportino un incremento del deficit fognario e/o depurativo, ovvero che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo – da incentivarsi soprattutto nelle aree extraurbane e nei borghi di Carbonile, Corella, Celle, Frascole, Fungaia, Petroniano e Vicolagna - dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi di depurazione autonoma, caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

a) Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione va, infatti, condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa.

5. La previsione di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti (con riferimento alle fasce di attenzione indicate nella Relazione sullo Stato dell'Ambiente) deve essere subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza



al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico. Andrà comunque evitata l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

6. Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.

7. In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti, con particolare riguardo alle attività di carattere commerciale, artigianale e industriale, dovrà essere valutata la rispondenza alle esigenze di raccolta differenziata delle varie categorie merceologiche di rifiuti, in funzione della strutturazione del servizio locale di raccolta dei rifiuti urbani e speciali, oltre che in relazione alla stazione ecologica in funzione a fianco degli ex-macelli comunali, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

8. In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano il recupero o di realizzazione di nuovi insediamenti e/o di infrastrutture stradali dovrà essere valutata la presenza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione all'attuale strutturazione del servizio.

9. Per le trasformazioni che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse dovrà essere verificata l'avvenuta programmazione di preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

10. Non potrà essere ammessa in territorio comunale la localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante, stante l'impossibilità di reperire aree all'esterno o a debita distanza dai centri abitati che non comportino un rischio per la popolazione, l'ambiente, e il paesaggio.

11. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe sarà ammessa anche nei centri abitati a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

12. Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovrà essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

13. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno tener conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).





14. Ogni nuova opera di urbanizzazione ed ogni adeguamento di opere già esistenti nel territorio comunale di Dicomano dovranno seguire criteri atti a prevenire e limitare l'inquinamento luminoso, rispettando le prescrizioni della L.R. n° 37/00. Spetta al Regolamento Urbanistico stabilire in dettaglio i suddetti criteri.

15. Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il Regolamento Urbanistico contiene indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

16. Ogni intervento che comporti un aumento del carico urbanistico sul territorio sarà consentito solo se esistano o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio, in coerenza con quanto affermato all'art. 3 comma 5 della L.R. n° 1/05. La valutazione e la progettazione delle infrastrutturazioni aggiuntive necessarie andranno realizzate di concerto con gli enti gestori dei servizi di approvvigionamento idrico e depurazione delle acque, di smaltimento fognario, di difesa del suolo, di gestione dei rifiuti solidi, di erogazione energetica.

#### **Art. 9 - RAPPORTI DEL PIANO STRUTTURALE CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO E CON PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI**

1. Le strategie di sviluppo contenute nel Piano Strutturale costituiscono il contenuto fondante dei Regolamenti Urbanistici che prenderanno forma all'interno del suo periodo validità, e dovranno dare attuazione alle sue previsioni in conformità con la volontà e le indicazioni contenute nella Relazione Generale e nello Statuto del Territorio.

2. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale dovranno essere precisate e dettagliate da ogni successivo Regolamento Urbanistico, che ne riceverà obbligatoriamente le prescrizioni nelle Norme Tecniche di Attuazione, dandone esplicito conto in ogni capitolo tematico della Relazione.

3. Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, e alle elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, solo al fine di rettificare eventuali errori o omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione del Regolamento Urbanistico che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal Piano Strutturale. Per quanto riguarda la variazione di quantità costruttive massime ammissibili in ogni Unità Territoriale Organica Elementare, si rimanda a quanto statuito nell'articolo 1, comma 7 del presente Statuto del Territorio.

4. In conformità con le specifiche della L.R. 38/98, il Piano di Indirizzo e Regolazione degli Orari dovrà essere approvato anteriormente all'adozione del Regolamento Urbanistico, e divenire parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale a cui il Regolamento Urbanistico medesimo deve conformarsi. Gli ulteriori Piani di settore che saranno redatti sul territorio comunale avranno l'obbligo di conformarsi alle finalità e alle previsioni del Piano Strutturale o – qualora già esistenti – dovranno essere opportunamente variati per garantire tale conformità, in sintonia con quanto richiesto dalla L.R. n° 1/200. In particolare, la redazione di un Piano Cimiteriale, di un Piano del Commercio e



di un Piano della Sosta – se attuata come misura di appoggio alla stesura del Regolamento Urbanistico – potrà offrire validi strumenti d’ausilio sia alla costruzione di ulteriori nuovi strumenti di settore di competenza comunale, sia alle valutazioni che il Piano Strutturale prescrive per le previsioni insediative e infrastrutturali attuate dal Regolamento Urbanistico o dagli eventuali Programmi Complessi di Intervento.

5. Elemento importante per la predisposizione e la gestione ottimale della parte operativa del P.R.G. (Regolamento Urbanistico ed eventuali Programmi Complessi di Intervento) sarà soprattutto la costruzione di un Sistema informativo territoriale comunale (S.I.T.), di cui all’art. 4 della L.R. n° 5/1995. La sua costruzione richiederà un apposito investimento per dare coerenza, completezza e capacità di rapido aggiornamento ai dati elaborati già su supporto informatizzato dal Piano strutturale. Il S.I.T. andrà realizzato in coerenza con le indicazioni degli enti sovraordinati, con le elaborazioni del progetto regionale Intergeo, e con le sperimentazioni delle comunità montane della Montagna Fiorentina e del Mugello a cui il Comune Dicomano fa riferimento per le differenti tematiche che lo riguardano. Esso costituirà il riferimento conoscitivo fondamentale per la definizione degli atti di governo del territorio e per la verifica dei loro effetti, garantendo l’ottimizzazione di ogni conoscenza a fini progettuali e di sviluppo sostenibile, nonché la predisposizione di uno strumento di dialogo e messa a rete dei cittadini e delle realtà produttive, associative e formative del territorio comunale con le istituzioni locali, tra loro e con realtà - omologhe o difformi - appartenenti ad altri ambiti territoriali.

6. Sulla base di quanto rilevato negli studi svolti per la costruzione del quadro conoscitivo, nonché durante i processi di dialogo sociale attivati nell’ambito della costruzione del Piano Strutturale, è altresì fatto invito all’Amministrazione Comunale, almeno nell’ambito della predisposizione della disciplina di trasformazione del capoluogo comunale, di dotarsi di un adeguato Programma Integrato di Intervento, di cui all’art. 29 della L.R. 5/1995. Tale strumento costituisce, infatti, un importante valore aggiunto nel trattamento delle aree complesse, dato che esso consente di porre tra loro in una relazione coerente e ordinata (sia spaziale che temporale) le diverse aree destinate all’edificazione sottoposte o da sottoporre, nel suo periodo di validità, ai piani attuativi, perseguendo l’obiettivo di istituire gerarchie di priorità da realizzare e di aumentare i benefici che la collettività può trarre dalle convenzioni con i privati.

7. È fatto inoltre obbligo ai Regolamenti Urbanistici che verranno approvati o variati in riferimento ai contenuti stabiliti nel presente Piano Strutturale, di procedere ad un aggiornamento di alcuni aspetti di dettaglio del quadro conoscitivo territoriale che garantiscano il non-invecchiamento delle basi di dati e il rinnovamento dei parametri interpretativi, e salvaguardino in permanenza la vitalità e la dialettica del rapporto delle conoscenze territoriali con il rinnovarsi delle scelte di pianificazione.

8. In particolare, è fatto obbligo al Regolamento Urbanistico di promuovere analisi di dettaglio sulla consistenza del patrimonio edilizio (anche di quello sparso nel territorio aperto) rilevandone valori architettonico-tipologici intrinseci, valori relazionali-paesaggistici e stato di manutenzione, oltre che procedendo ad una verifica quantitativa e qualitativa di quanto realizzato nel periodo intercorso tra l’adozione del precedente strumento pianificatorio e l’avvio di procedimento del nuovo. Qualora simili analisi venissero svolte da altri strumenti nel periodo intercorrente tra l’adozione del Piano Strutturale e quella del Regolamento Urbanistico, quest’ultimo potrà recepirne il quadro conoscitivo e gli indirizzi e le previsioni di tutela, fatta salva necessità di verifica della loro coerenza con il Piano Strutturale, nonché della consistenza e completezza dei dati che dovranno essere opportunamente integrati in sede di formazione del Regolamento stesso.



9. Il Regolamento Urbanistico dovrà necessariamente procedere ad una puntuale verifica delle consistenze urbanistiche previste dal PRG precedente, indicandone quelle effettivamente realizzate alla data della sua adozione, nonché le consistenze residue dovute al non totale sfruttamento degli indici territoriali previsti nelle diverse aree edificabili. Qualora nelle UTOE urbane (n. 10, 11, 12, 13 ) la capacità edificatoria prevista dall'attuale PRG non si riveli già totalmente sfruttata, il Regolamento Urbanistico avrà cura di diminuire opportunamente le previsioni di nuovo consumo di suolo.

10. Ulteriori analisi che sarà compito del Regolamento Urbanistico svolgere sono dettagliatamente specificate nel seguito del presente articolato normativo.



**Comune di Dicomano**  
Provincia di Firenze

STATUTO DEL TERRITORIO / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

## **PARTE II**

### **STATUTO DEI LUOGHI**

#### **Titolo I - Invarianti strutturali**



## Art. 10 - INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO

1. Ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 1/05, tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono individuate, per il loro precipuo carattere di strutture resistenti, le seguenti invarianti strutturali del territorio, distinte in cartografia alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000:

a - Invarianza storico-insediativa:

- 1a - Siti archeologici
- 2a - Patrimonio edilizio presente al 1932
- 3a - Elementi ordinatori dello spazio pubblico
- 4a - Tracciati viari fondativi
- 5a - Strade vicinali
- 6a - Manufatti antichi di ingegneria idraulica
- 7a - Sistema dei cimiteri campestri

b - Invarianza paesistico-ambientale:

- 1b – Area per impianto di fitodepurazione
- 2b – Aree ‘sensibili’ già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico
- 3b - Parchi storici, giardini formali e formazioni arboree decorative
- 4b - Boschi
- 5b – Formazioni ripariali
- 6b – Aree con sistemazioni agrarie storiche
- 7b - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- 8b – Aree protette: parchi naturali, riserve o aree naturali protette di interesse locale
- 9b – “Aree fragili” da sottoporre a programmi di paesaggio
- 10b - Aree di tutela di plessi e relazioni paesistiche rilevanti

c - Invarianza culturale e sociale

- 1c - Istituzioni culturali e formative
- 2c – Fiere, Mercati, Feste paesane e rionali
- 3c - Toponimi

2. In riferimento alle invarianti strutturali il Piano Strutturale definisce:

- gli elementi di invarianza sottoposti a tutela (per ciascuna delle invarianti individuate);
- le invarianti che per la loro rilevanza o specificità caratterizzano particolarmente i singoli sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le strategie per l'uso delle risorse e per la tutela e/o valorizzazione degli elementi di invarianza nei sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per le altre norme di rango regolamentare correlate.



3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela.
4. La disciplina relativa alle invarianti prevale su tutte le altre disposizioni contenute nel presente Statuto del Territorio.
5. Eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico potranno avvenire solo nel rispetto dei caratteri generali delle invarianti.

## **Capo I - INVARIANZA STORICO INSEDIATIVA**

### **Art. 11 - SITI ARCHEOLOGICI**

1. Sono i siti individuati dal Piano Strutturale sulla base dei repertori del P.T.C.P. (art. 14 N.T.A.) e di una ricognizione su tutte le altre fonti disponibili.
2. Sono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.
3. I siti archeologici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000.  
Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.  
Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

### **Art. 12 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1932**

1. Gli edifici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, in seguito parzialmente destrutturato ad opera soprattutto delle forme di espansione e trasformazione del periodo che va dal secondo conflitto mondiale almeno agli anni '80, e in qualche caso include anche il ventennio successivo.
2. Sono elementi di invarianza:
  - le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/soilo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);



- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione con relative rifiniture (recinzioni, distacchi dal filo stradale, portici, eventuale presenza di dipinti murali o iscrizioni legate a valori identitari, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo e dimensioni delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1932. In relazione alla medesima schedatura sono individuate le ville ed i complessi villa-giardino non vincolati dal Titolo I del D.Lgs n° 490/99 ma comunque meritevoli di particolare tutela.

La schedatura del patrimonio edilizio deve garantire di norma la descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topocartografici
- epoca di costruzione
- accessibilità
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- paramento murario
- presenza di colombaie
- presenza di edicole, tabernacoli o pitture murarie
- aree di pertinenza e relativa modalità di pavimentazione
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico

Come indicato nella mappatura contenuta nell'elaborato Prog 5, alcuni edifici di costruzione posteriore al 1932 (come l'edificio principale di rappresentanza dell'ex Consorzio Agrario, nella parte che affaccia su Piazza della Repubblica) vengono assimilati alle prescrizioni della presente norma.

### **Art. 13 – ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.
2. Tali parti del corpo urbano, distinte in cartografia alla tav. Prog 4 in scala 1/2.000 con apposito segno grafico, sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente e orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, e costituiscono elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.



3. Sono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, sportive, religiose.
- le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- la presenza di percorsi protetti in adiacenza (per pedoni, velocipedi, ecc.);
- la presenza di elementi architettonici o dispositivi tecnologici per favorire la deambulazione di portatori di difficoltà motorie e visive;
- le alberature monumentali, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate;
- i toponimi che richiamano relazioni storicamente consolidate tra il territorio e le sue attività prevalenti, o la memoria di personaggi, luoghi, feste o eventi specificamente legati all'ambito locale.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica e giuridica: sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Il Regolamento Urbanistico seleziona i complessi spaziali più significativi - per gli elementi di valore in essi presenti e/o per il ruolo strategico che tali spazi rivestono, o sono potenzialmente in grado di rivestire, nel contesto urbano di riferimento - individuandone nel dettaglio gli elementi costitutivi mediante schedatura specifica, e definendo criteri e prescrizioni per gli assetti complessivi.

La schedatura dovrà garantire di norma la descrizione dei seguenti elementi:

- dati topocartografici
- toponomastica e suoi caratteri di permanenza storica
- tipo di elemento e relazioni stabilite tra i suoi componenti
- caratteri planoaltimetrici
- usi in atto
- pavimentazioni
- barriere architettoniche
- margini
- marciapiedi
- passi carrabili
- illuminazione
- alberature su suolo pubblico
- aiuole
- attrezzature
- elementi di arredo
- monumenti commemorativi e tabernacoli eventualmente presenti
- presenza di dipinti murali o iscrizioni legate a valori culturali e identitari

5. All'interno dei "Tessuti di impianto storico" di cui al successivo art. 62 il Regolamento Urbanistico detta gli indirizzi per una specifica disciplina relativa all'arredo urbano, all'illuminazione pubblica, alle insegne e alle vetrine degli esercizi pubblici e commerciali e all'uso del suolo pubblico, come anche alla conservazione e valorizzazione delle pitture murali, delle targhe commemorative e dei tabernacoli. Per quanto concerne scenografie ed elementi di arredo di natura vegetale, il Regolamento Urbanistico individua e norma le situazioni in cui, per necessità legate alla gestione e manutenzione degli spazi pubblici, è possibile procedere a sostituzioni delle essenze arboree, ferma restando





l'invarianza dei tracciati e delle quinte costituite dai filari, e la necessità di mantenere le coerenze dei valori paesistici tutelati dal Piano strutturale.

#### **Art. 14 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**

1. Sono percorsi in genere di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità.

2. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

3. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i cippi ed altri i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione e i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri di valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante mediante schedatura contenente lo stato di fatto e di diritto di ciascuno dei tracciati viari fondativi. La schedatura deve garantire di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente comma 3.

#### **Art. 15 - STRADE VICINALI**

1. La viabilità vicinale risultante dall'apposito repertorio comunale è identificata in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi



di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planialtimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del Codice della Strada, il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i declassamenti e i tratti soggetti a modifica. Definiscono inoltre i casi in cui sono ammissibili lievi modifiche degli elementi di invarianza, in particolare quando si tratti di strade interne a nuclei rurali o con pendenze o raggi di curvatura inadeguati per la sicurezza del traffico.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante mediante schedatura contenente lo stato di fatto e di diritto delle strade vicinali; e detta inoltre criteri e prescrizioni per le relative opere di manutenzione, restauro o ripristino. La schedatura deve garantire di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente comma 3.

7. Posto che l'Amministrazione si impegna a promuovere forme di gestione associata di tipo privatistico per la gestione consortile di reti di strade vicinali tra loro interrelate, il Regolamento Urbanistico detta criteri e prescrizioni per l'individuazione di consorzi a cui l'Amministrazione Comunale partecipi con un impegno diretto. Tra i criteri prioritari dovrà essere inderogabilmente indicato il ruolo che la rete delle strade a gestione associata riveste nel contribuire alla connessione di frazioni e borghi con la rete delle centralità principali all'interno del territorio comunale.

#### **Art. 16 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA**

1. Sono le opere idrauliche ed i manufatti caratterizzanti le forme di utilizzazione dell'energia idraulica disposti lungo i principali corsi d'acqua.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le opere idrauliche connesse di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;



- gli accessi e la viabilità di servizio.
3. I manufatti di cui al primo comma sono distinti in cartografia alla tav. Prog. 5 in scala 1:10.000.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi produttivi e di archeologia industriale.
5. Il Regolamento Urbanistico individua i manufatti di ingegneria idraulica storicizzati, il cui recupero può essere perseguito e incentivato, anche in forma di misura compensativa inserita nelle convenzioni con i privati per la realizzazione di piani di recupero, lottizzazione, etc.

#### **Art. 17 – SISTEMA DEI CIMITERI CAMPESTRI**

Rappresentano un sistema funzionale e simbolico di aree storicamente adibite alla sepoltura, strettamente legate allo specifico percorso di antropizzazione del territorio di Dicomano, con i suoi nuclei di fondovalle e di mezzacosta e gli insediamenti sparsi di crinale. Sistemazioni, arredi e percorsi che caratterizzano questo sistema di centralità esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio-usanze sociali, anche se in numerosi casi la loro funzionalità originaria si è perduta e l'uso a scopi di sepoltura è stato soppresso, sovente per mere esigenze di natura funzionale.

2. Tali aree sono distinte in cartografia alla tav. Prog. 5 in scala 1:10.000.
3. Sono elementi di invarianza dei singoli camposanti, quando espressione storica o storicizzata del rapporto di cui al comma 1:
- la funzione di spazio collettivo deputato a conservare e tramandare memorie individuali e comunitarie, in stretta relazione con i modi con cui il territorio circostante si è antropizzato;
  - l'eventuale proprietà pubblica;
  - l'utilizzazione di tali spazi per attività di pubblico interesse;
  - le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
  - i recinti murari e le cancellate d'ingresso;
  - la tipologia dell'impianto e le modalità evolutive degli ampliamenti storici;
  - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e a impianto preordinato in genere;
  - gli spazi di uso collettivo (cappelle, camere mortuarie, guardiole, etc.);
  - i percorsi interni e i viali d'accesso;
  - le relazioni visuali di reciprocità con il paesaggio circostante;
  - gli usi dei suoli in area di rispetto, se compatibili con la sacralità e la funzione dello spazio cimiteriale;
  - l'eventuale presenza di lapidi, iscrizioni o manufatti artistici anteriori al 1948.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, funzionale, amministrativa, culturale e simbolica, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza di un rapporto profondo tra abitanti e territorio.
5. Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate, in accordo con il Regolamento locale di Polizia Mortuaria, definiscono le condizioni di dettaglio per la manutenzione, l'utilizzazione, l'ampliamento e la valorizzazione del sistema dei cimiteri campestri ancora attivi. Il



Regolamento Urbanistico – anche attraverso studi appositi – individua altresì le condizioni per il ripristino di funzionalità dei cimiteri campestri e di frazione non più attivi, ma di cui ancora permangono segni riconoscibili nel territorio. Tali cimiteri sono evidenziati nell’elaborato Prog 5 in scala 1:10.000.

6. Nel promuovere le strategie di valorizzazione del sistema dei cimiteri campestri, il Regolamento Urbanistico punta alla promozione e all’incentivo di pratiche di sepoltura alternative alla tumulazione, facendo riferimento alla recente trasformazione delle normative sovraordinate in materia di sepoltura; pertanto, individua un numero ragionevole di cimiteri minori dove non è ammessa la costruzione di loculi e edicole private, procedendo all’individuazione anche in ragione di caratteri storico-paesistici. In tale ottica, verifica anche la fattibilità di un possibile riutilizzo di alcuni manufatti di origine religiosa presenti sul territorio, ai fini di sepoltura di ceneri e/o resti ossei. Tali manufatti dovranno trovarsi ad una distanza dagli edifici abitati tale da rispettare le fasce di rispetto previste a norma di legge: essi potranno eventualmente contribuire a riarticolare una trama di relazioni territoriali complessa, senza rendere necessaria la previsione di un cimitero ex-novo. La costruzione di questo appare, infatti, necessaria a causa della saturazione del camposanto del capoluogo, ma estremamente difficile a causa del teso rapporto esistente tra l’occupazione densa del territorio e i contenuti delle norme di legge circa i requisiti geologico/urbanistici che devono essere soddisfatti per il reperimento di aree da adibire a nuovi impianti cimiteriali.

