



COMUNE DI VAGLIA

Città Metropolitana di Firenze

Documento di Avvio del Procedimento ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014

SINDACO

Leonardo Borchi

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Mario Polidori

LA GIUNTA:

ASSESSORE ALL'AMBIENTE

Riccardo Impallomeni

ASSESSORE ALLE ATTIVITA' PRODUTTIVE E AL TURISMO

Laura Nencini

ASSESSORE ALLE POLITICHE SOCIALI

Camilla Santi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

COPROGETTISTA

SETTORE III - URBANISTICA - AMBIENTE

Arch. Marco Mugnai

RESPONSABILE UFFICIO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

Geom. Stefano Olmi

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

Dott.ssa Ilaria Neri

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti

Arch. Prof. Gianfranco Gorelli

PROGETTISTA

Arch. Michela Chiti

CO-PROGETTISTA

Arch. Chiara Nostrato

CO-PROGETTISTA

dott.for. Ilaria Scatarzi

ASPETTI AGRONOMICI-FORESTALI

Avv. Enrico Amante

ASPETTI GIURIDICI

Pianif. terr. Alessandra Pacciani

GIOVANE PROFESSIONISTA

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

e STUDIO DI INCIDENZA

Soc. D.R.E.Am. Italia Soc.Coop.

Geol. Leonardo Moretti

COORDINATORE

Dott. For. Lorenzo Mini

Ing. Simone Galardini

STUDI GEOLOGICI

Geol. Daniele Lisi

STUDI IDROLOGICI E IDRAULICI

Studio Sorgente Ingegneria

Ing. Leonardo Marini

Ing. Luca Rosadini

INDICE

PREMESSA.....	4
PARTE 1 - PROFILO PROGRAMMATICO	6
1 PROFILO TECNICO-SCIENTIFICO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO	6
1.1 <i>L'architettura del Piano Strutturale e del Piano Operativo</i>	<i>6</i>
1.2 <i> Criteri e indirizzi progettuali del Piano Strutturale ed effetti territoriali e paesaggistici attesi.....</i>	<i>7</i>
1.2.1 Contenimento del consumo di suolo.....	7
1.2.2 Paesaggio, beni storici, archeologici, culturali e ambientali.....	7
1.2.3 Il territorio agricolo	9
1.2.4 Il turismo	9
1.3 <i> Criteri e indirizzi progettuali del Piano Operativo ed effetti territoriali e paesaggistici attesi</i>	<i>10</i>
1.3.1 I centri abitati e la qualità insediativa	10
1.3.2 La perequazione	10
1.3.3 L'abitare e l'abitare sociale	10
1.4 <i> Criticità ambientali note (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini)</i>	<i>11</i>
2 OBIETTIVI ED AZIONI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO.....	11
2.1 <i> Obiettivi generali /obiettivi specifici del Piano Strutturale.....</i>	<i>11</i>
3 OBIETTIVI GENERALI /OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO OPERATIVO	12
3.1 <i> AZIONI DEL PIANO OPERATIVO</i>	<i>13</i>
4 PREVISIONI ESTERNE AL T.U.	14
5 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO	14
PARTE 2 - QUADRO CONOSCITIVO	16
6 ANALISI DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE	16
6.1 <i> Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza Paesaggistica.....</i>	<i>16</i>
6.1.1 I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	17
6.1.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio.....	21
6.1.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	25
6.1.4 I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali	35
6.1.5 Obiettivi di qualità e direttive correlate	37
6.2 <i> Piano territoriale di coordinamento provincia di firenze (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini).....</i>	<i>38</i>
6.3 <i> Piano strategico della città metropolitana (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini).....</i>	<i>38</i>
6.4 <i> Piano di assetto idrogeologico del fiume arno (pai) (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini)</i>	<i>38</i>
6.5 <i> piano di gestione del rischio idraulico del fiume arno (pgra) (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini)</i>	<i>39</i>
6.6 <i> Patrimonio territoriale-Invarianti strutturali-criticità: verso lo statuto</i>	<i>40</i>
7 VERSO LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	41
7.1 <i> Stato di attuazione della pianificazione previgente</i>	<i>41</i>
7.2 <i> Inquadramento territoriale (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini).....</i>	<i>69</i>
7.2.1 Inquadramento geografico e morfologico	69
7.2.2 Inquadramento idrografico	70
7.2.3 Inquadramento geologico	71
7.2.4 Inquadramento idrogeologico.....	72
7.2.5 Inquadramento sismico di base	72