7. Il Regolamento Urbanistico promuove strategie di inversione della diffusa tendenza alla rimozione dei segni della morte sul territorio, mettendo in relazione le finalità funzionali del sistema dei cimiteri con la necessità di rendere visibile il loro intrinseco valore storico-paesistico-culturale-simbolico, e le relazioni con altre funzioni e manufatti presenti sul territorio. Stabilisce inoltre, regole d’uso del patrimonio cimiteriale presente all’interno dei confini comunali che garantiscano il rispetto e la convivenza di culti e modalità plurali di conservazione delle memorie individuali e collettive, garantendo che non vi siano discriminazioni a svantaggio di alcun abitante nella concessione degli spazi per la sepoltura. Promuove, infine, modalità di collegamento con il sistema dei cimiteri, a vantaggio delle categorie sociali più deboli.

## **Capo II - INVARIANZA PAESISTICO-AMBIENTALE**

### **Art. 18 - AREA PER IMPIANTO DI FITODEPURAZIONE**

.1. L’impianto di fitodepurazione che serve per il trattamento delle acque reflue domestiche della maggior parte della comunità di Dicomano è ubicata sul lato sinistro del fiume Sieve, nel tratto tra il capoluogo e la frazione di Contea. Essa costituisce la prima concreta realizzazione dell’ipotizzato Parco Fluviale della Sieve che – al momento dell’adozione del Piano strutturale – è ancora allo stato di definizione da parte della Comunità Montana della Montagna Fiorentina.

2. Pur essendo un’area di recente impianto, e non quindi un elemento storicizzato, rappresenta un’importante conquista della comunità locale e il primo frutto dell’impegno profuso dalle pubbliche istituzioni di Dicomano e dalle sue realtà imprenditoriali all’interno del Gruppo di Azione Locale, collegato ad alcune linee di finanziamenti europei. Diffusamente percepita come esempio concreto di promozione di tecnologie attente alla compatibilità ambientale, l’area non possiede un mero valore



funzionale, ma è caricata di riconosciuti significati simbolico-educativi, e percepita come uno stimolo per i comuni contermini ad adottare analoghe attenzioni.

3. L'ubicazione e le sistemazioni del terreno nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale e ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa. Costituiscono, pertanto, elementi di invarianza, così come la sua posizione di 'baricentro potenziale' in un progetto di valorizzazione delle due rive del fiume Sieve.

4. Il perimetro dell'area per impianto di fitodepurazione è distinto in cartografia alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

5. Il Regolamento Urbanistico può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per l'area

#### **Art. 19 - AREE SENSIBILI GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

1. Le "Aree sensibili" di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C.P. sono individuate dal Piano Strutturale in conformità con le perimetrazioni definite dallo strumento provinciale.

Sono distinte in cartografia alla tav. Geo 10 e disciplinate all'art. 35 del presente Statuto del Territorio.

#### **Art. 20 - PARCHI STORICI, GIARDINI FORMALI E FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE**

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di progetti organici o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale. In particolare, le formazioni arboree possono essere costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse.

2. Oltre al valore storico-documentale, complessi e percorsi dove sono riscontrabili le caratteristiche di cui al primo comma rivestono un ruolo di caposaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alle reti di percorrenza del territorio aperto, alla modellazione del suolo e alla diversificazione botanica. Inoltre, costituiscono complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio, collocandosi internamente ad essi o nelle immediate vicinanze.

3. Simili elementi sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

4. Sono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;



- la consistenza quantitativa e qualitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- i percorsi e le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto;
- le opere e gli elementi decorativi;
- gli elementi storici di ingegneria idraulica.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso. Sono inoltre soggetti ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto caposaldi visivi del paesaggio.

6. Il Regolamento Urbanistico definisce norme di tutela, restauro e valorizzazione degli elementi di invarianza. Al fine di assicurare la tutela degli elementi di cui al quarto comma, il Regolamento Urbanistico dovrà essere corredato da un censimento dei giardini di rilevanza storica, delle alberature monumentali e delle formazioni arboree decorative presenti nel Comune, nonché delle loro condizioni fitosanitarie, mentre le norme di rango regolamentare ad esso correlate dovranno definire limiti e criteri relativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie, alla realizzazione di siepi e recinzioni, all'impianto di alberature, all'installazione di insegne, antenne, linee aeree elettriche o impianti di telecomunicazione.

#### **Art. 21 - BOSCHI**

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale dei soprassuoli, per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti e per la rispondenza ai criteri definiti all'art. 3 della L.R. n° 39/2000.

2. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

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

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione e miglioramento degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali, anche utilizzando gli strumenti di incentivo contenuti in queste ultime e nei programmi e regolamenti comunitari. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. In particolare, sarà incentivata l'apertura di sentieri in zone non servite o difficilmente accessibili, se finalizzata al recupero di funzionalità e produttività del bosco stesso. Su tali aspetti il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme.

#### **Art. 22 – FORMAZIONI RIPARIALI E GOLENALI**



Sono le formazioni arboree e arbustive di ripa e golena lungo i corsi d'acqua, che emergono per la consistenza e rilevanza nel ruolo di connettori biotici e di rifugio per l'avifauna.

2. Tali formazioni sono distinte in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

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

- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna;
- la composizione specifica del soprassuolo;
- la diversificazione e articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la presenza di impianti per la risalita della fauna ittica;
- le superfici libere golenali;
- la rete dei sentieri eventualmente presenti al loro interno.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio. Saranno incentivati gli interventi di manutenzione e ripristino ambientale di tipo filologico, fatte salve le eventuali necessarie modifiche contemplate all'art. 10 comma 5 e le situazioni in cui tali formazioni risultino di ostacolo al corretto deflusso delle acque.

### **Art. 23 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.

2. La presenza di tali sistemazioni, quando il loro stato di conservazione risulta tale da mantenere almeno il 70% della consistenza di ogni singolo elemento, è distinta con apposito segno grafico nella tav. Prog 5 in scala 1:10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

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

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione funzionale e culturale

---



del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico. Il Regolamento Urbanistico fissa specifiche disposizioni in applicazione delle vigenti norme regionali per le aree con prevalente funzione agricola, al fine di verificare in dette aree l'ammissibilità di nuove edificazioni stabili e di disciplinare le trasformazioni ammissibili ai manufatti esistenti. Sulla base di un quadro conoscitivo di maggior dettaglio, mirato a garantire la coerenza dei diversi manufatti, il Regolamento Urbanistico individua altresì gli areali ove inibire l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari.

5. Laddove dette sistemazioni agrarie ricadano in quelle aree in contesto agricolo marginalizzate nell'uso evidenziate nelle tavola Prog 6 in scala 1:10.000 come 'Terreni di margine' degli elaborati del presente piano (cfr. Art. 40 del presente Statuto del Territorio), le necessità della riqualificazione complessiva dei terreni in abbandono prevalgono sul dettato del presente articolo. Spetta al Regolamento Urbanistico stabilire le condizioni della verifica di compatibilità affinché le esigenze del ripristino della funzionalità produttiva dei fondi non si traducano in danni irreversibili per i manufatti e le sistemazioni di cui al presente articolo.

#### **Art. 24 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE**

1. Sono le parti di territorio caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività culturali e ricreative, della osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Recepiscono quelle di cui all'art.10 del P.T.C.P.

Sono distinte in cartografia alla tav. Prog 5 e disciplinate all'art. 42 del presente Statuto del Territorio.

#### **ART. 25 - AREE PROTETTE; PARCHI NATURALI, RISERVE O AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE.**

1. Sono le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di biotopi ed habitat naturali e seminaturali significativi, che configurano ecosistemi naturalisticamente rilevanti il cui ambiente deve essere conservato nella sua integrità e biodiversità.

2. Tali aree sono distinte in cartografia alla tav. Prog 5 in scala 1: 10.000 e recepiscono le indicazioni di cui all'art.8 delle norme del P.T.C.P. e quelle di cui all'allegato D – Siti di Importanza Regionale cod 039 "Muraglione Acqua Cheta" della L.R. 56/2000 "*Norme per la conservazione e la tutela degli habitat naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatiche*".

3. Le aree così individuate sono disciplinate a norma della L.R. 56/2000 e s.m.i., in recepimento delle Direttive CEE 92/43 ("Habitat") e 79/409 ("Uccelli selvatici"). Esse sono passibili di essere trasformate in 'Zone Speciali di Conservazione' (ZSC) o in 'Zone di Protezione Speciale' (ZPS). Al loro interno deve essere garantito il mantenimento – e all'occorrenza il ripristino in uno stato soddisfacente - dei tipi di habitat naturali e degli areali di riferimento delle specie biotiche e abiotiche elencate nelle normative summenzionate.





4. Il Piano Strutturale non prevede nessun tipo di intervento, progetto o attività che possano alterare le caratteristiche ambientali e paesaggistiche e possano di conseguenza produrre sui siti di importanza regionale di cui all'allegato D del territorio interessato, effetti del tipo specificato all'art.14 L.R. 1/2005. Pertanto il Piano Strutturale non è soggetto alla Valutazione Integrata ai sensi dell'art.11 L.R. n° 1/2005.

5. Nel caso in cui successivamente dovessero venir redatti Piani o Programmi di settore che, in virtù variazioni di previsioni normative di ordine superiore, rischino di generare sulle aree dei SIR effetti del tipo specificato all'art.14 L.R. 1/2005, tali strumenti dovranno essere assoggettati alla Valutazione Integrata ai sensi dell'art.11 L.R. n° 1/2005 e contenere apposita relazione di incidenza, ai fini dell'effettuazione della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del d.p.r. 8 settembre 1997, n. 357.

6. Il Regolamento urbanistico prevede – nel rispetto di ogni normativa e disciplina sovraordinata e degli indirizzi dettati dagli enti competenti – le modalità d'uso e fruizione di tali aree, nonché le attività produttive e ricreative eventualmente compatibili con la tutela e valorizzazione degli habitat naturali presenti al loro interno. In particolare, dettaglia le caratteristiche delle aree di 'collegamento ecologico funzionale' previste nei Piani faunistico-venatori provinciali di cui all'art. 8 della L.R. n° 3/1994, o nel Piano regionale di cui all'art. 1 della L.R. 25/84 e s.m.i.

#### **Art. 26 - "AREE FRAGILI" DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO**

1. 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.

Recepiscono quelle di cui all'art.11 del P.T.C.P.

Sono distinte in cartografia alla tav. Prog 5 e disciplinate all'art. 44 del presente Statuto del Territorio.

#### **Art. 27 - AREE DI TUTELA DI PLESSI E RELAZIONI PAESISTICHE RILEVANTI**

1. Sono gli ambiti caratterizzati dalla rilevanza estetica dei plessi paesistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate e di relazioni produttive che hanno rivestito o ancora rivestono un ruolo importante nella valorizzazione e nella protezione attiva del territorio.

2. L'obiettivo della tutela di tali ambiti è quello di mettere positivamente in tensione il mantenimento dei caratteri principali dei documenti materiali della cultura e delle relazioni paesisticamente rilevanti con l'eventuale presenza di usi produttivi del territorio aperto e di sistemi infrastrutturali e tecnologici, in modo che cooperino nella difesa delle risorse essenziali del territorio.

3. In tali aree, sono riconosciuti come elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni agrarie;
- l'accessibilità;
- le caratteristiche delle specie arboree e la relazione tra individui della stessa specie e tra specie diverse
- le relazioni visuali stabilite tra il complesso dei manufatti e il paesaggio;
- le alberature segnaletiche;



- la presenza di recinzioni e opere di presidio ambientale nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità che garantisce le relazioni interne ai manufatti che compongono il plesso;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie;
- la presenza di sistemi tecnologici facenti riferimento all'uso di fonti di 'energia pulita' (idroelettrica, eolica, biomasse, biogas, etc...)

4. Tali aree sono distinte in cartografia alla tav. Prog 5, in scala 1:10.000.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso.

6. Il Regolamento Urbanistico costruisce un quadro conoscitivo di dettaglio degli elementi soggetti ad invarianza all'interno di ogni singola perimetrazione, rilevando caso per caso i caratteri precipi della coesistenza tra funzioni produttive, documenti materiali della cultura e relazioni significative tra plessi e paesaggio (emergenze, rapporti di reciproca visibilità, esistenza e caratteristiche di alberature o manufatti con funzione segnaletica, etc.). Il Regolamento Urbanistico valuta inoltre, caso per caso, le caratteristiche di ammissibilità delle trasformazioni che rendano possibile il mantenersi della compresenza di funzioni, individuando una disciplina specifica delle stesse, nonché gli areali ove eventualmente inibire l'edificazione e l'ampliamento delle consistenze edilizie esistenti e l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari. In particolare in zone agricole produttive, per quanto attiene al tema delle recinzioni protettive (nuove o da sostituirsi), il Regolamento Urbanistico valuta caso per caso come conciliare le necessità richieste dalle attività produttive con l'obiettivo di salvaguardia della rilevanza estetico-paesistica dei plessi.

### **Capo III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE**

#### **Art. 28 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE**

1. Nel territorio comunale di Dicomano sono riconosciute quali fattori rilevanti dell'identità locale le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle di seguito elencate:

- a) Officina culturale dei Macelli
- b) Biblioteca Comunale
- c) Comitato del Carnevale
- d) Gruppo Auser Verde Argento
- e) Gruppo Archeologico di Dicomano
- f) Associazioni, sportive e non, legate agli impianti Foresto Pasquini

2. Sono riconosciute inoltre quali fattori rilevanti e durevoli dell'identità locale le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, sportivo, religioso, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso. In particolare, sono riconosciute come fattori rilevanti dell'identità locale le attività extrascolastiche promosse a vantaggio dell'infanzia e dell'adolescenza. Tra queste, un'attenzione particolare meritano tutte quelle attività che coniugano assistenza sociale e formazione dei giovani con lo svolgimento di attività produttive che valorizzano il territorio aperto nella sua dimensione di luogo



denso di tradizioni e di ancoraggio per la stratificazione storica di saperi e tecniche agricoli e di allevamento animale attente agli equilibri ecosistemici. Un forte contributo all'integrazione dell'ambito locale con altri contesti di area vasta rivestono, infine, le attività legate ai circoli ARCI e MCL, che rappresentano un importante presidio locale di reti associative riconosciute di interesse nazionale, anche in virtù delle attività di promozione della coesione sociale e della solidarietà svolte nel resto del Paese e al di fuori dei confini italiani.

3. La presenza di vivaci attività socioculturali, sportive e assistenziali rappresenta un fenomeno consolidato e costituisce di per sé una risorsa essenziale per la piccola comunità, un riferimento importante per i comuni limitrofi e un fattore di identità in via di progressivo consolidamento. Tale risorsa deve essere pertanto riconosciuta, tutelata, valorizzata e sviluppata con il fattivo contributo delle istituzioni pubbliche.

4. Sono elementi di invarianza:

- i fondamenti statutari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Dicomano;
- l'articolazione dei temi culturali ed artistici, con particolare riferimento alle esperienze di ricerca e sperimentazione che valorizzano la coesione sociale e il rapporto con il territorio aperto.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza giuridica e culturale, e oggetto di valorizzazione in quanto fattori di identità culturale e di sviluppo socio economico.

6. Il Regolamento urbanistico esamina la situazione delle sedi di riferimento delle principali attività sociali di dette istituzioni e dettaglia elementi progettuali che puntino all'interconnessione di dette sedi e alla massima accessibilità ad esse in condizioni di parità e di sicurezza per tutti i cittadini, anche individuando strumenti di dettaglio con cui poter dare forma alla costruzione di un sistema di percorsi protetti e di elementi di arredo vegetale che ne valorizzino la centralità funzionalmente, visivamente e simbolicamente.

#### **Art. 29 – FIERE, MERCATI, FESTE PAESANE E RIONALI**

1. I mercati tematici settimanali o mensili e le tradizionali Fiere annuali di Dicomano costituiscono un forte fattore di identità della società locale e definiscono profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Al tempo stesso testimoniano il ruolo di snodo territoriale che la comunità di Dicomano riveste all'interno del comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del sistema Mugello-Val di Sieve e delle sue relazioni con quello intensamente insediato e infrastrutturato che fa capo al capoluogo provinciale.

Le Fiere costituiscono inoltre un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Feste e sagre, paesane e rionali, costituiscono un forte fattore di identità della società locale, un momento di coesione ed una fonte di equilibrio finanziario non indifferente per l'associazionismo culturale e sportivo radicato nella comunità. Non costituiscono, pertanto, eventi isolati ma piuttosto seguono il ritmo di cicli di attività che – anche in virtù di questi momenti di pubblica visibilità – si sviluppano durante l'intero anno. Esse ridefiniscono periodicamente i propri profili attraverso elementi di innovazione che si innestano su una sostanziale continuità con la tradizione del passato.

Costituiscono inoltre un significativo momento di scambio sociale e culturale e di recupero di una memoria collettiva comune, oltre che un luogo di contatto tra le generazioni e di collaborazione tra



espressioni diverse dell'associazionismo locale. Al tempo stesso si pongono come elemento attrattore nei confronti di flussi turistici, e come occasione per perpetuare un clima segnato da elementi di vivacità e da densità di animazione.

2. Sono elementi di invarianza:

- la periodicità delle manifestazioni (in particolare per quanto attiene il Carnevale, il Carnevale estivo, la Fiera di Maggio, la Fiera d'Ottobre, la Fiera del marrone, la Rificolona, la Festa del Forese con il Palio dei Ciuchi, la Festa dello Sport, il mercato settimanale del sabato e quello mensile dell'antiquariato, etc.);
- la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi urbani dedicati;
- la diversificazione merceologica o – nel caso di fiere e mercati tematici - la prevalenza dei generi esposti;
- le attività culturali connesse;
- il ruolo dell'Amministrazione comunale (laddove lo possieda) nel sostenere promuovere e/o patrocinare le iniziative, in partenariato con l'associazionismo e le categorie produttive locali;

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa, culturale ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione e dell'innovazione produttiva. Sarà importante che l'Amministrazione di Dicomano si attivi per verificare annualmente se le mutate condizioni socio-lavorative dei suoi concittadini rendono plausibile l'auspicabile recupero di sagre tradizionali di recente abolite o celebrate in maniera saltuaria ed episodica (Festa dell'uva, festa dei Falò, etc.).

4. Il Regolamento Urbanistico definisce l'assetto delle aree centrali dei centri abitati maggiori anche in relazione alla localizzazione ed alle esigenze organizzative delle diverse manifestazioni, inserendo nel paesaggio urbano la previsione di elementi che ne migliorino la funzionalità (servizi igienici, prese d'acqua e luce, etc.). In particolare, offre risposte che puntino alla possibilità di recuperare l'uso tradizionale degli spazi centrali dell'abitato principale (soprattutto Piazza Buonamici e gli spazi pubblici del rione del Forese), promuovendo la costituzione di una rete di parcheggi periurbani e un'accessibilità fondata in modo crescente sull'incentivo alla pedonalizzazione e alla riduzione dell'uso dell'automobile nei centri abitati.

### **Art. 30 - TOPONIMI**

1. Nel territorio comunale di Dicomano sono riconosciuti quali fattori rilevanti dell'identità locale i toponimi della viabilità, dei nuclei abitati, delle case sparse e degli elementi topografici principali (poggi, valli, corsi d'acqua, etc.), in coerenza con quanto emerso durante il processo di costruzione del quadro conoscitivo del Piano strutturale e i suoi momenti di dialogo con la cittadinanza.

2. Pertanto, il Piano strutturale tutela l'integrità della toponomastica locale, mentre il Regolamento urbanistico dettaglia i toponimi che richiamano relazioni storicamente consolidate tra il territorio e le sue attività prevalenti, o la memoria di personaggi, luoghi, feste o eventi specificamente legati all'ambito locale, a cui applicare misure di invarianza da estendersi anche alla denominazione e successiva promozione di attività produttive come quelle di agriturismo e ospitalità rurale, etc.

3. Sono elementi di invarianza:

---



- i toponimi stessi;
- i segnali di viaggio, i cippi, le targhe e le iscrizioni storiche riferite ad essi o al loro processo di costruzione storica.



**Comune di Dicomano**  
Provincia di Firenze

STATUTO DEL TERRITORIO / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

**PARTE II**  
**STATUTO DEI LUOGHI**

**Titolo II – Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti fisiografici**



## **Art. 31 - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. Sono disposizioni comuni a tutti i Sistemi e sub-sistemi territoriali quelle relative a:

- a) Disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici:
  - rischio sismico
  - pericolosità geologica
  - pericolosità idraulica
- b) Indirizzi e prescrizioni in merito al rischio idrogeologico:
  - inquinamento acque sotterranee
  - instabilità dei versanti
  - rischio idraulico
  - ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica
  - prescrizioni per il Regolamento Urbanistico
  - governo della risorsa idrica

## **Capo I - DISCIPLINA DEGLI ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI**

### **Art. 32 - RISCHIO SISMICO**

1. Ferma restando la classificazione sismica attribuita dalle vigenti norme statali e regionali, per il territorio comunale di Dicomano devono essere in particolare considerati, a seguito di eventi sismici, i seguenti rischi di dissesto :

A) amplificazione per effetti morfologici

- bordi di terrazzo o zone di ciglio su balze a strapiombo
- creste rocciose sottili (inferiori a 20 metri di larghezza)
- versanti a diversa pendenza (in condizioni di stabilità).