7.3	<i>Indicazione delle eventuali integrazioni</i>	72
7.3.1	Aspetti geologici ed idraulici (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini).....	72
7.3.1.1	normativa di riferimento	73
7.3.1.2	studi geologici.....	73
7.3.1.3	studi idrologici- idraulici	74
7.3.2	Aspetti naturalistici e agronomico-forestali	74
PARTE 3 – ENTI INTERESSATI		77
8	ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO	77
PARTE 4 – IL PERCORSO PARTECIPATIVO.....		78
9	MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE	78
9.1	<i>Premessa</i>	78
9.2	<i>Garante per l’informazione e la partecipazione</i>	79
9.3	<i>Analisi dei contributi pervenuti</i>	80
PARTE 5 – LA VALUTAZIONE		95
10	CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE (SOC. D.R.E.AM ITALIA SOC. COOP – GEOL. LEONARDO MORETTI)	95
10.1	<i>Enti ed organismi pubblici interessati ai procedimenti</i>	96
10.2	<i>Termini per l’acquisizione degli apporti tecnico-conoscitivi</i>	96

PREMESSA

Il comune di Vaglia è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 49 del 18/7/2001 e successivamente rettificato con D.C.C. n. 4 del 28/2/2002, redatto ai sensi dell'art. 25 della L.R. 5/95. In seguito con D.C.C. n. 8 del 28/1/2004 è stato approvato il Regolamento Urbanistico, redatto ai sensi della L.R. 5/95, a cui nel triennio 2004-2007 sono seguite cinque varianti:

- Variante n.1 - Bivigliano (approvata con Del. C.C. n. 66 del 28/09/2004);
- Variante n.2 - Caselline (approvata con Del. C.C. n. 22 del 31/03/2005);
- Variante n.3 - Paterno (approvata con Del. C.C. n. 60 del 29/09/2005);
- Variante n.4 - PEEP, Piano Pubblico di Intervento 'C6' (approvata con Del. C.C. n. 5 del 01/03/2007);
- Variante n.5 - Montorsoli (approvata con Del. C.C. n. 60 del 27/09/2007).

Successivamente alla data di approvazione del R.U., la Regione Toscana ha modificato la propria legge sul governo del territorio, apportando una profonda riforma dapprima con la L.R. 1/2005 e successivamente con la L.R. 65/2014 attraverso l'allineamento alla normativa statale, non solo al D.P.R. 380/2001 e s.m.i., ma anche alla L.R. 98/2013 (c.d. decreto "del fare") e alla L. 164/2014 (c.d. decreto "sblocca Italia") modificandone sia il linguaggio, sia i principi ed i contenuti. La nuova L.R. 65/2014 è stata approvata con D.C.R. il 10 novembre 2014 producendo disposizioni complementari e coordinate al nuovo P.I.T. con valore paesaggistico approvato con D.C.R. il 27 marzo 2015.

Nel quadro di riferimento drasticamente rinnovato, nonché nelle misure di salvaguardia scaturenti dalla L.R. 65/2014, l'Amministrazione comunale al fine di perseguire il programma degli obiettivi delineati nella Deliberazione della Giunta Comunale n. 155 del 07/12/2016 di cui all'allegato 1, ha infine ritenuto utile ottimizzare i procedimenti delineati attraverso il contestuale avvio del procedimento per il Piano Strutturale (di seguito denominato P.S.) e per il Piano Operativo (di seguito denominato P.O.) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Il suddetto atto di indirizzo contiene una dicitura riferita alle aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato ed alle relative previsioni, ma a seguito degli incontri intercorsi con i funzionari della Regione Toscana, nonché del lavoro interno con gli uffici e con la parte politica, tale nomenclatura è da ritenersi superata. Tale modifica di impostazione ha permesso di delineare gli obiettivi e le azioni del P.S. e del P.O. così come delineati ai successivi paragrafi in riferimento al territorio urbanizzato ed al territorio agricolo.

Il presente documento costituisce documento di Avvio del Procedimento per la redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo comunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e s.m.i. e contiene:

- a) la definizione degli obiettivi di piano e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25 della stessa Legge, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- b) il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- c) l'indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- d) l'indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- e) il programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- f) l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione, per le finalità di cui all'articolo 36, responsabile dell'attuazione del programma di cui alla lett. e).