B) amplificazione per effetti litologici

- ammassi rocciosi lapidei molto fratturati

C) instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali

- depositi di ghiaie e sabbie a granulometria eterogenea, poco addensati ma suscettibili di densificazione
- contatti tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse

Nel caso di Dicomano si rileva la presenza di aree di pianura caratterizzate dall'esistenza di terreni di origine alluvionale con marcato carattere eteropico. Talvolta, per le modalità di messa in posto, i depositi alluvionali si trovano allo stato sciolto e sono dunque sede potenziale di cedimenti. Il carattere eteropico delle successioni alluvionali implica il contatto tra litotipi con differenti caratteristiche meccaniche o aventi diverso stato di addensamento, ponendo, anche in questo caso, i presupposti per l'innescio di cedimenti e cedimenti differenziali.



D) instabilità dinamica per fenomeni franosi

- frane quiescenti
- pendii con presenza di detriti con pendenza media > 25%.

Gli elementi sopra citati e cartografabili in scala 1:10.000 sono riportati nella tav. Geo 5, con l'avvertenza che le formazioni rocciose affioranti nel territorio comunale sono tutte intensamente tettonizzate. Pertanto, in sede di progettazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o territoriale dovrà essere sempre verificata la presenza di situazioni puntuali di rischio.

## **Art. 33 - AREE CON PERICOLOSITA' GEOLOGICA E IDRAULICA**

### **1. Definizione**

La “*Carta della Pericolosità geologica e idraulica*” (Geo 6) in scala 1:10.000 suddivide il territorio comunale in classi di pericolosità geologica e idraulica ai sensi delle vigenti norme statali e regionali e delle disposizioni degli Enti territorialmente competenti.

La strumentazione urbanistica operativa e di dettaglio e i conseguenti interventi di trasformazione territoriale nelle aree appartenenti a dette classi sono soggetti alle disposizioni riportate nei successivi punti del presente articolo.

### **2. Pericolosità geologica**

#### **2.1. Pericolosità irrilevante**

Questa classe non è presente all'interno del territorio comunale di Dicomano

#### **2.2. Pericolosità bassa**

Situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. In questa classe sono inserite le aree di fondovalle e le conoidi subpianeggianti, caratterizzate da terreni stabili, prevalentemente grossolani ma con rapporti eteropici tra le facies.

Gli interventi in queste aree devono essere accompagnati da studi geologico-tecnici secondo specifiche da D.M. 11/03/1988 e successive modifiche e integrazioni

#### **2.3. Pericolosità media**

Sono aree in cui non sono presenti fenomeni attivi, ma le condizioni geologico-tecniche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione, oppure da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali. In queste zone, ogni intervento edilizio sarà fortemente limitato e le indagini dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso; sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

La classe 3 di pericolosità geologica è stata suddivisa in due sottoclassi per meglio caratterizzare alcune tipologie di dissesto presenti nel Comune di Dicomano.

Per entrambe le sottoclassi le disposizioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono





mirate alla protezione e alla conservazione del suolo, al contenimento dei processi erosivi in atto lungo i versanti, alla verifica di sussistenza e al miglioramento di eventuali situazioni di dissesto esistenti. Particolare cura dovrà, in ogni caso, essere riposta nella regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante. Gli studi geologici di supporto alle parti operative e alle varianti degli Strumenti urbanistici, come quelli da realizzarsi in occasione degli interventi di progettazione, dovranno essere condotti a livello di area estesa.

#### **2.4. Pericolosità elevata**

In questa classe ricadono le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane, forte erosione, fenomeni di subsidenza, frequenti inondazioni) o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni. In essa si fa dunque riferimento a:

- frane attive;
- concentrazione di movimenti di versante attivi non cartografabili;
- fenomeni erosivi attivi da parte delle acque incanalate.

Le disposizioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio saranno mirate al superamento delle condizioni di rischio e di degrado esistenti.

#### **3. Pericolosità idraulica**

La pericolosità idraulica si fonda sulla suddivisione introdotta dalle norme del Piano di Bacino, Piano Assetto Idrogeologico adottato con seduta C.I. 11 novembre 2004 anche se a tutt'oggi si tratta ancora di un Progetto soggetto ad osservazioni. In esso vengono individuate e perimetrate le seguenti classi di pericolosità idraulica:

- a) pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno  $TR = 30$  anni e con battente  $h = 30$  cm;
- b) pericolosità idraulica elevata (P.I.3) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno  $TR = 30$  anni con battente  $h < 30$  cm e aree inondabili da un evento con tempo di ritorno  $30 < TR = 100$  anni e con battente  $h = 30$  cm;
- c) pericolosità idraulica media (P.I.2) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno  $30 < TR = 100$  anni e con battente  $h < 30$  cm e aree inondabili da eventi con tempo di ritorno  $100 < TR = 200$  anni ;
- d) pericolosità idraulica moderata (P.I.1) comprendente aree inondabili da eventi con tempo di ritorno  $200 < TR = 500$  anni.

Le previsioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono supportate, con diverso grado di approfondimento, da studi idrologico-idraulici che definiscano con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso e gli interventi necessari per il suo superamento.

I risultati dello studio costituiscono elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi.

## **Capo II - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI IN MERITO AL RISCHIO IDROGEOLOGICO**



## **Art. 34 - RISCHIO DI INQUINAMENTO DELLE ACQUE SOTTERRANEE**

In generale vengono considerati fattori potenziali di rischio e vietati all'interno delle zone di rispetto delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- f) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- g) gestione di rifiuti;
- h) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) pozzi perdenti;
- k) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione
- l) fognature urbane

I pozzi ad uso idropotabile sono localizzati nelle aree di affioramento delle formazioni a vulnerabilità elevata (E) e alta (A): controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità della gestione attuale del territorio con la qualità d'acqua del sottosuolo.

Per quanto riguarda le attività precedentemente descritte, queste possono essere localizzate all'interno delle aree a vulnerabilità elevata (E) alle seguenti condizioni:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di non poter localizzare comunque la previsione al di fuori di tali zone;
- siano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche atte a dimostrare l'esistenza di condizioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde, misurando, ad esempio, i valori di permeabilità della copertura dell'acquifero e valutando il tempo di arrivo di un generico inquinante idroveicolato;
- siano adottati contestualmente alle opere pubbliche e alle infrastrutture di pubblica utilità o interesse, tutti quelli accorgimenti tali da impedire la dispersione ed il conseguente arrivo in falda di un generico inquinante idroveicolato.

Nelle zone definite a vulnerabilità media (M) le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione idrogeologica e all'abbattimento del rischio di inquinamento.

## **Art. 35 - AREE SENSIBILI E RISCHIO IDRAULICO**

### **1. Aree sensibili**

Le "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" sono

---



individuare e perimetrare nella “Carta dello Statuto del Territorio” del P.T.C.P. (art. 3). Nel territorio di Dicomano esse sono localizzate soprattutto lungo il principale corso d’acqua (fiume Sieve), parzialmente lungo il torrente Moscia e nelle loro adiacenti pianure alluvionali.

Come evidenziato nello Statuto del Territorio del P.T.C.P. sono definite *aree sensibili* quelle 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 dinamica d'alveo. Esse costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 4 della L.R. n° 1/05 e s.m.i, come evidenziato nell’elaborato grafico Geo 10, in scala 1:10.000.

In ogni caso, la classificazione e la perimetrazione di tali aree può essere soggetta a variazioni a seguito di documentate argomentazioni e studi idrologico-idraulici che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno T 200, secondo quanto previsto dalle specifiche disposizioni contenute nel P.T.C.P. e nel P.I.T.

Gli interventi e le trasformazioni territoriali in queste zone sono in ogni caso subordinati alla dimostrazione dell’assenza delle condizioni di rischio, secondo quanto specificato al precedente capoverso, o alla realizzazione preventiva o contestuale di interventi per il superamento delle condizioni di rischio.

Tali interventi e trasformazioni devono comunque perseguire:

- il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
- la valorizzazione e l'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone.

Sono comunque fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

## **2. Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico**

Gli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno previsti dal Piano Assetto Idrogeologico sono quelli di tipo A, da realizzare nelle aree per le quali vale il vincolo di non edificabilità prescritto dalla norma n° 2, e di tipo B, nelle aree in studio per le quali vale il vincolo di salvaguardia prescritto dalla norma n° 3 del Piano.

Le aree per il contenimento del rischio idraulico individuate dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno nel territorio comunale di Dicomano sono riportate nella tav. Geo 10 in scala 1: 10.000. Esse sono localizzate esclusivamente in corrispondenza del Fiume Sieve, lungo il quale sono presenti entrambi i tipi di interventi.

Le casse di esondazione di tipo A sono due, ubicate alla destra idrografica, la prima in corrispondenza dell’ampio meandro che fronteggia l’abitato principale, la seconda nel tratto pressoché rettilineo del corso d’acqua immediatamente a sud di Dicomano.

Le quattro casse di espansione di tipo B sono situate tutte sul lato della sinistra idrografica.

## **3. Progetto di Piano di Bacino / Piano “Assetto Idrogeologico**

Per quanto riguarda il progetto di Piano di Bacino del Fiume Arno / Piano Assetto Idrogeologico, la tav. Geo 11 in scala 1:10.000 riporta la perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica (crescente

---



dalla classe PI.1 alla PI.4) individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno all'interno del territorio comunale di Dicomano.

#### 4. Classificazione dei principali corsi d'acqua

I corsi d'acqua ricadenti nel territorio comunale e classificati nel Piano di Indirizzo territoriale D.C.R. 12/00 (ex D.C.R. n°230 del 21.06.1994) sono i seguenti:

<b>CORSO D'ACQUA</b>	<b>AMBITI</b>
BORRO DELL'ACQUACHETA	A
FOSSO DELL'ANCONA	A
BORRO DI BRICCIANA	A
TORRENTE CAMPIGNO	A
RIO DI CELLE	A
FOSSO CORELLA	A
TORRENTE DELLA CORNIA	A
FOSSO DELLA MARGOLLA	A
TORRENTE MOSCIA	AB
FOSSO DI RIMAGGIO	AB
RIO DEI ROSANI O CAPANNUCCIA O FOSSO RICONI	A
TORRENTE SAN GODENZO O FOSSO DI FALTERONA	AB
FOSSO DELLE SESSOLE O DEL BUIO	A
FIUME SIEVE	AB

Le perimetrazioni degli ambiti dei corsi d'acqua sopra elencati (Ambito A1 e Ambito B) sono individuate con apposito segno grafico nella tav. Geo 8 in scala 1:10.000, ai fini della tutela in materia di rischio idraulico. In tali ambiti si applicano le specifiche salvaguardie previste dal P.I.T.. Le perimetrazioni riferite agli ambiti B ivi contenute hanno, sebbene rilevate puntualmente in campagna, valore meramente indicativo: l'effettiva consistenza di tali ambiti è pertanto soggetta a verifica puntuale in fase di progettazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Al riguardo dovrà essere prodotta dagli interessati idonea documentazione sull'effettivo stato di fatto del corso d'acqua e delle aree circostanti.

#### Art. 36 - PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento Urbanistico dovrà necessariamente essere corredato da:

- A) carta litotecnica di dettaglio riferita alle aree potenzialmente interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica. Tale carta, relativa alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni, andrà redatta compatibilmente alla possibilità di reperire dati di base in adeguata scala di dettaglio, e dovrà rielaborare criticamente le conoscenze prodotte in fase di redazione del Piano Strutturale e tutte quelle successivamente acquisite.
- B) approfondimenti di natura geologica a scala 1/2000 nelle aree interessate dagli interventi urbanistici di maggior rilevanza.
- C) approfondimenti di natura geologica a scala adeguata, da condurre di concerto con le autorità competenti, sulle problematiche relative a fenomeni gravitativi localizzati (in atto o potenziali).
- D) studio idraulico sulle problematiche delle aree di pianura, con particolare riferimento ai corsi d'acqua minori, ai fenomeni di ristagno, alle prestazioni del sistema fognario. Sulla base delle risultanze di tale studio dovranno essere individuati:
  - gli interventi di messa in sicurezza necessari nelle varie zone;
  - le prescrizioni per la messa in sicurezza delle aree potenzialmente interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica, nonché delle aree già



interessate da rilevanti ed estese urbanizzazioni soggette a rischio idraulico, con definizione delle relative tempistiche di realizzazione in funzione degli interventi programmati;

- i criteri di progettazione per la messa in sicurezza idraulica degli ambienti interrati e seminterrati di nuova realizzazione nelle aree soggette a fenomeni di ristagno, anche in riferimento al battente idraulico ivi rilevato.

2. Per le aree comprese entro l'Ambito B dei corsi d'acqua censiti dal PIT (D.C.R. 12/00) ed interessate da interventi di modifica del piano di campagna, il Regolamento Urbanistico dovrà provvedere alla compensazione dei volumi sottratti alla naturale esondazione. L'entità e le modalità delle compensazioni in Ambito B andranno valutate e definite in rapporto ad un evento alluvionale duecentennale; al di fuori dell'Ambito B sarà sufficiente fare riferimento all'evento centennale.

3. In sede di redazione del Regolamento Urbanistico è fortemente consigliata la realizzazione di studi pedologici, per ampliare il quadro di conoscenze relative soprattutto al territorio extraurbano agricolo, coltivato o da riqualificare



**Comune di Dicomano**  
Provincia di Firenze

STATUTO DEL TERRITORIO / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

## **PARTE II**

### **STATUTO DEI LUOGHI**

#### **Titolo III - Uso e tutela delle risorse**



## Capo I - TERRITORIO APERTO

### Art. 37 - TERRITORIO APERTO

1. Il "Territorio aperto", di cui all'art. 7 delle N.T.A. ed ai Titoli I e II dello Statuto del territorio del P.T.C.P., ridefinisce e precisa la perimetrazione contenuta nello strumento provinciale. E' individuato all'esterno delle "Aree urbane e/o di influenza urbana" di cui all'art. 46 del presente Statuto del Territorio e distinto in cartografia alla tav. Prog. 6.

### Art. 38 - AREE A ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1. Sono considerate aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, e perimetrare con apposito simbolo nella tav. Prog 6 in scala 1:10.000 le parti di territorio a esclusiva o prevalente funzione agricola dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, l'estensione e la densità delle colture agricole, nonché la presenza di strutture aziendali agricole/zootecniche, configurano attività produttive significative e consolidate. Tali aree costituiscono e privilegiate ai fini dell'applicazione della Legge Regionale n° 01/2005 – capo III 'Il territorio rurale', nel rispetto degli indirizzi, dei criteri e dei parametri indicati nell'Appendice C dello *Statuto del Territorio* del P.T.C.P.e s.m.i.

2. All'interno di tali aree il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività :

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo e turismo in zona agricola;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali e con i presidi alimentari esistenti;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti
- azioni mirate al risparmio e all'autoproduzione energetica nonché alla depurazione biologica, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili e complementari con l'assetto e le attività legate all'area agricola (musei e archivi delle culture rurali, fondazioni legate alla valorizzazione delle attività agro-silvo-pastorali, mense collettive per addetti agricoli, e simili).

3. All'interno delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola è fatto obbligo ai proprietari e/o conduttori del fondo di garantire la conservazione e la manutenzione del reticolo idrografico minore, dei filari arborei e arbustivi delle siepi interpoderali e di altri elementi naturali con funzione di corridoi



biotici, al fine della preservazione dell'assetto idrogeologico dei versanti e della conservazione-potenziamento della biodiversità.

4. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i diversi Sistemi territoriali e per le U.T.O.E..

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e all'analisi dell'eventuale esistenza in queste aree di attività di natura extragricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. Detta altresì norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili al loro interno.

6. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno di tali aree gli eventuali ambiti da sottoporre a particolare disciplina, al fine di valorizzare, stimolare e favorire le attività produttive e di trasformazione e conservazione dei prodotti, nonché la salvaguardia delle risorse floro-faunistiche genetiche autoctone, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone con prevalente funzione agricola. In particolare, rilevata l'esigenza di realizzare manufatti precari in materiali leggeri con appoggio a terra a servizio dell'allevamento e della conduzione agricola e strettamente vincolati alla permanenza di tali attività, il Regolamento Urbanistico norma la compatibilità di tali realizzazioni con l'ambiente.

7. Recependo le necessità espresse nell'ordine del giorno 38/2003 del Consiglio della Comunità Montana del Mugello, il Regolamento Urbanistico norma altresì la possibilità di eventuali autorizzazioni o rinnovi poliennali compatibili con le normative sovraordinate in materia di manufatti precari che non comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie irreversibili del territorio, e detta le condizioni per verificare ciclicamente l'esistenza di uno stretto legame di necessità tra tali manufatti e le attività produttive e di presidio idrogeologico e paesistico svolte. Il Regolamento Urbanistico stabilisce, infine, l'ammissibilità e le caratteristiche di eventuali recinzioni necessarie alla salvaguardia delle condizioni di integrità del fondo e dei suoi utilizzi.

8. Per quanto riguarda la costruzione di annessi agricoli e di manufatti stabili funzionali alla conduzione del fondo il Piano Strutturale e i Regolamenti Urbanistici faranno riferimento a quanto previsto dagli artt.39-46 della L.R. 1/2005 e dei relativi Regolamenti di attuazione.

9. E' fatto divieto di alterazione permanente dell'assetto morfo-tipologico delle aree di pertinenza e dei resedi dei complessi rurali attraverso la frammentazione dei suddetti spazi con recinzioni permanenti ancorate al suolo; il consistente cambiamento delle relative quote dei piani di calpestio; la sostituzione delle pavimentazioni originarie con materiali incongrui rispetto a quelli tradizionalmente in uso nella zona; la realizzazione di parcheggi e rimesse interrati.

10. Funzioni integrative rispetto a quelle agricole, legate all'autoconsumo o all'istituzione di musei e archivi delle culture rurali, di fondazioni legate alla valorizzazione delle attività agro-silvo-pastorali, mense collettive per addetti agricoli, sono ammesse solo all'interno di edifici esistenti, da recuperarsi attraverso interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. E' fatta salva la possibilità di aumenti che non possono eccedere il 25% della superficie coperta dell'edificio esistente restaurato o ristrutturato.

11. Per la realizzazione e il recupero di spazi da adibire ad attività agrituristiche si fa riferimento alle disposizioni della L.R.30/2003 e s.m.i.





12. E' fatto obbligo al Regolamento Urbanistico di disciplinare in dettaglio, sulla base di un approfondimento del Q.C., le opere di miglioramento agricolo-ambientale in relazione alle caratteristiche dei sistemi e subsistemi territoriali individuati dal P.S.

13. In ogni caso i volumi degli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola, sono computati ai fini del dimensionamento ex-novo degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio, come previsto dall'art. 45 comma 5 della L.R. 1/05.

14. Nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, lo svolgimento di attività agrituristiche secondo la definizione dell'art. 2 della L.R. n° 30/03, è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nella medesima. L.R. n° 30/03. L'attività di ospitalità può essere svolta negli immobili di cui agli articoli 12 e 17 della L.R. n° 30/03 nel rispetto del limite massimo di quaranta posti letto in camere o in unità abitative o utilizzando entrambe le soluzioni. Oltre il limite di trenta posti letto l'attività di ospitalità può essere svolta esclusivamente mediante l'utilizzo di unità abitative indipendenti. L'ospitalità stagionale in spazi aperti è consentita solo in aziende con estensione non inferiore a due ettari contigui di superficie agricola totale (SAT) e con dotazione massima di 12 posti letto. I limiti massimi di ospitalità in spazi aperti restano quelli previsti dall'art.13 della L.R. n° 30/03.

15. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale destinato all'attività agrituristiche devono essere realizzati utilizzando materiali costruttivi tipici e nel rispetto delle tipologie e degli elementi architettonici e decorativi caratteristici dei luoghi, con l'esclusione di tipologie riferibili a monolocali. Le opere e gli impianti di pertinenza ai fabbricati ad uso agrituristiche e le aree per la sosta degli ospiti campeggiatori devono essere realizzati in modo da integrarsi con l'ambiente circostante, con particolare riferimento alle sistemazioni e agli arredi esterni, alla regimazione idraulica e allo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi. Gli interventi devono comunque garantire una sufficiente dotazione di acqua avente caratteristiche di potabilità.

16. Non è consentita la trasformazione ai fini agrituristiche degli edifici, o di parti di essi, e degli annessi agricoli realizzati alle condizioni contenute nelle convenzioni o negli atti d'obbligo di cui all'articolo 42, comma 7, 8 della L.R n° 1/05 e negli altri casi previsti dall'art.18 della L.R. n° 30/03. Ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche nelle strutture agrituristiche si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al decreto ministeriale 14 giugno 1989, n. 236 (Regolamento di attuazione dell'articolo 1 della legge 9 gennaio 1989, n.13). Relativamente all'utilizzo di opere provvisorie per l'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche si applicano le norme di cui all'articolo 24, comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104 (*Legge-quadro per l'assistenza l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate*).

### **Art. 39 – TERRE DI MEZZO**

1. Sono considerate tali e perimetrare con apposito simbolo nella tav. Prog 6 in scala 1:10.000 quelle parti di territorio di ambito agricolo dove la struttura frammentata della proprietà, la conduzione dei fondi per lo più di tipo amatoriale, la scarsa densità delle colture e la loro ampia diversificazione entro spazi ristretti non configurano una funzione agricola prevalente o consolidata. Tali aree coincidono sovente con pendici un tempo terrazzate, attualmente sottoutilizzate o in parziale abbandono. Le attività che in esse si svolgono possono rivestire, perciò, una notevole importanza al fine di garantire la cura del territorio, fungendo da presidi idrogeologici ed offrendo contributi non trascurabili alla stabilità dei versanti. In alcuni casi, all'attività agricola se ne sono affiancate o integrate altre di natura extragricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica e insediativa. A causa delle loro



caratteristiche fondiari e d'uso, tali aree non ricadono in quelle normate sulla base della Legge Regionale n° 01/2005 – capo III ‘Il territorio rurale’.

2. All'interno di tali aree, il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta dei prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- manutenzione e ripristino delle reti di viabilità vicinale e interpoderales;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ricettività turistica all'aria aperta;
- azioni mirate al risparmio e all'autoproduzione energetica nonché alla depurazione biologica, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi Territoriali e per le U.T.O.E..

4. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

5. Il Regolamento Urbanistico attua, all'interno di tali aree, ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, fermo restando che per le eventuali nuove edificazioni di carattere non temporaneo necessarie al mantenimento del fondo vengono applicate le stesse condizioni stabilite dalla legge regionale n° 01/2005 per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

6. Ogni intervento sull'assetto edilizio e fondiario all'interno delle terre di mezzo dovrà garantire la preservazione dell'assetto idrogeologico dei versanti nonché la conservazione ed il potenziamento della biodiversità.

7. Inoltre, recependo le necessità espresse nell'ordine del giorno 38/2003 del Consiglio della Comunità Montana del Mugello, il Regolamento Urbanistico norma la possibilità di eventuali autorizzazioni o



rinnovi poliennali compatibili con le normative sovraordinate in materia di manufatti precari che non comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie irreversibili del territorio, e dà indicazioni su materiali, forme e compatibilità ambientale dei manufatti temporanei. Detta, infine, le condizioni per verificare ciclicamente l'esistenza di uno stretto legame di necessità tra tali manufatti e le attività produttive e di presidio idrogeologico e paesistico svolte. Il Regolamento Urbanistico stabilisce, infine, l'ammissibilità e le caratteristiche di eventuali recinzioni necessarie alla salvaguardia delle condizioni di integrità del fondo e dei suoi utilizzi.

#### **Art. 40 – TERRENI DI MARGINE**

1. Sono definite tali le parti di territorio la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica sia stata storicamente legata ad attività di coltivazione dei suoli, ma che in tempi recenti hanno assistito all'abbandono delle attività e a fenomeni di esodo agricolo. Attualmente, si trovano in una situazione di crescente marginalizzazione produttiva, che rischia di essere resa cronica dalla rapida avanzata del fronte del bosco e dall'invasione da parte di specie arbustive. Alcune presentano tracce residue di sistemazioni e manufatti agricoli che versano in condizioni di degrado e abbandono.

2. Le aree così connotate sono state individuate attraverso uno studio delle dinamiche di uso dei suoli dell'ultimo cinquantennio (tavola Uds 8) tra le aree agricole che – in questo lasso di tempo - sono state oggetto di fenomeni di abbandono produttivo su cui si sono talora innestate dinamiche naturali che hanno trasformato i coltivi degradati in pascoli o arbusteti radi non ricadenti nella definizione contenuta nella legge forestale regionale n° 39/2000 di cui all'art. 40 del presente Statuto del Territorio. Attualmente tali aree si trovano in tappe diverse di questo percorso di trasformazione fisica ed economica. In rari casi, l'attestarsi su di esse di usi a pascolo garantisce l'inversione di tendenza alla marginalizzazione produttiva, ma disperde il potenziale agricolo e lascia in abbandono le sistemazioni che testimoniano degli usi pregressi.

3. L'individuazione di tali aree ha, pertanto, come obiettivo la possibilità di un loro recupero a fini di produttività agricola attraverso politiche di incentivazione alla cura e alla valorizzazione dei manufatti e degli usi agricoli, che favorisca il ripristino idrogeologico storicamente garantito dalla presenza antropica legata ad essi

4. All'interno di tali aree, perimetrare in cartografia alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000, il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- ospitalità rurale in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;



- reti ed impianti tecnologici mirati al risparmio energetico e alla depurazione biologica, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- utilizzazione delle reti di viabilità vicinale e interpodereale (anche previa manutenzione e ripristino) ai fini ricreativi, culturali, di collegamento tra siti di valore storico-testimoniale e archeologico;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili. Il Regolamento Urbanistico attua, inoltre, all'interno di tali aree, ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, fermo restando che per le eventuali nuove edificazioni di carattere non temporaneo necessarie al mantenimento del fondo vengono applicate le stesse condizioni stabilite dalla legge regionale n° 01/2005 per le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.

6. Data la collocazione sovente decentrata di tali aree e l'obiettivo di riuso e riqualificazione delle stesse, all'interno di ognuna di esse sarà ammessa la costruzione di un piccolo manufatto temporaneo per il ricovero di attrezzi, macchine e animali da cortile nonché per la protezione delle persone in caso di condizioni atmosferiche avverse. Tale manufatto non potrà eccedere la misura dello 0,2% delle dimensioni del fondo stesso, non superare la volumetria massima di 100 m<sup>3</sup> e dovrà essere facilmente smontabile e costruito in materiali leggeri e a basso impatto ambientale. Esso sarà strettamente vincolato all'attività di conduzione del fondo e dovrà richiedere un'apposita autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine di accelerare le pratiche che permettono il ripristino funzionale dei terreni disciplinati dal presente articolo dette autorizzazioni – che dovranno essere disciplinate da apposito regolamento emanato dall'Amministrazione Comunale entro sessanta giorni dall'approvazione definitiva del Piano Strutturale – saranno soggette al principio del silenzio/assenso.

7. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi Territoriali e per le U.T.O.E. Per quanto riguarda la sola invarianza costituita dalla presenza di sistemazioni agrarie storiche evidenziate nella tavola Prog 5, in dette aree l'obiettivo della riqualificazione prevale sulla disciplina di cui all'art. 23 del presente Statuto del Territorio, come riportato nel comma 5 dello stesso. Pertanto, potranno essere utilizzate tecniche di ripristino dei manufatti di cui all'art. 23, come ad esempio strutture di contenimento del tipo "muri cellulari" e simili. Per tali trasformazioni, i proprietari o i conducenti del fondo dovranno richiedere un'apposita autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Al fine di accelerare le pratiche che permettono il ripristino funzionale dei terreni disciplinati dal presente articolo dette autorizzazioni – che dovranno essere disciplinate da apposito regolamento emanato dall'Amministrazione Comunale entro sessanta giorni dall'approvazione definitiva del Piano Strutturale – saranno soggette al principio del silenzio/assenso.

8. Spetta al Regolamento Urbanistico disciplinare le regole per garantire la compatibilità del ripristino funzionale/produttivo dell'area (in condizioni non sfavorevoli per la produttività del fondo) e la salvaguardia delle testimonianze storiche d'uso e del contributo da esse offerto al connotarsi del paesaggio locale. Spetta altresì al Regolamento stabilire l'ammissibilità e le caratteristiche di eventuali recinzioni necessarie alla salvaguardia delle condizioni di integrità del fondo e dei suoi utilizzi. Pertanto, previa verifica di quanto realizzato tra l'approvazione del presente Piano Strutturale e l'avvio



del procedimento di redazione del regolamento Urbanistico, quest'ultimo deve disciplinare le caratteristiche dei materiali e della compatibilità ambientale/paesistica delle trasformazioni di cui ai commi 6 e 7 del presente articolo e le condizioni degli eventuali rinnovi delle autorizzazioni di cui sopra, nonché le modalità di verifica necessarie a dimostrare il legame funzionale tra manufatti precari, recinzioni, ripristino di sistemazioni storiche dei terreni e reale utilizzazione del fondo entro i cui confini le autorizzazioni sono richieste.

Le autorizzazioni – annuali o poliennali - richieste anteriormente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico decadranno con l'adozione dello stesso; il loro rinnovo andrà, infatti, vincolato alla verifica di compatibilità con le specifiche discipline stabilite dallo stesso, adottate nel rispetto degli indirizzi dettati del presente Statuto del Territorio.

#### **Art. 41 - BOSCO**

1. Sono riconosciute tali e perimetrate con apposito simbolo in cartografia alla tav. Prog. 6 in scala 1:10.000 le parti di territorio coperte da boschi, comprese limitate aree cespugliate. In linea con quanto indicato nel § 8.1.6. dello *Statuto del Territorio* del P.T.C.P., sono da considerarsi parte integrante del bosco quelle aree aperte intercluse dove si verificano processi di successione secondaria, purché presentino contestualmente le seguenti caratteristiche:

- superficie inferiore ai 2 ettari;
- assenza di viabilità carrabile (anche vicinale) che le serva;
- distanza maggiore di 2 Km dalle aree di cui all'articolo 38;
- assenza di manufatti costruiti (funzionanti o abbandonati) al proprio interno o nelle immediate adiacenze.

2. In tali aree il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
- agricoltura e pascolo;
- prevenzione dagli incendi;
- prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- apertura di sentieri in aree non accessibili, se finalizzata al riutilizzo e alla valorizzazione del bosco e del sottobosco a fini produttivi e di educazione ambientale;
- produzione di energie alternative (eolica, solare, idroelettrica, biomasse, biogas, ecc.) e di forme di depurazione biologica.

3. All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi:

- apertura di strade, eccetto quelle di servizio alla silvicoltura e alla tutela ambientale;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali realizzate con metodologie di ingegneria ambientale non invasive, a servizio di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;



- installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- realizzazione di gare o allenamenti di motocross o fuoristrada 4x4, al di fuori delle strade carrabili.

4. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo nonché allo scopo di favorire, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate e il mantenimento di quelle intercluse.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

6. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

#### **Art. 42 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE**

1. Sono aree di particolare interesse, sotto il profilo paesistico, vegetazionale, di coltura agraria (anche per la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali), all'interno delle quali si applica la disciplina di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P.  
Sono distinte in cartografia con apposito perimetro nella tav. Prog 6 in scala 1:10.000.

2. Sono ambiti atti anche all'istituzione di "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.) ai sensi delle vigenti norme regionali.

3. Al loro interno il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali;
- agricoltura amatoriale, con modalità paesisticamente compatibili;
- selvicoltura;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- attività faunistico-venatorie, solo laddove compatibili con la tutela dell'assetto faunistico e con periodi di riferimento stabiliti di concerto con le competenti autorità;
- attività produttive esistenti, se rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesistico con il contesto di riferimento, secondo quanto stabilito dal successivo comma 7;
- istituzioni culturali.



Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, dettaglia le modalità di regolamentazione delle attività faunistico-venatorie, di concerto con gli enti competenti, e definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invariati strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni generali e specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili in tali aree.

6. Fino all'istituzione di parchi, riserve naturali ed "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), sono consentite nuove edificazioni o trasformazioni degli edifici esistenti solo ove tali interventi risultino congruenti con le disposizioni di cui ai commi 1) e 3) del presente articolo.

7. Il Regolamento Urbanistico detta un'apposita disciplina volta al superamento di situazioni di degrado localizzato presenti in tali aree, finalizzate a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesistica tra le attività private insediate e il contesto territoriale di riferimento e a favorire conseguentemente l'istituzione di un'area naturale protetta o la sua estensione.

#### **Art. 43 – AMBITI DI VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO SILVOPASTORALE**

1. Sono le parti di territorio coincidenti in larga misura con il sistema dei crinali dei versanti settentrionale e orientale del territorio di Dicomano, localizzate in zone contigue ad aree protette e caratterizzate da una prevalenza di coperture boscate, con rari insediamenti di difficile accessibilità e sovente in stato di abbandono. Tali aree, perimetrare in cartografia alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000, sono da valorizzare per l'integrità naturalistica-ambientale che le connota, in parte garantita nel corso della storia proprio dal loro isolamento.

2. Il forte potenziale educativo che simili aree presentano, può farle immaginare come terreno di sperimentazione per attività di formazione e aggiornamento permanente di figure professionali legate ad attività silvo-pastorali e agricolo-forestali (boscaioli, guide, guardiaparco, responsabili della sicurezza sui cantieri, etc.), nonché per attività di educazione ambientale e di incentivo alla cura del patrimonio boschivo, anche attraverso l'apertura di percorsi di accesso che facilitino gli interventi nel bosco. Tali aree sono inoltre individuabili come luoghi privilegiati per la sperimentazione di patti territoriali di collaborazione tra istituzioni pubbliche e associazionismo faunistico-venatorio, ai fini di una gestione integrata del patrimonio ambientale e di una sensibilizzazione sociale al mantenimento degli equilibri ecosistemici generali.

3. All'interno di tali aree – individuate nella tavola Prog. 6 in scala 1:10.000 - il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura e pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;



- selvicoltura e raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico, da concordare con le autorità competenti, anche in rapporto alla contiguità con aree protette o habitat di interesse comunitario;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- istituzioni culturali in edifici esistenti;
- prevenzione dagli incendi;
- prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri;
- apertura di sentieri in aree non accessibili, se finalizzata al riutilizzo e alla valorizzazione del bosco e del sottobosco a fini produttivi e di educazione ambientale;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- reti ed impianti tecnologici mirati al risparmio energetico e alla depurazione biologica, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti, anche con fini di convegnistica e formazione in loco;
- ricettività turistica all'aria aperta;
- motorietà, tempo libero e percorsi extrascolastici educativi e tematici;
- promozione di incontri pubblici o di interesse pubblico;
- attività di sensibilizzazione e formazione ai valori della risorsa-bosco;
- attività sportive non motorizzate (orienteering, tree climbing, trekking, ecc.) compatibili con le specie arboree e le condizioni di attuabilità delle stesse.

4. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili .

5. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni generali e specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

6. All'interno di tali aree:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio esclusivamente legate alle attività sopra menzionate;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e annessi agricoli stabili di cui sia dimostrata la necessità in Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

7. Potranno, invece, essere autorizzati e quindi installati manufatti precari in materiali a basso impatto appoggiati a terra, di cui è consentita solo l'opera di ancoraggio, e a cui non sarà consentita nessuna modifica dello stato dei luoghi. Tali manufatti, di servizio alla valorizzazione della risorsa-bosco e del





bosco-pascolo, potranno permanere in loco per 5 anni e andranno successivamente smontati. Se realizzati ed utilizzati attraverso modalità di costruzione e gestione associata o di tipo consortile, è possibile il rinnovo dell'autorizzazione per ulteriori 5 anni. Di tali manufatti è permessa la manutenzione ordinaria e straordinaria; per la seconda va prevista apposita comunicazione al sindaco.

#### **Art. 44 - "AREE FRAGILI" DA SOTTOPORRE A PROGRAMMA DI PAESAGGIO**

1. Nelle parti di territorio aperto definite all'art. 26 del presente Statuto del Territorio, distinte in cartografia alla tav. Prog 5, e costituenti invarianti strutturali ai sensi dell'art. 4 L.R. n° 1/05, la Provincia potrà attuare appositi Programmi di paesaggio, con lo scopo di valorizzare specifiche forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie ed ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene per la collettività.

2. Il Programma di Paesaggio viene attuato dalla Provincia attraverso azioni speciali di programmazione e di intervento da inserire nel Piano di Sviluppo Provinciale. Esso è costituito da una serie di studi per censire le risorse presenti nell'ambito, oltre che da politiche e azioni coordinate finalizzate alla valorizzazione delle caratteristiche di cui al comma 1 anche attraverso:

- a) la definizione di indirizzi, criteri e parametri per la valutazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale in funzione della messa in valore delle risorse locali;
- b) l'individuazione degli interventi di miglioramento fondiario;
- c) l'individuazione degli interventi di sistemazione ambientale da collegare a forme di recupero degli edifici comportanti cessazione della destinazione agricola e delle pertinenze minime di tali edifici;
- d) la definizione dei mezzi finanziari occorrenti per l'espletamento del Programma e dei soggetti - pubblici e privati - che possono concorrere a realizzarlo.

3. In attesa dell'eventuale proposizione ed attuazione di un Piano di Paesaggio, il Regolamento urbanistico censisce e regola le forme di antropizzazione, le testimonianze di colture agrarie, e gli ecosistemi naturali la cui scomparsa o depauperazione è da evitare. In particolare esamina quali fattori hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la rilevanza di estetica.

4. All'interno di tali aree il Piano Strutturale può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali;
- agricoltura amatoriale, con modalità paesisticamente compatibili;
- selvicoltura;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- ospitalità alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti;
- istituzioni culturali in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero;
- attività pubbliche o di interesse pubblico;
- orti, parchi e giardini
- attrezzature e servizi stabiliti dall'art. 24 del P.T.C.P., anche in deroga agli altri punti del dettato dell'art. 11.



3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza di altre invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II del presente Statuto del Territorio, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni generali e specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

#### **Art. 45 – COSTRUZIONE DI INVASI ARTIFICIALI DI PICCOLE DIMENSIONI A SERVIZIO DELLA PRODUZIONE**

1. Nelle aree di cui agli artt. 38, 39, 40 del presente Statuto del Territorio è ammessa la realizzazione di piccoli invasi e bacini di raccolta delle acque meteoriche e per l'approvvigionamento idrico delle aziende e delle attività agricole, zootecniche e silvopastorali e per la prevenzione degli incendi.

2. La realizzazione dei laghetti collinari è soggetta ad autorizzazione comunale, salvo gli adempimenti relativi al vincolo idrogeologico. Per prevenire ogni rischio di tracimazione degli argini, i laghetti collinari devono essere mantenuti funzionali in ogni loro parte. Le acque invasate sono disponibili per eventuali prelievi per incendi o emergenze ambientali.

3. Per gli invasi di grandi dimensioni e per gli sbarramenti di ritenuta si rimanda alla normativa vigente, ricordando tra gli altri la L. n. 584 del 21 ottobre 1994 "*Misure urgenti in materia di dighe*", la L.R. n. 1 del 7 gennaio 1994 "*Disciplina delle funzioni amministrative attribuite alla Regione in materia di progettazione, costruzione ed esercizio degli sbarramenti di ritenuta e dei relativi bacini di accumulo*" e successive modifiche ed integrazioni.

4. Tutti gli invasi dovranno essere rispettosi delle caratteristiche idrogeologiche dei terreni per non arrecare danni ambientali irreversibili, garantendo il rispetto degli equilibri ecologici e la compatibilità con situazioni di rischio idraulico.

5. Il Regolamento Urbanistico disciplina le condizioni e le procedure per la realizzabilità di detti interventi. Stabilisce altresì norme che ne incentivino il collegamento con sistemi autonomi di produzione energetica e di depurazione biologica, che uniscano bassi consumi energetici con elevati rendimenti depurativi, e la possibilità di massimo riutilizzo delle acque depurate.

### **Capo II - INSEDIAMENTI**

#### **Art. 46 – CENTRI ABITATI E/O AREE DI INFLUENZA URBANA**

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive e al riconoscimento collettivo, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Tali aree sono perimetrate in cartografia alla tav. Prog. 6, in scala 1:10.000.

2. Sono tali :

- l'insieme abitativo, industriale, infrastrutturale e di attrezzature e servizi di Dicomano (rioni di Rimaggio, Puccica, Scaffaia, Celle bassa, Piazzese, Forese e frazioni di Piandrati e Borghetto);
- il centro abitato della parte di Contea ricadente in comune di Dicomano (inclusa la zona denominata Sandetole);
- Carbonile;
- Corella;
- Celle;
- Frascole;



- Orticaia e Fungaia.

3. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della disciplina di cui alla Parte III Titolo II del presente Statuto del Territorio, può consentire le seguenti attività:

- residenziali;
- produttive (industriale, artigianale, legato alla trasformazione di prodotti agricoli);
- commerciali;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- agricole e attività di produzione e smercio ad essa connesse;
- a parcheggio;
- verde privato;
- sportive;
- svolgimento di sagre, fiere, feste e mercati.

4. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- la disciplina per il mutamento delle destinazioni d'uso definendo, nell'ambito delle categorie indicate al comma 3, eventuali ulteriori articolazioni, il passaggio dall'una all'altra delle quali sia da considerarsi mutamento della destinazione d'uso;
- la definizione di dettaglio del perimetro dei centri abitati.

5. La localizzazione di nuova edificazione residenziale e in genere di attività attrattive e generatrici di traffico dovrà tenere prioritariamente conto dell'accessibilità pedonale e carrabile in rapporto alle fermate esistenti e di progetto sui percorsi del trasporto pubblico, in particolare la ferrovia, cui va affidato il ruolo di principale sistema di trasporto pubblico a livello intercomunale e tra i maggiori centri abitati (Dicomano e Contea) del comune stesso.

6. Il Regolamento Urbanistico organizza allo scopo lo scambio intermodale in corrispondenza delle fermate delle linee di trasporto su ferro, attraverso appositi parcheggi. Promuove, inoltre, la razionalizzazione e il potenziamento delle prestazioni della rete stradale esistente anche attraverso specifiche opere di adeguamento o tratti di nuova realizzazione, che favoriscano l'aggiramento dei centri abitati maggiori per le linee stradali di collegamento sovralocale, e (per quanto attiene alle reti carrabili locali e al reticolo dei percorsi pedonali) il superamento delle fratture urbane rappresentate dall'attraversamento ferroviario, così garantendo una maggior sicurezza e funzionalità dei percorsi casa-scuola e casa-lavoro, nonché dei soccorsi medico-sanitari e di protezione civile. A questo scopo, il Regolamento Urbanistico recepisce e dettaglia le indicazioni contenute nella tavola del Piano strutturale denominata Prog 8, in scala 1:10.000, e propone ulteriori ipotesi di fluidificazione e razionalizzazione del sistema della mobilità di livello locale e sovralocale, da concordarsi con gli enti competenti in materia di viabilità sovralocale.

7. Per ogni nuova edificazione deve essere verificata l'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico e dei sistemi di smaltimento e depurazione dei reflui, oltre che il rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68, il cui parametro complessivo minimo di riferimento è fissato del presente Statuto del Territorio in 27 mq per abitante. Inoltre, relativamente ai centri abitati di Dicomano e Contea, la costruzione di ogni nuovo appartamento dovrà necessariamente comportare la previsione minima di 5 posti-auto, 3 dei quali ad uso dei nuovi abitanti e 2 da cedere all'amministrazione comunale per essere destinati a posteggio pubblico. La norma si applica a tutti i piani di lottizzazione. Non si applica,



invece, ai restauri, agli interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica ed edilizia e ai frazionamenti di unità abitative esistenti, eccetto nei casi in cui la demolizione con ricostruzione di un volume superiore ai 600 mc comporti un aumento superiore al 15% del volume esistente.

8. Il Regolamento Urbanistico (anche mediante apposita disciplina riferita agli strumenti di pianificazione attuativa in esso previsti) persegue l'obiettivo di riservare, in ciascuna area urbana e/o di influenza urbana destinata a nuova edificazione residenziale o prevalentemente residenziale, una quota di alloggi totale in favore delle categorie sociali più deboli, privilegiando la realizzazione di alloggi destinati all'affitto. A tal fine, il Regolamento Urbanistico svolge un'indagine sulle realizzazioni residenziali originate a partire dalla Variante Generale 1995 al vigente PRG, per identificare una quota percentuale minima di superficie da destinare a tale scopo in ogni intervento unitario in cui la superficie utile complessiva in costruzione sia superiore ai 900 mq. In alternativa, identifica una quota minima di superficie utile da destinarsi ad alloggi-volano per famiglie di recente costituzione o per anziani soli, in modo da favorire periodi di permanenza temporanea durante interventi di recupero e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente. A tale scopo, il Regolamento Urbanistico definisce i contenuti prescrittivi degli schemi di convenzione atti a garantire l'adeguatezza dei prezzi di vendita e/o dei canoni di locazione alle finalità sociali perseguite dal presente Piano Strutturale.

9. Il Regolamento Urbanistico prevede che il tessuto connettivo tra i manufatti industriali e artigianali, anche all'interno delle aree private, sia dotato di adeguate sistemazioni a verde e parcheggi realizzati con opere di ingegneria a basso impatto. Altresì regola la costruzione obbligatoria di percorsi pedonali che leghino gli spazi connettivi tra i vari manufatti artigianali e industriali.

10. Il Regolamento Urbanistico, previa apposita classificazione urbanistico-edilizia del patrimonio esistente, detta una specifica disciplina - articolata in ragione dei diversi ambiti di applicazione individuati - volta a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, l'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale postbellico agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei. In particolare, promuove misure finalizzate all'ottimizzazione e alla razionalizzazione del rapporto tra dimensioni planivolumetriche delle unità abitative e numero medio dei mq/abitante, anche in riferimento al trasformarsi delle composizioni medie dei nuclei familiari e delle relazioni di convivenza. Nel perseguire tali obiettivi, il Regolamento Urbanistico pone attenzione a stabilire incentivi premianti di maggior entità nelle U.T.O.E. che non includono al proprio interno porzioni del capoluogo, ferma restando la necessità che l'aumento della pressione antropica sia compatibile con un contestuale ampliamento delle reti di urbanizzazione e dei servizi al cittadino nei diversi ambiti locali, nonché con i sistemi di depurazione biologica delle acque reflue e con la produzione di energie a basso impatto.



**Comune di Dicomano**  
Provincia di Firenze

STATUTO DEL TERRITORIO / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

## **PARTE II**

# **STATUTO DEI LUOGHI**

### **Titolo IV - Sistemi e relative disposizioni**



#### **Art. 47 - ELENCO DEI SISTEMI**

1. Nell'ambito del territorio comunale di Dicomano il Piano Strutturale riconosce i seguenti Sistemi territoriali, articolati in sottosistemi o subsistemi (tav. Prog 1, scala 1:10.000):

1. Il sistema del valico appenninico
2. Il nodo collinare di Dicomano
3. Il sistema delle pianure alluvionali
4. Il nodo orografico di Poggio Giovi
5. Il Sistema collinare di Poggio le Piane
6. Il sistema insediativo primario

#### **Art. 48 – 1. IL SISTEMA DEL VALICO APPENNINICO**

1. Il sistema si compone dei seguenti Sottosistemi:

- 1a) Il poggio della Colletta*
- 1b) Il giogo di Corella*
- 1c) La valle della Margolla*
- 1d) La conca di Corella*
- 1e) L'accesso alla valle di Corella*

Il sistema di valico è una struttura allungata verso i territori della Romagna, composta di due porzioni dislocate a cavallo del crinale appenninico e “incernierate” sul giogo di Corella. E’ una struttura geologicamente “omogenea”, in cui prevale la Formazione Marnoso-Arenacea associata ad un “piede” meridionale di Arenarie del Falterona e di Scisti Varicolori. Le due porzioni che caratterizzano il sistema, dislocate a cavallo e “incernierate” sul giogo di Corella, sono il Poggio della Colletta oltre la linea del crinale appenninico, nodo orografico che costituisce il sub sistema 1a), dal quale si ramifica anche l’alto bacino imbrifero del Fosso dell’Acqua Cheta; e il bacino imbrifero del Fosso di Corella, associato al versante occidentale del bacino del Fosso Margolla, che discende verso il nodo collinare di Dicomano. Questa seconda porzione allungata si articola in quattro sottosistemi, 1b) Il giogo di Corella, 1c) La valle della Margolla; 1d) a conca di Corella; 1e) L’accesso alla valle di Corella.

La struttura vegetazionale e l’assetto antropico del sistema di valico sono fortemente caratterizzati dai suoi caratteri fisici. Per buona parte della sua superficie il territorio del sistema è boscato: lo caratterizzano faggete, querceti e castagneti con rara presenza di conifere. Esso ha naturalmente inglobato nel corso degli ultimi venti anni ampie superfici a prato e a pascolo che sono in aumento, anche come superfici derivate dal degrado dei coltivi abbandonati. La prevalenza a bosco si ritrova nei subsistemi 1a), 1b), 1c), 1e). Si differenzia solo la conca di Corella in cui il processo di antropizzazione storica ha modificato la copertura arborea originaria a favore di ampie superfici coltivate complementari al sistema “reticolare” di nuclei e case sparse che fanno capo al centro di Corella.



Dato che il sistema presenta naturalmente un carattere di struttura di “attraversamento” dell’Appennino, l’elemento antropico più significativo è senza dubbio la viabilità storica originaria in direzione NE-SO che su di esso si è nel corso dei secoli organizzata e strutturata. Qui un asse viario segue il crinale che separa il territorio di Dicomano da quello di Vicchio, un altro segue il crinale del Fosso della Margolla per riunirsi poi all’altezza del Giogo di Corella e proseguire verso il Poggio della Colletta e il Monte Levene.

Gli insediamenti, rari o inesistenti per quasi tutto il sistema e limitati solo a capanne e ricoveri per le attività legate alla presenza del bosco e del castagneto, si organizzano invece nel subsistema della conca di Corella. Questo centro è stato storicamente il secondo polo insediativo del comune, a lungo equipollente a livello demografico e produttivo rispetto al capoluogo. Qui la dolcezza dei versanti, l’esposizione e la loro morfologia hanno permesso nel passato la realizzazione di una rete di piccoli nuclei caratterizzati da un’economia agricola che coniugava i seminativi sui versanti più dolci, con le colture legnose specializzate prossime ai centri, con la coltivazione del castagno nei versanti che salgono verso il giogo, con la cura del bosco nelle aree più lontane. La rete di centri ha determinato la strutturazione di una viabilità trasversale di connessione tra i percorsi di crinale e le due vallate dei torrenti Botena e San Godenzo (anticamente chiamato Comano, nome che ancora sopravvive nella toponomastica popolare locale) e i rispettivi centri di Villore e S. Godenzo.

Attualmente il sistema presenta, sotto il profilo naturalistico, una buona integrità, con una consistente estensione delle sue parti componenti e la continuità ecologica tra queste. Non bisogna però sottovalutare i problemi di dissesto idrogeologico che si sono nel tempo innescati. Tutto il suo territorio è caratterizzato infatti da un insieme di frane quiescenti a macchia di leopardo, dislocate soprattutto sugli appezzamenti a seminativo e sulle colture legnose di pregio che sono state progressivamente abbandonate a partire dagli anni ’60 del Novecento, per lo spopolamento delle aree montane determinato dai flussi verso i sistemi metropolitani. Parallelamente però alla diminuzione demografica e allo spopolamento di queste aree si è verificato un impoverimento di colture legnose di pregio (vite e ulivi). L’attuale situazione ha condizionato la crescita delle dimensioni degli appezzamenti che hanno portato alla diminuzione della biodiversità con l’impoverimento degli ecosistemi di vegetazione di bordo (siepi interpoderali e filari di gelso) e alla conseguente inutilità di molte strade vicinali che sono state dismesse o privatizzate, più o meno impropriamente.

Sotto il profilo del rilancio delle attività antropiche, le grandi superfici a pascolo favoriscono oggi una zootecnia di alta qualità con l’allevamento brado dei bovini, mentre l’espansione delle superfici boscate favorisce un’agricoltura di montagna con il consolidamento del processo di recupero dei castagneti da frutto e da legname e la cura culturale del bosco.

Anche il recupero del patrimonio insediativo storico e/o consolidato della rete di Corella, legato in parte al rilancio di un’economia rurale di agricoltura e ad una ricettività di qualità, si sta lentamente manifestando.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- la continuità e consistenza delle parti componenti il territorio aperto e la loro continuità ecologica
- la tenuta dei quadri paesistici-ambientali
- la trama della viabilità originaria di crinale.
- la trama del reticolo insediativo storico di Corella
- il sistema infrastrutturale di connessione intervalliva tra i torrenti Botena e San Godenzo (Comano)
- il radicamento nell’area di un sistema produttivo zootecnico di qualità
- l’ordinamento fondiario persistente.

3. Sono invariati caratterizzanti:



- patrimonio edilizio presente al 1932;
- tracciati viari fondativi;
- boschi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- aree protette, parchi naturali, riserve o aree naturali protette di interesse locale
- formazioni riparali e golenali
- cimiteri campestri e di frazione
- toponimi
- istituzioni culturali e formative
- siti di interesse archeologico
- aree di tutela di plessi e di relazioni paesistiche rilevanti

#### **Art. 49 – 2. IL NODO COLLINARE DI DICOMANO**

1. Il sistema si compone dei seguenti Sottosistemi:

*2a) Il poggio di Orticaia*

*2b) Il Poggio di Santa Croce*

Il nodo collinare di Dicomano è un sistema orografico circoscritto dai corsi della Sieve, del torrente San Godenzo (Comano) e del fosso Riconi e delimitato a nord da una sella che lo separa dal sistema di valico e lungo la quale si struttura il primo collegamento trasversale intervallivo tra il torrente Botena e il torrente S. Godenzo. Il sistema si presenta morfologicamente costituito da un corpo duplice separato dal fosso di Cantalupo: nella parte orientale troviamo Poggio Santa Croce, subsistema 2b), che rappresenta la quinta di sfondo su cui si sviluppa il paese; in quella occidentale Poggio Orticaia, subsistema 2a), che con i versanti meno acclivi in affaccio sul Fosso Riconi, si apre naturalmente verso Vicchio.

Geologicamente la struttura è omogenea, arenarie del M. Falterona con qualche inserto delle arenarie di Vicchio, con la presenza anche qui a macchia di leopardo di frane quiescenti sulle parti meno acclivi dei versanti.

Rispetto ai seminativi o alle colture legnose specializzate che caratterizzano i versanti più bassi e meno acclivi, il bosco occupa una grande porzione del territorio del sistema specie nelle quote più alte. La struttura insediativa rurale costituita da nuclei e case sparse si colloca a mezza costa sui versanti occidentali dei due Poggi, più morbidi e meno incisi, a presidio di un'economia agricola di colture specializzate che negli ultimi anni sta peraltro prendendo nuovamente slancio; e di un paesaggio agrario che, pur in trasformazione intensa, mantiene delle prerogative paesistico-ambientali di pregio. Assistiamo infatti da oltre un decennio ad un processo di trasformazione/intensivizzazione dell'uso del suolo che rispecchia le dinamiche di spopolamento/ripopolamento dei territori in relazione all'attrazione/repulsione esercitata dal sistema metropolitano fiorentino a partire dagli anni '60 fino ad oggi. Nell'ultimo decennio sono state rilanciate le colture viticole così come l'allevamento bovino, e le strutture aziendali stanno trovando nell'agriturismo un grande momento di riqualificazione complessiva con il progressivo recupero del patrimonio edilizio esistente. Ma il processo complessivo di trasformazione è legato soprattutto alla sostituzione delle colture promiscue con quelle specializzate di vite e olivo, che rischia di banalizzare pericolosamente i territori, e diminuire la naturalità dei sistemi in relazione alle pratiche colturali "industrializzate", aumentando nel contempo la potenziale gravità del dissesto idrogeologico.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:





- continuità e consistenza delle parti componenti il territorio aperto e la loro continuità ecologica
- la tenuta dei quadri paesistici-ambientali
- il radicamento nell'area di un sistema produttivo zootecnico e vitivinicolo di qualità
- l'ordinamento fondiario persistente
- il sistema naturale boscato di grande consistenza
- la presenza di un sistema di percorsi storico-paesistici rilevanti
- la presenza di strutture produttive che coniugano produzione a impegno socio-culturale
- la presenza di un patrimonio edilizio storico a carattere monumentale di rilevante qualità

3. Sono invariati caratterizzanti:

- patrimonio edilizio presente al 1932;
- tracciati viari fondativi;
- boschi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- aree naturali protette
- formazioni riparali e golenali
- cimiteri campestri e di frazione
- toponimi
- istituzioni culturali e formative
- siti di interesse archeologico
- manufatti di ingegneria idraulica
- aree di tutela di plessi e di relazioni paesistiche rilevanti
- Parchi storici, giardini formali e formazioni arboree decorative

### **Art. 50 – 3. IL SISTEMA DELLE PIANURE ALLUVIONALI**

1. Il sistema si compone dei seguenti Sottosistemi:

- 3a) *La pianura alluvionale settentrionale*
- 3b) *La pianura alluvionale meridionale*
- 3c) *La pianura del S. Godenzo (Comano)*
- 3d) *La vallecola del Moscia*

Il sistema delle pianure alluvionali che caratterizzano l'ambiente del territorio di Dicomano è una struttura esile ma significativa di connessione e al contempo di demarcazione di un territorio che trova nelle strutture collinari e montane il suo carattere e la sua definizione precipua. La pianura e il fiume non sono elementi disgiunti e lontani dai relativamente ripidi sistemi collinari soprastanti. Le carte storiche dell'IGM individuano infatti, all'altezza della grande ansa della Sieve di fronte a Dicomano, un doppio attraversamento con barche (la "nave" appunto) che connetteva la "cerniera" urbana e la pianura centrale del fiume con i suoi due sistemi collinari di riferimento, Poggio S. Croce alle spalle e Celle come orizzonte collinare di riferimento. I medesimi documenti cartografici sottolineano anche la quasi totale assenza di insediamenti o edifici lungo la pianura alluvionale, che si attestano invece più alti lungo l'"argine" stradale. Queste modalità insediative si ripetono, anche se in misura minore, lungo il torrente S. Godenzo (Comano) e il torrente Moscia.

Nella contemporaneità, come nelle fasi storiche precedenti, la tendenza all'occupazione delle conoidi si è ripetuta anche per la scarsità di spazio disponibile e sicuro relativamente pianeggiante. L'intensità



della saturazione urbanistica è stata però maggiore, a causa della dilatazione dei tessuti costruiti recenti rispetto alla compattezza di quelli storici, andando a occupare le aree delle conoidi dei corsi d'acqua minori e cementando di fatto il "piede" dei versanti collinari soprastanti.

Le pianure oggi hanno, rispetto al passato, un regime idraulico controllato dalla presenza della diga di Bilancino che da una parte regola i flussi storicamente molto più liberi e minacciosi, dall'altra sottopone le aree fluviali ad un rigoroso rispetto della loro naturalità proprio per le esigenze di deflusso delle eventuali quantità idriche in eccesso che la diga non fosse in grado di stoccare. Attualmente le pianure alluvionali hanno la peculiarità precipua di essere ambiti di pertinenza del fiume e di attività umane leggere legate all'agricoltura, escludendo forme pesanti di occupazione fisica dei suoli.

*2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:*

- continuità e consistenza degli ambiti fluviali e la loro continuità ecologica garantita da una rigogliosa vegetazione ripariale
- la tenuta dei quadri paesistici-ambientali
- il radicamento nell'area di un sistema produttivo zootecnico
- l'ordinamento fondiario persistente
- la presenza di un impianto di fitodepurazione con caratteri di percorso educativo ambientale
- la presenza di manufatti di ingegneria idraulica e di sistemi di sfruttamento dell'energia idraulica
- la presenza di una particolare fauna ittica meritevole di essere preservata

*3. Sono invariati caratterizzanti:*

- patrimonio edilizio presente al 1932;
- tracciati viari fondativi;
- formazioni riparali e golenali
- cimiteri campestri e di frazione
- toponimi
- istituzioni culturali e formative
- Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico
- emergenza faunistica che richiede appropriata gestione ittica e il recupero degli equilibri naturali
- manufatti di ingegneria idraulica
- parchi storici, giardini formali e formazioni arboree decorative
- area per impianto di fitodepurazione

#### **Art. 51 – 4. IL NODO OROGRAFICO DI POGGIO GIOVI**

1. Il sistema si compone dei seguenti Sottosistemi:

*4a – L'altopiano di Frascole*

*4b – Il promontorio di Petroniano*



#### *4c – La Badia di Agnano*

#### *4d – Poggio Gioni*

Il sistema ambientale del nodo orografico di Poggio Gioni costituisce come la porzione più orientale del territorio di Dicomano attestandosi ad est sul limite del territorio del Parco del Falterona, delle Foreste Casentinesi e Campigna. Il sistema, nella sua articolazione morfologica e funzionale, si presenta caratterizzato da fenomeni di alterazione legati a precedenti processi di abbandono e/o sottoutilizzo che oggi non si è in grado di contrastare singolarmente ma solo con politiche territoriali complessive e integrate.

Si tratta di un territorio alto collinare che è stato considerato come sistema strutturalmente unitario, pur con alcune articolazioni morfologiche interne. Geologicamente costituito prevalentemente dalla formazione delle Arenarie del Falterona (membro di Montalto) si presenta punteggiato da vaste aree a franosità diffusa, frane attive e inattive.

E' un sistema in cui la copertura vegetazionale naturale è data in prevalenza da boschi di latifoglie con vaste porzioni miste a castagno mentre nella sua propaggine più orientale e alta si trova una prevalenza di faggio.

Spartiacque e corsi d'acqua minori suddividono il sistema in sottosistemi che fanno capo ai nuclei insediativi più importanti e si caratterizzano per la presenza di strutture più o meno attive nel processo di trasformazione territoriale.

Il *sottosistema 4a) dell'altopiano di Frascaio*, delimitato dalla Sieve e dal Moscia, si dispone in direzione NO-SE come quinta collinare contrapposta al fronte di Celle sull'altra sponda della Sieve. Il sistema insediativo storico si organizza lungo un percorso che da Dicomano, attraverso la sommità dell'altopiano, scende verso Sandetole e sul Moscia. Il paesaggio agrario è qui articolato, e mantiene i caratteri storici delle colture promiscue con una netta prevalenza degli olivi rispetto alle viti, e con ampie aperture di seminativi sulle pendici più dolci. Le attività di trasformazione sono intense, legandosi però ad un'agricoltura di qualità che vuole perseguire una complessiva riqualificazione territoriale rivalutando tutte le risorse disponibili.

Il *sottosistema 4b) del promontorio di Petroniano*, compreso tra il corso del torrente Moscia e quello del Fosso delle Sessole, ha un sistema insediativo che dal Poggio di Gioni scende lungo il crinale verso il corso del Moscia e che organizza un paesaggio agrario quasi totalmente ad ulivi in coltura promiscua o specializzata rada, frammisto a brani di seminativi. Il processo di intensivizzazione-trasformazione del paesaggio agrario lungo il crinale punteggiato dagli insediamenti si accompagna ad una consistente percentuale di aree in abbandono ai suoi margini.

Il *sottosistema 4c) di Badia di Agnano*, affacciandosi invece tutto verso il torrente San Godenzo, mantiene dei caratteri originari di insediamento di crinale che connette gli alti versanti al fiume ma presenta - rispetto ai precedenti - un livello maggiore di trasformazione legata all'abbandono o al prevalere delle dinamiche naturali. Si leggono in questa zona aree intercluse coltivate dal carattere residuale all'interno di un sistema boscato in consistente espansione. Il patrimonio edilizio mantiene caratteri di originalità tipologica senza riuscire oggi ad essere portante per l'economia rurale dell'area.

Il *sottosistema 4d) di Poggio Gioni* racchiude tutte le parti a più alta naturalità o, se vogliamo, a minor presenza antropica. Le poche case sparse che lo caratterizzano, una volta presidio per la coltura del bosco o del castagneto, sono oggi abbandonate e spesso difficilmente raggiungibili.



2. *Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:*

- il sistema dei corsi d'acqua minori e della loro vegetazione ripariale
- la continuità e consistenza delle parti componenti il territorio aperto e la loro continuità ecologica
- la tenuta dei quadri paesistici-ambientali
- il radicamento nell'area di un sistema produttivo vitivinicolo di qualità
- l'ordinamento fondiario persistente
- il sistema naturale boscato
- la presenza di un sistema di percorsi storico-paesistici rilevanti
- la presenza di siti archeologici di particolare interesse
- la presenza di un patrimonio edilizio storico a carattere monumentale di rilevante qualità

3. *Sono invarianti caratterizzanti:*

- patrimonio edilizio presente al 1932;
- tracciati viari fondativi;
- boschi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- aree protette, parchi naturali, riserve o aree naturali protette di interesse locale
- formazioni riparali e golenali
- cimiteri campestri e di frazione
- toponimi
- siti di interessi archeologico
- aree di tutela di plessi e di relazioni paesistiche rilevanti
- parchi storici, giardini formali e formazioni arboree decorative
- Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e Anpil

## **Art. 52 – 5. IL SISTEMA COLLINARE DI POGGIO LE PIANE**

1. Il sistema si compone dei seguenti Sottosistemi:

*5a – La quinta agricola di Celle*

*5b – I piani boscati alti*

Il sistema di Poggio le Piane si presenta come un alto fronte collinare che si affaccia a corona sulla valle della Sieve, profondamente inciso dal Borro di Bricciana e dalle sue ramificazioni (Borro di Gello e Borro del Fondaccio). Storicamente connesso alla città e al fiume e, quindi, al suo “controcanto” di Poggio S.Croce, si costituisce come l’orizzonte di riferimento di Dicomano.

E’ un sistema geologicamente molto simile ai precedenti (stessa prevalenza delle arenarie del Monte Falterona con la presenza delle arenarie di Vicchio) ma con un dissesto dei versanti minore per estensione e intensità.

E’ un territorio ben presidiato, con una struttura storica di nuclei e case sparse che si attestano sugli pianori a controllare i coltivi sottostanti.

La suddivisione in due sottosistemi (la quinta agricola di Celle, i piani boscati alti) dipende dalla morfologia territoriale e dai paesaggi agrari che si sono nel tempo prodotti.



*Il sottosistema della quinta agricola di Celle* è la porzione più bassa del versante, più vicina al fiume e più coltivata vista anche la minore acclività dei suoi versanti. Appezzamenti ad uliveto specializzato o promiscuo, interposti a vaste aree a seminativo, caratterizzano attualmente il suo paesaggio agrario.

Il sistema insediativo storico si dispone su un percorso di mezzacosta al limite inferiore del bosco e a controllo delle strutture produttive di pregio strettamente correlate al sistema idrografico della Sieve e dei suoi affluenti.

*Il sottosistema dei Piani boscati* costituisce invece la porzione alta del sistema, una “terrazza” che si affaccia su Dicomano e sulla pianura. La copertura vegetazionale prevalente è quella del castagneto e del bosco di latifoglie intercalata ai prati e ai seminativi, con la coltivazione del castagno attualmente in ripresa per la produzione dei frutti e per il legname. Gli insediamenti qui sono più rarefatti, gli edifici rurali più isolati, disposti sulle creste delle dorsali o centrati sui pianori. Le coltivazioni specializzate o di pregio che si trovano alle quote minori sono sostituite dall'allevamento al pascolo brado o dai prati da sfalcio.

Complessivamente il sistema si presenta presidiato e in buono stato di conservazione, carattere che viene rivelato anche dal minor livello di dissesto idrogeologico rispetto ai precedenti sistemi, da una riqualificazione recente del patrimonio edilizio, da uno stato diffuso di buona conservazione delle relazioni tra i suoi elementi antropici e vegetazionali.

Nel complesso il territorio collinare ha mantenuto per la maggior parte della sua estensione una persistenza storica nelle tipologie dell'uso del suolo. In relazione invece alle sue parti più alte boscate si sono verificati nel tempo anche consistenti fenomeni di rinaturalizzazione con avanzamento cospicuo del limite del bosco. La ripresa generalizzata del comparto agricolo ha determinato processi di intensivizzazione nella coltivazione di vite e olivo, soprattutto per quello che riguarda i fenomeni di specializzazione produttivo/culturale.

*2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:*

- il sistema dei corsi d'acqua minori e della loro vegetazione ripariale
- il radicamento nell'area di un sistema produttivo vitivinicolo di qualità
- l'ordinamento fondiario persistente
- il sistema naturale boscato
- la presenza di un sistema di percorsi storico-paesistici rilevanti
- la presenza di un patrimonio edilizio storico di rilevante qualità
- la struttura durevole del paesaggio agrario.

*3. Sono invarianti caratterizzanti:*

- patrimonio edilizio presente al 1932;
- tracciati viari fondativi;
- boschi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni riparali e golenali
- cimiteri campestri e di frazione
- toponimi
- siti di interessi archeologico
- manufatti di ingegneria idraulica
- aree di tutela di plessi e di relazioni paesistiche rilevanti
- Parchi storici, giardini formali e formazioni arboree decorative



- Aree fragili da sottoporre a programmi di paesaggio

### **Art. 53 – 6. IL SISTEMA INSEDIATIVO PRIMARIO**

1. Il sistema si compone dei seguenti Sottosistemi:

*6a – Dicomano*

*6b – Contea*

Il sistema insediativo primario non può essere analizzato e valutato se non in stretta connessione morfologica e funzionale con il sistema delle pianure del sistema idrografico.

Gli insediamenti di Dicomano e Contea si collocano, infatti, nei punti di confluenza nella Sieve dei suoi affluenti S.Godenzo (Comano) e Moscia, a controllo del proprio nodo idrografico e dell'accesso alla valle dal sistema appenninico.

In particolare, l'insediamento di Dicomano, nell'organizzazione del suo impianto storico, ripropone un'aderenza alle condizioni morfologiche strutturali del territorio. Le cortine edilizie del centro storico e del Forese assecondano infatti la struttura radiale dei depositi delle ghiaie della conoide di deiezione del torrente S.Godenzo che determinano la caratteristica forma a ventaglio dell'insediamento.

Dicomano è un centro di antica formazione, riferibile come insediamento strutturato al Periodo Romano, voluto come presidio di controllo della viabilità verso la Romagna e divenuto in seguito punto "naturale" di scambio commerciale tra il sistema appenninico, il Mugello e la Piana Fiorentina. Proprio questa sua connotazione di nodo di scambio, territoriale e funzionale, sottolinea il carattere storico dell'insediamento con un tessuto compatto a cortina con portici che si focalizza attorno a piazza Buonamici e si allunga lungo la Strada Regia Postale del Muraglione voluta dai Lorena.

Contea si attesta a cavallo dello sbocco del torrente Moscia e diventa centro significativo solo con la realizzazione nel XIX secolo dell'effettivo potenziamento della strada di cui presidia il ponte sul torrente, nella politica lorenese di generale ammodernamento dei collegamenti con il nord Italia e l'Europa e con i bacini di approvvigionamento romagnoli e padani in genere. Contea condivide con Rufina il presidio del ponte e del territorio di "foce" del torrente Moscia, anche se fino ad oggi le politiche territoriali dei due comuni non hanno raggiunto il livello di coordinamento necessario per una gestione condivisa e coerente del sistema urbano e fluviale.

La configurazione moderna di Dicomano e Contea è stata condizionata dal più vasto processo di espansione/contrazione del sistema metropolitano fiorentino a partire dagli anni '60. L'attrazione prima e la restituzione poi della popolazione "drenata" dai distretti rurali intorno a Firenze ha determinato sulle aree di provenienza un'iniziale stasi di economie e strutture insediative e un successivo lento, ma progressivo, modificarsi delle strutture produttive agricole e degli insediamenti.

La struttura produttiva primaria, infatti, dopo l'iniziale generalizzato abbandono, che ha bloccato o rallentato moltissimo le attività produttive contraendo le superfici coltivate e limitandole in generale a quelle per l'autoconsumo, ha cominciato una ripresa graduale ma decisamente significativa a partire dagli anni '80.

Il sempre più alto livello di congestione e "onerosità" nei settori più diversi del sistema fiorentino ha determinato una sorta di "controesodo" verso la campagna. Qualità della vita più elevata, costi più bassi degli alloggi, diffusione di servizi e attrezzature nelle zone rurali, hanno permesso una redistribuzione della popolazione che mantiene rapporti con la città di livello e intensità diversa.

Le strutture per la residenza e la produzione, nel tentativo di dare una risposta ad un accresciuto e articolato fabbisogno (spesso di non alta qualità formale sotto il profilo architettonico e urbanistico) sono state incrementate occupando per Dicomano e per Contea i versanti bassi delle dorsali collinari soprastanti e le aree di pianura ancora libere e sicure.



I tessuti urbani risentono, inoltre, della presenza delle infrastrutture viarie e ferroviarie che determinano cesure tra i tessuti storici e quelli di nuova formazione, creando delle discontinuità nelle connessioni spaziali e funzionali della città e delle frazioni adiacenti.

Il rilancio del settore primario è favorito invece da deleteri fenomeni di portata sovralocale che negli anni '80 hanno visto la perdita di qualità delle produzioni alimentari dimostrando agli operatori agricoli ancora presenti e attivi (allevatori e viticoltori in particolare) la necessità di puntare sulla qualità per affrontare con maggior successo il confronto con il sistema globale degli scambi commerciali. Da qui originano nuove aziende di giovani imprenditori, nuovi investimenti sulle aziende esistenti e sulle strutture immobiliari legate a forme di ricettività rurale che hanno fatto da volano ad una generale ripresa del territorio rurale comunale.

Complessivamente la struttura urbana dei due poli insediativi maggiori oggi presenta elementi di qualità legati alla connotazione dell'impianto storico e alla dotazione di servizi, ma anche elementi tra loro dissonanti, dovuti all'incoerenza o alla contraddittorietà dei principi insediativi che presiedono alla loro trasformazione, o alla mancanza di un sistema di relazioni coerenti, tenuto conto anche della relativa scarsità della risorsa suolo legata in senso stretto alla mancanza di spazio o alla sua fragilità che lo rende indisponibile a fini costruttivi.

Dicomano mostra i limiti del modello urbanistico periferico degli anni Settanta e Ottanta che non esprime "effetto città" ma strutture insediative "ipotese" cui parallelamente spesso non corrisponde un livello adeguato, per quantità e qualità, di servizi alle diverse fasce della popolazione, specie a quelle che non sono in grado di utilizzare quotidianamente i servizi del sistema metropolitano (bambini, ragazzi e pensionati)

Dicomano esprime però anche, in positivo, una dotazione non irrilevante di aree di uso collettivo e di verde privato, e risorse potenziali per avviare un processo di riqualificazione urbanistica che lavori sugli spazi interstiziali del costruito e sui tessuti connettivi verdi e naturali del fiume e delle colline.

Dicomano possiede quindi, sparsi in modo relativamente disordinato nel suo territorio, i materiali essenziali di una formazione urbana relativamente compiuta, che però si sono sviluppati senza armonizzazione delle relazioni, più accostati che coerentemente rapportati gli uni gli altri.

## *2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:*

- il rapporto strada / insediamenti / pianura alluvionale;
- la presenza di un sistema di percorsi storici rilevante
- la presenza di ritrovamenti archeologici di particolare interesse
- la presenza di un patrimonio edilizio storico a carattere monumentale di rilevante qualità
- la presenza di tessuti urbani densi e morfologicamente interessanti
- la concentrazione di servizi e aree per il tempo libero
- la struttura urbana del verde
- la presenza di una forte struttura associazionistica
- la continuità delle tradizioni legate alle fiere e ai mercati storici
- la presenza di un centro commerciale naturale
- la presenza dei collegamenti ferroviari
- la presenza di servizi assistenziali (Centro Diurno della Zona Sanitaria Mugello, sedi del volontariato assistenziale, ecc.)
- la persistenza di un'articolazione sociale legata ai rioni storici
- la presenza di una toponomastica evocativa degli antichi assetti sociali e produttivi

## *3. Sono invariati caratterizzanti:*



- patrimonio edilizio presente al 1932;
- tracciati viari fondativi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni riparali e golenali
- cimiteri campestri e di frazione
- toponimi
- siti di interessi archeologico
- manufatti di ingegneria idraulica
- aree di tutela di plessi e di relazioni paesistiche rilevanti
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- Parchi storici, giardini formali e formazioni arboree decorative
- Istituzioni culturali e formative
- Fiere, mercati, feste paesane e rionali





**Comune di Dicomano**  
Provincia di Firenze

STATUTO DEL TERRITORIO / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

## **PARTE III**

### **STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

#### **Titolo I - Uso delle risorse nei sistemi**



## **Art. 54 - STRATEGIE PER IL SISTEMA DI VALICO APPENNINICO**

1. Nel territorio dell'intero sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento degli obiettivi generali di seguito elencati:

- Mantenimento e rafforzamento de opere di sistemazione dei versanti boscati e non (terrazzamenti, ciglionamenti, etc).
- Salvaguardia e riqualificazione dei corsi d'acqua minori e della relativa vegetazione ripariale per la prevenzione del dissesto idrogeologico, la riduzione del rischio idraulico, la tutela del carattere paesistico ambientale del territorio aperto e il miglioramento dell'accessibilità ai corsi d'acqua anche con finalità legate al tempo libero e al miglioramento dell'offerta del turismo rurale di qualità.
- Tutela dei siti archeologici e dei manufatti di rilevanza storica, ambientale e della cultura materiale (burraie, opifici, metati, essiccatoi, capanne, ecc.).
- Consolidamento del legame tra le Amministrazioni Pubbliche, l'Associazione faunistico-venatorio e quello legato alle attività ludico-sportive, ambientaliste e culturali interessate all'utilizzo del patrimonio ambientale e paesaggistico, ai fini della valorizzazione dei patrimoni naturali e antropici, e di una diffusa crescita di consapevolezza della profondità storica e della ricchezza naturale di questi ambiti e della necessità di una difesa attiva degli ecosistemi anche attraverso la creazione e il potenziamento delle economie legate alle attività agro-silvo pastorali.

2. In relazione ai singoli subsistemi di seguito elencati ogni azione di governo deve consentire o favorire:

### *Sub sistema 1a) Il poggio della Colletta*

- Potenziamento del valore ambientale e paesistico del territorio di valico attraverso il riconoscimento delle sue peculiarità di dettaglio da parte del Regolamento Urbanistico, potenziamento da cui potrebbe discendere in futuro una perimetrazione di area naturale protetta come ulteriore fattore di estensione e tutela degli habitat naturali e delle specie protette presenti nell'area SIR "Muraglione – Acqua Cheta" codice 039 dell'allegato 'D – Siti di importanza regionale' della Legge Regionale n° 56/2000. Tale perimetrazione potrebbe inoltre accomunare le amministrazioni contermini (Dicomano, S.Godenzo, Marradi, Vicchio) nel riconoscimento di un futuro parco dei percorsi storici di attraversamento del crinale in adiacenza al confine del Parco del Monte Falterona, Foreste Casentinesi, Campigna.
- Valorizzazione delle attività forestali e dell'agricoltura montana di qualità legata all'allevamento e delle attività di formazione permanente di figure professionali legate alle economie agro-silvo-pastorali.
- Individuazione, riqualificazione e "potenziamento" paesistico dei tracciati della viabilità storica di attraversamento del crinale finalizzata alla fruizione del contesto montano boschivo con attività legate al tempo libero e/o apertura di nuovi sentieri finalizzati a garantire l'accessibile alle zone delle nuove economie agro-silvo-pastorali.

### *Sub sistema 1b) Il giogo di Corella*

- Potenziamento del valore ambientale e paesistico del territorio di valico attraverso il riconoscimento delle sue peculiarità di dettaglio da parte del Regolamento Urbanistico, potenziamento da cui potrebbe discendere in futuro una perimetrazione di area naturale protetta come ulteriore fattore di estensione e tutela degli habitat naturali e delle specie protette presenti nell'area SIR "Muraglione – Acqua Cheta" codice 039 dell'allegato 'D – Siti di importanza



regionale' della Legge Regionale n° 56/2000. Tale perimetrazione potrebbe inoltre accomunare le amministrazioni contermini (Dicomano, S.Godenzo, Marradi, Vicchio) nel riconoscimento di un futuro parco dei percorsi storici di attraversamento del crinale in adiacenza al confine del Parco del Monte Falterona, Foreste Casentinesi, Campigna.

- Valorizzazione delle attività forestali e dell'agricoltura montana di qualità legata all'allevamento e delle attività di formazione permanente di figure professionali legate alle economie agro-silvo-pastorali.
- Individuazione, riqualificazione e "potenziamento" paesistico dei tracciati della viabilità storica di attraversamento del crinale finalizzata alla fruizione del contesto montano boschivo con attività legate al tempo libero e/o apertura di nuovi sentieri finalizzati a garantire l'accessibile alle zone delle nuove economie agro-silvo-pastorali.
- Mantenimento del presidio territoriale delle attività di coltivazione del castagno, da frutto e da legname, e del bosco per il contenimento e la prevenzione del dissesto idrogeologico e la riduzione del rischio idraulico lungo i corsi d'acqua con il miglioramento dell'accessibilità al corpo idrico.

*Sub sistema 1c) La valle della Margolla*

- Individuazione, riqualificazione e "potenziamento" paesistico dei tracciati della viabilità storica di attraversamento del crinale finalizzata alla fruizione del contesto montano boschivo con attività legate al tempo libero e/o apertura di nuovi sentieri finalizzati a garantire l'accessibile alle zone delle nuove economie agro-silvo-pastorali.
- Mantenimento del presidio territoriale delle attività di coltivazione del castagno, da frutto e da legname, e del bosco per il contenimento e la prevenzione del dissesto idrogeologico e la riduzione del rischio idraulico lungo i corsi d'acqua con il miglioramento dell'accessibilità al corpo idrico.

*Sub sistema 1d) La conca di Corella*

- Individuazione, riqualificazione e "potenziamento" paesistico dei tracciati della viabilità storica di attraversamento del crinale finalizzata alla fruizione del contesto montano boschivo con attività legate al tempo libero e/o apertura di nuovi sentieri finalizzati a garantire l'accessibile alle zone delle nuove economie agro-silvo-pastorali.
- Realizzazione o riqualificazione dell'orditura di siepi interpoderali arboreo-arbustive sulla vecchia rete dei percorsi trasversali interni alla conca di Corella e di collegamento intervallivo finalizzata al "potenziamento" paesistico della suddetta rete e all'aumento complessivo della biodiversità del contesto montano e delle strutture agricole.
- Ripresa e riqualificazione dei tracciati della viabilità vicinale esistente per ristrutturare la trama paesistica dei percorsi trasversali di collegamento intervallivo per la fruizione degli elementi di rilevanza ambientale e storico-culturale con finalità legate al tempo libero in genere e al miglioramento dell'offerta del turismo rurale di qualità.
- Salvaguardia, qualificazione e potenziamento dei nuclei insediativi storici, in relazione al mantenimento e alla tutela del carattere paesaggistico e ambientale del territorio aperto, con interventi che non richiedano ulteriore consumo di suolo, che portino al consolidamento e all'integrazione della loro struttura morfologica e potenzino ogni forma di integrazione del reddito agricolo.
- Rafforzamento della struttura e della funzionalità dei nuclei insediativi storici con interventi che, anche con piccoli aumenti volumetrici, garantiscano il rispetto dei caratteri tipologici e dei materiali locali, che utilizzino forme di depurazione biologica delle acque reflue e incrementino l'utilizzo di energie alternative.



*Sub sistema 1e – L'accesso alla valle di Corella*

- Mantenimento del presidio territoriale delle attività di coltivazione del castagno, da frutto e da legname, e del bosco per il contenimento e la prevenzione del dissesto idrogeologico e la riduzione del rischio idraulico lungo i corsi d'acqua con il miglioramento dell'accessibilità al corpo idrico.
- Miglioramento dell'accessibilità dei borghi (fondo stradale, segnalazione dei tratti pericolosi, illuminazione pubblica, segnaletica, manutenzione, ecc.) e della loro vivibilità, anche attraverso l'aumento degli standard di servizi e attrezzature pubbliche, da realizzarsi con tecniche di ingegneria ambientale a basso impatto e bioarchitettura.
- Ripresa e riqualificazione dei tracciati della viabilità vicinale esistente per ristrutturare la trama paesistica dei percorsi trasversali di collegamento intervallivo per la fruizione degli elementi di rilevanza ambientale e storico-culturale con finalità legate al tempo libero in genere e al miglioramento dell'offerta del turismo rurale di qualità.

**Art. 55 - STRATEGIE PER IL NODO COLLINARE DI DICOMANO**

1. Il sistema, morfologicamente suddiviso nei due sub sistemi, *2a) Il poggio di Orticaia 2b) Il Poggio di Santa Croce* presenta però assetti antropici e copertura vegetazionale naturale o artificiale molto simili. Per questo le azioni di governo saranno comuni ai due sub sistemi.

2. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento degli obiettivi generali di seguito elencati:

- Conservazione e valorizzazione del territorio collinare finalizzata alla sua messa in sicurezza idrogeologica attraverso la manutenzione delle sistemazioni agrarie esistenti (drenaggi, terrazzamenti e ciglionamenti) e un loro generale potenziamento.
- Valorizzazione delle attività forestali e dell'agricoltura di qualità legata alle economie agro-silvo-pastorali.
- Realizzazione o riqualificazione dell'orditura di siepi interpoderali arboreo-arbustive finalizzata al "potenziamento" paesistico e all'aumento complessivo della biodiversità del contesto collinare e delle strutture agricole.
- Tutela e valorizzazione ambientale del fondovalle della Sieve e del San Godenzo attraverso il rafforzamento delle reti ecologiche, il recupero dei manufatti idraulici storici, le sistemazioni spondali con strutture ed elementi di ingegneria naturalistica.
- Potenziamento delle relazioni tra il sistema collinare, della città e delle pianure della Sieve e del S.Godenzo attraverso il rafforzamento delle reti ecologiche (siepi interpoderali e vegetazione ripariale dei corsi d'acqua minori) e il rafforzamento paesistico delle strade vicinali di collegamento del sistema insediativo rurale (vegetazione arborea d'alto fusto e storica).
- Salvaguardia, qualificazione e potenziamento dei nuclei insediativi storici, in relazione al mantenimento e alla tutela del carattere paesaggistico e ambientale del territorio aperto, con interventi che non richiedano ulteriore consumo di suolo, che portino al consolidamento e all'integrazione della loro struttura morfologica e potenzino ogni forma di integrazione del reddito agricolo.
- Rafforzamento della struttura e della funzionalità dei nuclei insediativi storici con interventi che, anche con piccoli aumenti volumetrici, garantiscano il rispetto dei caratteri tipologici e dei



materiali locali, che utilizzino forme di depurazione biologica delle acque reflue e incrementino l'utilizzo di energie alternative.

- Potenziamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi e dei materiali locali, finalizzato all'integrazione e al consolidamento dei nuclei esistenti, con lo scopo di rafforzare le centralità funzionali e simboliche più evidenti e riconoscibili.
- Miglioramento dell'accessibilità dei borghi (fondo stradale, segnalazione dei tratti pericolosi, illuminazione pubblica, segnaletica, manutenzione, ecc.) e della loro vivibilità, anche attraverso l'aumento degli standard di servizi e attrezzature pubbliche, da realizzarsi con tecniche di ingegneria ambientale a basso impatto e bioarchitettura.
- Individuazione e riqualificazione dei tracciati della viabilità pubblica e vicinale finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo, in bicicletta degli ambienti naturali del bosco, dei paesaggi agrari collinari e degli elementi storico-artistici presenti e alla creazione e messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovracomunale.
- Potenziamento dei "centri di fattoria", come luoghi di civilizzazione agricola e presidi attivi delle campagne in senso produttivo, di ospitalità rurale di pregio, di formazione superiore, di sperimentazione di manutenzione dei paesaggi produttivi, anche culturale collegandoli ad attività di tipo sociale ed educativo.

#### **Art. 56 - STRATEGIE PER IL SISTEMA DELLE PIANURE ALLUVIONALI**

1. Il sistema, morfologicamente suddiviso nei quattro subsistemi, *3a) La pianura alluvionale settentrionale*, *3b) La pianura alluvionale meridionale*, *3c) La pianura del S. Godenzo (Comano)*, *3d) La vallecola del Moscia* presenta assetti antropici e copertura vegetazionale naturale o artificiale molto simili. Per questo le azioni di governo saranno comuni ai vari sub sistemi.

2. Nel territorio dell'intero sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- Mantenimento e rafforzamento della naturalità del contesto fluviale, con particolare attenzione alle opere di regimazione idraulica, alla vegetazione ripariale e al sistema dei corsi d'acqua minori anche in funzione della riduzione del rischio idraulico.
- Potenziamento delle relazioni tra il sistema delle pianure della Sieve, del S. Godenzo e del Moscia e quello collinare e della città attraverso il rafforzamento delle reti ecologiche (siepi interpoderali e vegetazione ripariale dei corsi d'acqua minori)
- Rafforzamento del rapporto con il contesto fluviale e di potenziamento delle connessioni tra gli insediamenti rivieraschi lungo l'asta della Sieve e dei suoi affluenti attraverso la realizzazione del segmento comunale del Parco fluviale della Sieve e del percorso attrezzato lungo la Sieve e lungo il Moscia fino a Londa, anche come possibile alternativa per gli spostamenti a breve raggio.
- Individuazione, valorizzazione e tutela dei tracciati della viabilità pubblica e vicinale storica e non, finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo, in bicicletta degli ambienti naturali del fiume, degli elementi storico-artistici presenti e alla creazione e messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovracomunale.
  
- Individuazione e recupero delle opere e dei manufatti di valore storico e testimoniale legati all'ambito fluviale (pennelli, mulini, gore, bacini di accumulo, ecc.) importanti in sé e per il contorno di sistemazioni arboree.



### **Art. 57 - STRATEGIE PER IL NODO OROGRAFICO DI POGGIO GIOVI**

1. Nel territorio dell'intero sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:
  - 
  - Consolidamento del legame tra le Amministrazioni Pubbliche, l'Associazione faunistico-venatorio e quello legato alle attività ludico-sportive, ambientaliste e culturali interessate all'utilizzo del patrimonio ambientale e paesaggistico, ai fini della valorizzazione dei patrimoni naturali e antropici, e di una diffusa crescita di consapevolezza della profondità storica e della ricchezza naturale di questi ambiti e della necessità di una difesa attiva degli ecosistemi anche attraverso la creazione e il potenziamento delle economie legate alle attività agro-silvo pastorali.
  - Tutela dei siti archeologici e dei manufatti storici di rilevanza storica, ambientale e della cultura materiale (mulini, frantoi, essiccatoi, ecc.).
  - Miglioramento dell'accessibilità dei borghi (fondo stradale, segnalazione dei tratti pericolosi, illuminazione pubblica, segnaletica, manutenzione, ecc.) e della loro vivibilità, anche attraverso l'aumento degli standard di servizi e attrezzature pubbliche, da realizzarsi con tecniche di ingegneria ambientale a basso impatto e bioarchitettura.
  - Individuazione, valorizzazione e tutela dei tracciati della viabilità pubblica e vicinale storica e non finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo, in bicicletta degli ambienti naturali del bosco, dei paesaggi agrari collinari e degli elementi storico-artistici presenti e alla creazione e messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovracomunale.
  - Potenziamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi e dei materiali locali, finalizzato all'integrazione e al consolidamento dei nuclei esistenti, con lo scopo di rafforzare le centralità funzionali e simboliche più evidenti e riconoscibili.
  
2. In relazione ai singoli sottosistemi di seguito elencati ogni azione di governo deve consentire o favorire:
  - 4a – L'altopiano di Frascole*
    - Tutela e valorizzazione delle attività agricole intercluse alle superfici boscate, da assoggettare a specifiche limitazioni e indirizzi produttivi ai fini della loro compatibilità con il contesto ambientale.
    - Mantenimento e incentivazione delle attività agricole come presidio ambientale da orientare e incentivare sempre più verso forme tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico per il rafforzamento del loro ruolo di tutela del suolo e delle acque.
    - Disciplina dell'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.
    -
  - 4b – Il promontorio di Petroniano*
    - Tutela e valorizzazione delle attività agricole intercluse alle superfici boscate, da assoggettare a specifiche limitazioni e indirizzi produttivi ai fini della loro compatibilità con il contesto ambientale.
    - Mantenimento e incentivazione delle attività agricole come presidio ambientale da orientare e incentivare sempre più verso forme tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico per il rafforzamento del loro ruolo di tutela del suolo e delle acque.
    - Potenziamento della ricettività rurale in aziende esistenti in aree di modesta rilevanza produttiva agricola, ma con preponderanza di aree boschive caratterizzate da usi legati al tempo libero, attraverso il potenziamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto dei caratteri



tipologico-costruttivi e dei materiali locali, finalizzato all'integrazione e al consolidamento dei nuclei esistenti, con interventi che, anche con piccoli aumenti volumetrici, garantiscano il rispetto dei caratteri tipologici e dei materiali locali, che utilizzino forme di depurazione biologica delle acque reflue e incrementino l'utilizzo di energie alternative.

- Disciplina dell'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

#### *4c – La Badia di Agnano*

- Tutela e valorizzazione delle attività agricole intercluse alle superfici boscate, da assoggettare a specifiche limitazioni e indirizzi produttivi ai fini della loro compatibilità con il contesto ambientale.
- Potenziamento della ricettività rurale in aziende esistenti in aree di modesta rilevanza produttiva agricola, ma con preponderanza di aree boschive caratterizzate da usi legati al tempo libero, attraverso il potenziamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi e dei materiali locali, finalizzato all'integrazione e al consolidamento dei nuclei esistenti, con interventi che, anche con piccoli aumenti volumetrici, garantiscano il rispetto dei caratteri tipologici e dei materiali locali, che utilizzino forme di depurazione biologica delle acque reflue e incrementino l'utilizzo di energie alternative.
- Disciplina dell'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

#### *4d – Poggio Givvi*

- Potenziamento del valore ambientale e paesistico del territorio del sottosistema attraverso il riconoscimento delle sue peculiarità di dettaglio da parte del Regolamento Urbanistico, potenziamento da cui potrebbe discendere in futuro una perimetrazione di area naturale protetta come ulteriore fattore di estensione e tutela degli habitat naturali e delle specie protette presenti nell'area SIR "Muraglione – Acqua Cheta" codice 039 dell'allegato 'D – Siti di importanza regionale' della Legge Regionale n° 56/2000.

### **Art. 58 - STRATEGIE PER LE IL SISTEMA COLLINARE DI POGGIO LE PIANE**

1. Nel territorio dell'intero sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- Mantenimento e rafforzamento del carattere paesaggistico e ambientale del contesto alto collinare al fine di garantire la qualità dei quadri paesistici, la tutela del patrimonio territoriale e la sua messa in sicurezza idrogeologica attraverso la manutenzione delle sistemazioni agrarie esistenti (drenaggi, terrazzamenti e ciglionamenti).
- Tutela dei manufatti storici di rilevanza storica, ambientale e della cultura materiale (mulini, frantoi, essiccatoi, ecc.).
- Individuazione, valorizzazione e tutela dei tracciati della viabilità pubblica e vicinale, storica e non, finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo e in bicicletta degli ambienti naturali del bosco, dei paesaggi agrari collinari e degli elementi storico-artistici presenti e alla creazione e messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovracomunale.
- Potenziamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, nel rispetto dei caratteri tipologico-costruttivi e dei materiali locali, finalizzato all'integrazione e al consolidamento dei nuclei esistenti, con lo scopo di rafforzare le centralità funzionali e simboliche più evidenti e riconoscibili.



2. In relazione ai singoli sottosistemi di seguito elencati ogni azione di governo deve consentire o favorire:

*5a – La quinta agricola di Celle*

- Mantenimento e incentivazione delle attività agricole come presidio ambientale da orientare e incentivare sempre più verso forme tradizionali e/o di tipo biologico o biodinamico per il rafforzamento del loro ruolo di tutela del suolo e delle acque.
- Disciplina dell'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.

*5b – I piani boscati alti*

- Individuazione e riqualificazione dei tracciati della viabilità storica di attraversamento del crinale finalizzata alla fruizione del contesto boschivo con attività legate al tempo libero e/o alla formazione permanente.
- Potenziamento della ricettività rurale con l'organizzazione di una rete di ospitalità di dimensioni contenute ma di rilevante qualità in aziende esistenti in aree con preponderanza di aree boschive caratterizzate da usi legati al tempo libero o di modesta rilevanza produttiva agricola, attraverso il potenziamento e riqualificazione del patrimonio edilizio, finalizzato all'integrazione e al consolidamento dei nuclei esistenti, con interventi che, anche con piccoli aumenti volumetrici, garantiscano il rispetto dei caratteri tipologici e dei materiali locali, che utilizzino forme di depurazione biologica delle acque reflue e incrementino l'utilizzo di energie alternative.

## **Art. 59 - STRATEGIE PER IL SISTEMA INSEDIATIVO PRIMARIO**

1. Nel territorio dell'intero sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- Individuazione, valorizzazione e tutela dei tracciati della viabilità pubblica e vicinale, storica e non, finalizzata alla fruizione a piedi, a cavallo e in bicicletta degli ambienti naturali collinari e fluviali, dei paesaggi agrari e degli elementi storico-artistici presenti e alla creazione e messa in rete di itinerari tematici, anche enogastronomici, di valore sovracomunale.
- Disciplina dell'agricoltura amatoriale verso forme di conduzione e di manufatti compatibili con le dinamiche ambientali e con i caratteri del paesaggio.
- Creazione di una serie di significative centralità in luoghi diversi ma correlati del territorio urbano secondo una strategia di intervento che riesca a rispondere ad un bisogno di "ruralità di qualità" per mezzo di una serie di servizi a risposta individuale e collettiva non ancora attivi.
- Realizzazione o consolidamento delle visuali prospettiche, dei varchi e delle continuità verdi all'interno dell'edificato per il mantenimento delle relazioni della città costruita con il sistema naturale e i paesaggi agrari della collina, con il sistema dei percorsi storici e panoramici, con i percorsi dell'educazione ambientale nell'area dell'impianto di fitodepurazione comunale, con il sistema fluviale della Sieve, del S.Godenzo (Comano) e del Moscia.
- Potenziamento dell'uso dell'infrastruttura ferroviaria anche attraverso parcheggi d'interscambio in adiacenza alle stazioni, e sovrappassi/sottopassi della linea che facilitino l'accesso ai residenti delle zone attualmente penalizzate.
- Potenziamento del presidio territoriale rappresentato dall'animazione dei centri maggiori nelle diverse fasce orarie della giornata, attraverso miglioramento dell'illuminazione e dell'arredo





urbano, delle attrezzature sportive esistenti e la costruzione dei nuove centralità funzionali di riferimento (cinema e piscina).

- Consolidamento, rafforzamento e ridisegno del sistema del commercio integrandolo con il sistema delle nuove centralità, e con la rete di spazi pubblici e di aree verdi.
- Riqualficazione e ridefinizione degli spazi pubblici, attraverso il progetto degli spazi aperti, il sistema di collegamenti pedonali e ciclabili, ecc. in luoghi urbani ad alta utilizzazione e vivibilità.
- Razionalizzazione della rete viaria, dell'organizzazione del traffico e della sosta, anche mediante sistemi di regolamentazione dei tempi e degli orari delle attività svolte sul territorio.

2. In relazione ai singoli sottosistemi di seguito elencati ogni azione di governo deve consentire o favorire:

*6a – Dicomano*

- Rafforzamento del ruolo centrale del Parco dell'Albereta nel sistema del verde urbano anche attraverso il potenziamento della rete di collegamenti pedonali e ciclabili protetti con le aree dei prospicienti ex-macelli e quelle di uso sportivo, strutturato e non.
- Spostamento progressivo della stazione ecologica e apertura del sistema dei macelli verso la confluenza del San Godenzo nella Sieve
- Ridefinizione delle connessioni di Dicomano con le frazioni di Piandrati e Borghetto, in quanto parti integranti, ma non "fisicamente saldate", con la creazione di collegamenti pedonali e ciclabili protetti a monte e alle spalle dei due borghi.
- Potenziamento della connessione degli abitati sulla riva destra della Sieve con i centri sul lato sinistro, anche attraverso eventuali ponti e passerelle pedonali.
- Potenziamento della struttura produttiva artigianale.
- Restituzione alla mobilità pedonale e a funzione di utilizzazione economica e culturale degli spazi di Piazza Buonamici e dell'intero rione del Forese, attraverso il recupero di posti auto nelle immediate vicinanze, anche per mezzo cessioni di aree e opere a scomputo incluse nei piani di recupero e nelle dismissioni dei distributori di carburante.
- Recupero delle pavimentazioni lapidee storiche coperte dall'asfalto; manutenzione, ripristino delle pavimentazioni lapidee storiche esistenti e visibili ed estensione delle pavimentazioni lapidee alle strade.

*6b – Contea*

- Rafforzamento del ruolo centrale delle aree verdi lungo il torrente Moscia anche attraverso il potenziamento della rete di collegamenti pedonali e ciclabili protetti con le aree residenziali prospicienti.
- Recupero, manutenzione e ripristino delle pavimentazioni lapidee storiche del nucleo della chiesa; delle pavimentazioni lapidee storiche esistenti ed estensione delle pavimentazioni lapidee alle strade.
- Valorizzazione delle attività legate alle feste locali e delle presenze temporanee all'interno delle strutture ricettive legate alla Chiesa di S. Giovanni e a Villa S. Biagio.



**PARTE III**  
**STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Titolo II - Unità Territoriali Organiche Elementari**



## **Art. 60 - LINEAMENTI GENERALI / INDIVIDUAZIONE DELLE U.T.O.E.**

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono 13 e coprono – nel loro insieme – l'intera superficie comunale. Esse sono definite sulla base di diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, la cui compresenza deve essere regolata attraverso strategie di intervento volte prevalentemente al riordino, riqualificazione ed integrazione degli assetti insediativi e delle trame produttive.

2. Il Piano Strutturale individua le seguenti U.T.O.E. (tav. Pr 7, scala 1:10.000):

- 1 Giogo di Corella
- 2 Corella
- 3 Poggio Orticaia
- 4 Poggio Santa Croce
- 5 Poggio a Valle
- 6 Celle
- 7 Frascole
- 8 Petroniano
- 9 Badia ad Agnano
- 10 Rimaggio
- 11 Dicomano Puccica - Scaffaia
- 12 Dicomano Centro - Piandrati
- 13 Contea

3. Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare descritta sono definiti:

- gli obiettivi e le strategie da perseguire;
- gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela degli aspetti idrogeologici, agroforestali e ambientali;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;
- le attrezzature, le infrastrutture e i servizi necessari.

4. I contenuti di cui al comma 3 del presente articolo, sono raccolti nell'elaborato Pr. 9 "*Atlante delle U.T.O.E.*" che costituisce parte integrante del presente Statuto del Territorio e – in ogni sua parte - ha valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del Regolamento Urbanistico, della strumentazione urbanistica di dettaglio, dei piani e programmi di settore di competenza comunale. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 9 comma 2 del presente Statuto del Territorio.

5. I nuovi insediamenti e/o gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti ove sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 3 comma 4 della L.R. n° 1/05 e s.m.i.. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento al proprio arco temporale di validità, è accompagnato da specifica certificazione sulla disponibilità complessiva delle risorse necessarie per i nuovi insediamenti e/o per gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi.



6. I limiti massimi previsti dal Piano Strutturale per “nuovi insediamenti” comprendono già le eventuali volumetrie ‘*una tantum*’ connesse ad interventi di adeguamento e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente e quelle che il Regolamento Urbanistico potrà prevedere – nel rispetto dei criteri dallo stesso, definiti sulla base di un quadro conoscitivo di dettaglio da condursi sull’edificato extraurbano, sui tessuti di recente origine e sul relativo contesto di riferimento – come ‘premio di edificabilità’ per favorire operazioni puntuali di razionalizzazione, sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica del patrimonio costruito esistente.

7. I quantitativi riportati nelle schede di dimensionamento delle varie U.T.O.E. sotto la voce ‘Previsto dal PRG vigente’ includono anche le consistenze in corso di realizzazione non ancora terminate su lotti attualmente ineditati e/o non saturi di fabbricabilità, ma già concesionate o convenzionate da piani attuativi e da altri strumenti urbanistici operativi.

Sono comunque fatte salve le norme di salvaguardia di cui all’art. 68, nonché le future disposizioni del Regolamento Urbanistico in ordine all’eventuale conferma, totale o parziale, delle previsioni edificatorie puntuali contenute nel P.R.G. vigente.

#### **Art. 61 - STRATEGIE PROGETTUALI**

1. All’interno di ciascuna U.T.O.E. sono distinti diversi ambiti territoriali di riferimento esaminati nell’insieme degli articoli del Titolo 3 del presente Statuto del Territorio, e raffigurati nella tavola Prog. 8 in scala 1:10.000. Con particolare attenzione per i centri urbani maggiori o le aree di influenza urbana vengono di seguito definiti alcuni ambiti (artt. 63 - 68) che servono da base per strategie progettuali in cui siano rispettivamente prevalenti azioni volte a:

- conservazione, restauro e valorizzazione di plessi insediativi storici
- riqualificazione di plessi insediativi (abitativi e produttivi) consolidati
- riqualificazione ed integrazione dei plessi insediativi incoerenti e delle aree di margine
- riqualificazione ambientale e/o paesistica
- restauro e conservazione storico-paesistica

2. Tali riferimenti costituiscono orientamento e criterio per la equilibrata collocazione e destinazione delle quantità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché per la definizione delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna U.T.O.E..

3. Il presente Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento per le aree urbane e/o di influenza urbana una dotazione di standard urbanistici pari a 27 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Tale quantità discende dai seguenti fattori:

- opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;
- volontà di confermare l’attualità delle zone F/5 e F/6 previste dal piano regolatore in vigore;
- necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti, come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani), le attrezzature sportive, gli spazi per la motorietà e il tempo libero all’aria aperta, i parcheggi.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici                    5,5 mq/ab.
- verde pubblico                        12,5 mq/ab.
- attrezzature scolastiche            4,5 mq/ab.
- attrezzature collettive              4,5 mq/ab.



Nel territorio aperto il parametro complessivo minimo di riferimento è fissato nella misura di 8 mq per abitante (indicativamente articolato in 4,5 mq/ab. per attrezzature scolastiche e 3,5 mq/ab. per attrezzature collettive).

4. In sede di formazione del Regolamento Urbanistico la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo (27 mq/ab.) può essere raggiunta computando le quantità di due o più U.T.O.E. contigue, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti alla produzione.

L'applicazione dello standard minimo assunto a riferimento (maggiore di quello previsto dal D.M. 1444/68) è valutata di volta in volta in rapporto alla qualità e quantità delle dotazioni esistenti, agli assetti morfotipologici degli insediamenti, alla ubicazione di ogni U.T.O.E. all'interno del territorio comunale.

5. Il Regolamento Urbanistico, nell'ottica di una equilibrata programmazione/gestione delle risorse disponibili, può orientarsi, nelle aree urbane e/o di influenza urbana, al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq/ab.

6. Il Regolamento Urbanistico definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferenzialmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al Regolamento Urbanistico l'eventuale individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

7. Il Regolamento Urbanistico, anche mediante specifici piani di settore di competenza comunale, predispone altresì gli strumenti per il conseguimento di adeguati livelli prestazionali per le attrezzature e i servizi pubblici o di interesse pubblico di nuova realizzazione, e definisce i criteri per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali di quelle esistenti.

## **Art. 62 - TESSUTI DI IMPIANTO STORICO**

1. Sono le parti degli insediamenti in cui prevale l'edificazione di epoca preindustriale (datata consultando il Catasto Generale Toscano). Tali tessuti comprendono edifici rimaneggiati o ricostruiti a seguito del terremoto del 1919 e fino al 1932, escludendo invece le ricostruzioni avvenute a seguito dei diradamenti edilizi dei tardi anni Trenta e nel secondo dopoguerra. I tessuti così individuati – pur con la presenza di singoli oggetti incoerenti al loro interno - esprimono nel complesso qualità storiche, artistiche e testimoniali caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

2. All'interno di tali parti il Piano Strutturale può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- direzionale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la media e grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggio



- verde privato
- eventi temporanei come fiere e mercati.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistenti consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di dettagliate schede di classificazione del patrimonio edilizio. Interventi di sostituzione di singoli organismi edilizi sono ammissibili solo sulla base degli elementi conoscitivi risultanti dalle suddette schede.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di recupero e riqualificazione, da assoggettarsi a Piano di Recupero o ad altri strumenti attuativi.

#### **Art. 63 – TESSUTI CONSOLIDATI A PREVALENZA RESIDENZIALE**

1. Sono le parti degli insediamenti anche molto recenti, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

2. Sono compresi in queste parti anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

3. All'interno di tali parti il Piano Strutturale può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistenti consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati, anche mediante nuova edificazione di completamento e/o interventi di sostituzione edilizia.



5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo e l'eventualità di procedere alla redazione di un Programma Integrato di intervento che favorisca un succedersi temporale preordinato delle attività edilizie al fine di apportare benefici all'intera comunità territoriale attraverso una rapida dotazione di standard, specialmente in termini di aree per il parcheggio e la sosta.

Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale eventualmente previsti (a riconferma del vigente Piano Regolatore) si richiamano le disposizioni di cui all'art. 46.

#### **Art. 64 - TESSUTI CONSOLIDATI CON CONSISTENTE PRESENZA DI ATTIVITA' PRODUTTIVE**

1. Sono le parti degli insediamenti, in genere di recente impianto, caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione produttiva (artigianale e industriale), di deposito e di commercio all'ingrosso, con limitate inclusioni residenziali.

2. All'interno di tali parti il Piano Strutturale può consentire le seguenti attività:

- residenziali esistenti
- artigianale di servizio
- industriale e artigianale
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell'"Atlante delle U.T.O.E.", riguardano prevalentemente la riqualificazione di tali tessuti dal punto di vista edilizio, ambientale e infrastrutturale, volta anche ad introdurre attività direttamente complementari a quella produttiva.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.



### **Art. 65 - TESSUTI DI RICUCITURA MORFOLOGICA**

1. Sono le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, o in posizione di interfaccia tra tessuti a prevalenza funzionale diversa. Includono parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui, situazioni di degrado localizzato e/o perdita della leggibilità della forma urbana.
2. Sovente formano margini incompiuti in cui non risulta precisamente né completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.
3. All'interno di tali ambiti il Piano Strutturale può consentire le seguenti attività:
  - residenziale
  - industriale e artigianale
  - commerciale
  - turistico-ricettive
  - ospitalità extralberghiera
  - direzionali
  - pubbliche o di interesse pubblico
  - a parcheggio
  - verde privato.
4. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistenti consentiti in relazione a tali attività.
5. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici, della configurazione degli spazi non edificati, nonché la nuova edificazione, finalizzata a determinare assetti insediativi coerenti con le strategie definite dal presente Piano Strutturale.
6. Le trasformazioni ammissibili su singoli organismi edilizi e aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.
7. Le parti di cui al presente articolo costituiscono di norma ambiti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, da attuarsi preferibilmente sulla base di metodi perequativi. Il Regolamento Urbanistico fissa inoltre limiti, modalità e parametri qualitativi e quantitativi per la nuova edificazione.
8. . Le parti di cui al presente articolo costituiscono ambiti privilegiati da inserire negli eventuali Piani Complessi di Intervento, che dovranno essere redatti a norma degli artt. 56 e 57 della L.R. n° 1/2005.
9. Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale si richiamano le disposizioni di cui all'art. 46 comma 8.





10. Laddove le aree di interlocuzione comprendano in tutto o in parte elementi di invarianza, prevalgono le disposizioni del Titolo I – Invarianti Strutturali – del presente Statuto del Territorio.

#### **Art. 66 - AREE DI INTERLOCUZIONE TRA INSEDIAMENTI E TERRITORIO APERTO**

1. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, dal carattere talvolta inorganico, e segnate da attività appropriate ma svolte con il supporto di strutture incoerenti rispetto alle caratteristiche generali del sito (es. recinzioni e manufatti precari realizzati con materiali di risulta ad elevato impatto ambientale e paesaggistico). Tali aree sono vocate alla collocazione di spazi verdi, percorsi naturalistici ed attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico soprattutto in quanto registrano la presenza di formazioni arboree o di manufatti di interesse storico, ambientale e paesaggistico (gore, sistemazioni idrauliche, sentieri, e simili) che vanno tutelati, recuperati e valorizzati. Tali aree devono pertanto caratterizzarsi per l'apertura di un dialogo coerente tra i centri abitati maggiori e la strutturazione del territorio aperto collinare e fluviale circostante.

2. Laddove le aree di interlocuzione comprendano in tutto o in parte elementi di invarianza, prevalgono le disposizioni del Titolo I – Invarianti Strutturali – del presente Statuto del Territorio.

3. All'interno di dette aree il Piano Strutturale può consentire le seguenti destinazioni d'uso e attività:

- agricola e attività ad essa connesse
- aree verdi con percorsi attrezzati
- sport, tempo libero all'aperto e relativi servizi
- attività pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggio
- percorsi in sede protetta
- verde privato

4. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

5. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti *nell' "Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado o di sottoutilizzo, la tutela e la valorizzazione per le parti di pregio, la manutenzione e la miglior interconnessione per i servizi di interesse collettivo. Nelle aree lungo il fiume Sieve la presenza di detti ambiti andrà integrata con il percorso attrezzato perifluviale predisposto dalla Comunità Montana della Val di Sieve, al fine di salvaguardare e valorizzare i corridoi biotici naturali e la fruizione naturalistica del previsto parco. Analogamente si dovrà procedere nelle aree ubicate lungo il torrente San Godenzo e il torrente Moscia, anche in assenza o nelle more di progetti complessivi di sistemazione delle zone perifluviali.

6. In simile aree non sono ammessi interventi edilizi di nuova edificazione che superino il 10% dei volumi esistenti. E' invece fatta salva la possibilità di realizzare coperture di impianti sportivi a carattere temporaneo. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi e sulle aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.



7. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

#### **Art. 67 – AREE DI RIPENSAMENTO UNITARIO**

1. Non costituiscono un'ulteriore classificazione di tessuti e trame territoriali, ma corrispondono a perimetri che possono sovrapporsi a quelli definiti dai precedenti articoli. Sono per lo più rappresentate da porzioni di tessuto storico e/o consolidato, come da aree inedificate contigue agli insediamenti, dove si registrano elementi di degrado e incoerenza dei tessuti, carenza di collegamenti, presenza di barriere fisiche o visuali etc., che rendono necessario un ripensamento unitario di elementi costruiti, sistemi della viabilità e spazi pubblici. In taluni casi, riguardano aree urbane ancora 'irrisolte' dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale, ambiti perifluviali non sufficientemente valorizzati da percorsi e connessioni infraurbane, o spazi complessi dove recenti o previste dismissioni di stabilimenti produttivi o di distributori di carburante offrono nuove opportunità di ripensamento della relazione tra residenza, lavoro e spazi di interesse collettivo.

2. Il ripensamento di tali ambiti non costituisce un vincolo cogente alla pianificazione attuativa, eccetto che nell'area indicata nella Tavola Prog. 12 con la lettera "G", in cui ogni intervento comportante modifiche strutturali permanenti e/o aggiunte volumetriche (ad eccezione di quelli già concessionari) potrà essere attuato solo in seguito all'approvazione di un nuovo strumento urbanistico di dettaglio che riorganizzi l'intera area compresa all'interno di detto perimetro.

3. Nei restanti casi, l'indicazione di Area di Ripensamento Unitario rappresenta un forte elemento di indirizzo che il Piano Strutturale intende fornire al Regolamento Urbanistico, stimolando l'Amministrazione all'adozione di progetti di massima di respiro maggiore dei semplici ambiti di pianificazione attuativa individuati ad oggi dal vigente PRG e s.m.i.. Tale ripensamento, pertanto, può avvenire anche nelle more di approvazione del Regolamento Urbanistico, fermo restando che la pianificazione attuativa che i processi informeranno di sé dovrà rispondere pienamente al dettato del Regolamento Urbanistico stesso.

4. Il ripensamento della strutturazione delle aree individuate nella tav. Prog 12 in scala 1:5.000 dovrà prevedere forme di riflessione collettiva, favorite attraverso appositi concorsi di idee e/o forme di progettualità sociale che coinvolgano soprattutto l'infanzia, le scuole, i giovani, gli anziani, i nuovi abitanti, l'amministrazione e i suoi funzionari, i professionisti locali, l'associazionismo e le categorie produttive in momenti di dialogo e pianificazione condivisa da cui possano emergere valori, risorse, necessità, desideri e legami simbolici rispetto agli ambiti spaziali oggetto del ripensamento unitario. Da quanto emerso nel corso di tali processi, l'Amministrazione o i privati potranno trarre elementi importanti per i progetti di risistemazione complessiva dei tessuti interessati, o le linee di indirizzo per concorsi e/o appalti da mettere a gara.

5. Gli ambiti identificati alla tav. Prog 12 in scala 1:5.000 non devono necessariamente coincidere (del tutto o in parte) con i perimetri dei Piani attuativi che l'attuale PRG prevede e che il Regolamento Urbanistico sarà chiamato a confermare o modificare.

6. Le linee di azione che saranno adottate nelle Aree di Ripensamento Unitario dovranno mostrarsi particolarmente attente alla costruzione di relazioni tra tessuti o tipologie di spazi ed usi del suolo tra loro diversi e complementari.



7. Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce la disciplina delle attività esistenti all'interno di detti ambiti sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio, e dettaglia gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio esistente consentiti in ogni area, nonché le modalità con cui i processi di progettazione sociale attivati sulle varie aree possono informare dei propri contenuti le convenzioni per strumenti attuativi già previsti o da prevedersi in detti ambiti.

8. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell'"Atlante delle U.T.O.E.", sono prevalentemente orientati alla riqualificazione ambientale e al riordino degli assetti insediativi, anche mediante interventi costruttivi che favoriscano riallineamenti stradali, chiusure di fronti, etc.

9. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ulteriori ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo. Gli ambiti identificati potranno essere assoggettati a specifica disciplina.



**PARTE III**  
**STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Titolo III - Disposizioni transitorie e finali**



## **Art. 68 - RAZIONALIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI**

1. Nella tav. Prog. 8 in scala 1:10.000 sono evidenziate con apposito segno grafico due previsioni infrastrutturali di interesse comunale e sovracomunale, ovvero:

un'ipotesi di tracciato viario tra la riva sinistra della Sieve e la linea ferroviaria, compresa tra l'Area P.E.E.P. di Scaffaia e il rione di Rimaggio, che ipotizza il sovrappasso della ferrovia eliminando l'attuale divisione di Dicomano in due parti collegate solo dalla presenza di passaggi a livello;

l'ampliamento e la parziale revisione del tracciato viario della SS. 67, che ricollega i centri di Rufina e Vicchio aggirando gli abitati di Dicomano e Contea.

Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico non potranno essere realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità dei tracciati ipotizzati (e/o dei corridoi infrastrutturali ad essi riservati). Il dimensionamento di massima delle infrastrutture, la definizione dei tracciati e degli interventi connessi, le verifiche di fattibilità - da definirsi di concerto con gli Enti territorialmente competenti - sono affidati alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico. Solo i progetti esecutivi potranno, peraltro, assicurare condizioni di sicurezza idraulica alle infrastrutture stradali ipotizzate nelle aree rivierasche della Sieve, garantendo la mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico nei confronti degli abitati.

2. Nelle more di realizzazione dell'infrastruttura viaria, nelle aree ricadenti nei corridoi infrastrutturali sono vietate:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero.

## **Art. 69 - SALVAGUARDIE**

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 52, comma 2, lett. h) della L.R. n° 1/05 e s.m.i.:

- è sospesa ogni determinazione sulle domande di concessione edilizia, quando si riconosca che tali domande siano in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e con le salvaguardie contenute nel PIT e nel PTC;
- è comunque consentita, anche prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, l'approvazione di piani attuativi che possono prevedere anche interventi di nuova edificazione se non in contrasto con il dettato del Piano Strutturale e quello del PRG vigente;
- sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal PRG vigente, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, consentita solo all'interno di piani attuativi già approvati o almeno adottati, nel rispetto delle previsioni del Piano Strutturale e del PRG vigente;
- sono altresì consentiti gli interventi per la riduzione dell'inquinamento, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico, per opere di bonifica;
- sono confermate le salvaguardie per la difesa del territorio dai fenomeni alluvionali previste dagli artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79 del P.I.T.;



- sono confermate le salvaguardie finalizzate alla tutela dei beni paesistici e ambientali previste dall'art.81 del P.I.T.
2. Restano esclusi dalla presente salvaguardia:
- gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del D.L. 29/1993;
  - le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse, e gli interventi per i quali alla data di approvazione del Piano strutturale sia stata rilasciata concessione edilizia ancora efficace, nonché le relative varianti in corso d'opera;
3. I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale inoltrati successivamente alla data di adozione del Piano Strutturale sono subordinati alla verifica di conformità con la disciplina definita dal Piano Strutturale, con particolare riferimento alla Parte II Titolo I del presente Statuto del Territorio. Sono fatti salvi i procedimenti relativi ai P.M.A.A. inoltrati prima di tale termine.
4. Lo Statuto del Territorio del titolo sulle 'Invarianti' (art. 11-30) sono direttamente operanti a far data dall'adozione del Piano Strutturale.

#### **Art. 70 - AREE SPECIALI, AREE A STANDARD E AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI DI DETTAGLIO APPROVATI, ADOTTATI, IN CORSO DI FORMAZIONE**

1. Rispetto a quanto stabilito all'art. 68 del presente Statuto del Territorio, sono fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione immediata - le previsioni per aree a standard in attuazione del Piano Regolatore vigente, in particolare quelle relative alle zone funzionali ivi classificate con le sigle F/2, F/5 e F/6.
2. Resta, peraltro, stabilito che nei casi in cui un piano attuativo si trovi in prossimità di aree pubbliche, ma non ad esse contiguo a causa della presenza di strette fasce di proprietà privata interposte tra i due, è possibile realizzare in dette proprietà private le aree previste a standard dalla convenzione del piano attuativo. Tali superfici dovranno essere cedute al comune per la realizzazione degli incrementi di standard necessari, previo collaudo del Direttore dei Lavori; in nessun modo, però, le superfici cedute potranno essere sommate a quelle originariamente previste al fine del calcolo dei parametri urbanistici di zona.
3. Per quanto attiene le previsioni di aree speciali destinate ad ospitare spettacoli viaggianti e campi nomadi, classificate con il simbolo F3-SV nelle cartografie del Piano Regolatore attualmente vigente, è fatto obbligo al Regolamento Urbanistico di individuare con precisione - senza poterne prevedere l'eliminazione - una localizzazione alternativa all'attuale nel rispetto dei vincoli di natura idrogeologica e ponendo attenzione agli aspetti di pericolosità idraulica. È fatto altresì obbligo al Regolamento Urbanistico di prevedere un sito per emergenze veterinarie non epidemiche in cui procedere all'eventuale interrimento di carcasse di animali deceduti o soppressi a seguito di eventi catastrofici, laddove non sia possibile smaltire tali rifiuti in altro modo, come previsto dal Reg. CE 1774/02.



4. Rispetto a quanto stabilito all'art. 69 del presente Statuto del Territorio sono fatte salve - e possono pertanto trovare immediata attuazione - le previsioni degli strumenti urbanistici di dettaglio approvati sulla base del vigente P.R.G.C. e di quelli non ancora adottati alla data di adozione del Piano Strutturale ma la cui perimetrazione risulti recepita nella cartografia delle singole U.T.O.E. (elaborato Prog 9). Nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale.

5. Fanno eccezione a quanto previsto nel precedente comma (art. 70, comma 3) le aree interne ai perimetri degli strumenti urbanistici di dettaglio che ricadono all'interno delle tre Aree di Ripensamento Unitario individuate nella tavola Prog. 12 con le lettere "G", "I" ed "L". Per tali aree è previsto che non possa essere rilasciata fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico nessuna concessione comportante nuovo consumo di suolo o recupero dei volumi esistenti con cambio di destinazione d'uso.

6. Sono sospesi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della L.R. n° 1/05, i procedimenti di formazione e di approvazione degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti dal vigente P.R.G.C. e non ancora adottati, la cui perimetrazione non risulti recepita nella cartografia delle singole U.T.O.E. (elaborato Prog 9).

7. Nel Piano Strutturale le quantità costruttive massime ammesse all'interno de Piani Attuativi previsti dal Piano Regolatore Generale Comunale vigente alla data della sua adozione vengono espresse non in termini di metri cubi, bensì in termini di mq di Superficie Utile Lorda Equivalente (SULE). Il valore di quest'ultima è stato ottenuto dividendo i volumi previsti per un'altezza teorica di interpiano di 4 metri per le destinazioni d'uso produttive o artigianali, e di 3 metri per tutte le altre destinazioni d'uso. Tali quantità - fatto salvo quanto disposto all'art. 68 del presente Statuto del Territorio - vengono tutte riconfermate dal Piano Strutturale fatta eccezione per quelle contenute all'interno dei perimetri specificamente indicati con un asterisco nell'elaborato cartografico Prog. 12 e nelle tabelle dell'elaborato Prog. 9 denominato "*Album delle UTOE*". Per queste ultime aree (distinte con i numeri 19\*, 52\* e 62\* nell'elaborato Prog. 12) sono previsti degli abbattimenti delle quantità costruttive e delle modifiche alle destinazioni d'uso prevalenti indicate nel PRGC vigente, come dettagliatamente indicato all'elaborato Prog. 9, nelle note alle tabelle delle Superfici Massime Ammissibili delle relative UTOE di appartenenza.

8. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico il rilascio delle concessioni edilizie comportanti l'aumento del carico residenziale nei borghi di Piandratsi, La Nave e Borghetto dovrà essere subordinato alla stipula tra il Comune di Dicomano e i concessionari di apposita convenzione per la costruzione preventiva di percorsi pedonali protetti in sede e propria (anche per l'attraversamento pedonale del fiume Sieve), che potranno essere realizzati come opere a scomputo o secondo altre modalità realizzative, purchè anteriormente o contestualmente all'avvio dei lavori di costruzione dei volumi residenziali. Qualora nessuna richiesta edificatoria intercorra nel lasso di tempo antecedente l'approvazione del Regolamento Urbanistico, sarà compito dello stesso



riconfermare e dettagliare le previsioni di sviluppo futuro dei tre borghi e del loro collegamento pedonale con il centro principale, nel rispetto dello spirito della presente norma.