La presente relazione è organizzata in cinque parti.

La prima parte è dedicata alla definizione delle linee programmatiche del P.S. e del P.O. sia in ordine al territorio urbanizzato che a quello non urbanizzato per cui potrebbe necessitare di attivare il procedimento di cui all'art. 25 della suddetta legge.

La seconda parte si compone di quattro sezioni così strutturate: una parte analizza il quadro conoscitivo attuale, attraverso la rilettura del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica (PIT/PPR, PTCP, Piano Strategico Città Metropolitana, ecc). Questa parte richiama la struttura e i contenuti anche del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico previgenti, li verifica mettendo in evidenza le trasformazioni del territorio dal 2004 a oggi, lo stato di attuazione delle previsioni e il rapporto con la crescita delle attrezzature e dei servizi che hanno

accompagnato lo sviluppo del territorio comunale. Infine vengono indicati in via preliminare gli intenti su come affrontare i nuovi strumenti urbanistici.

La terza parte individua gli enti e gli organismi pubblici interessati dal procedimento.

La quarta parte è dedicata alla definizione dell'attività partecipativa, le iniziative intraprese per favorire la "sussidiarietà orizzontale" in tema di governo del territorio ed infine la quinta parte individua i criteri e i metodi della Valutazione ambientale strategica.

Il Comune di Vaglia, con i contenuti che seguono, intende avviare il procedimento per la redazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo, che è atto di governo del territorio comunale, così come definito all'art. 10 della medesima legge, ovvero:

1. Piano Strutturale comunale – P.S., quale strumento di pianificazione territoriale, ai sensi dell'art. 10 c. 2 e), disciplinato all'art. 92 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i.;
2. Piano operativo comunale – P.O., quale strumento di pianificazione urbanistica, ai sensi dell'art. 10 c. 3 e), disciplinato all'art. 95 della L.R. n. 65/2014 e s.m.i..

PARTE 1 - PROFILO PROGRAMMATICO

1 PROFILO TECNICO-SCIENTIFICO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

La L.R. 65/2014 mantiene sostanzialmente inalterata l'architettura del Piano Strutturale rispetto a quanto si è andato definendo con le precedenti leggi e regolamenti anche se introduce tra i suoi contenuti alcuni elementi che ridisegnano sostanzialmente le prerogative comunali in questo ambito. Principale elemento è come noto, la definizione del perimetro del territorio urbanizzato secondo i criteri fissati all'art. 4 della legge con il quale restano di fatto fissati due "universi": quello interno relativo agli insediamenti esistenti dove si esplicano compiutamente le prerogative pianificatorie del comune e quello esterno in cui tali prerogative sono limitate o sottoposte alla Conferenza di pianificazione di cui all'art.25 della stessa legge. Altre innovazioni riguardano i dimensionamenti in rapporto ad una nuova articolazione delle funzioni e la disciplina modificata della Rigenerazione che è possibile attivare direttamente a partire dal Piano Strutturale con un Atto di Ricognizione e una procedura semplificata.

Il Piano Strutturale vigente approvato nel 2001 secondo la L.R. 5/95, presenta una architettura e un impianto metodologico ancora molto simile a quello dei precedenti P.R.G., sia sotto il profilo del quadro conoscitivo, che dello statuto e delle conseguenti strategie

La legge 65 ha come noto confermato la doppia strumentazione (P.S. e P.O.) mantenendone sostanzialmente i contenuti e le prerogative. E' ovviamente necessario pertanto che le disposizioni dell'art. 92 siano puntualmente osservate nella formazione di un nuovo P.S., tuttavia chi scrive propone di adottare un profilo metodologico capace di caratterizzare lo strumento della pianificazione territoriale come strumento eminentemente strategico. Non di rado i Piani Strutturali, specie quelli secondo la L.R. 5/95 presentano una architettura in tutto simile a quella dei P.R.G., con indicazioni quantitative e localizzative troppo dettagliate al punto da vanificare il prescritto carattere non conformativo dello strumento. Con la presente relazione metodologica si intende proporre un P.S. il più possibile flessibile, incardinato su un nucleo conoscitivo e strategico che si identifica con la conservazione e valorizzazione degli aspetti ambientali e paesaggistici che nel territorio di Vaglia costituiscono una eccellenza in termini di patrimonio territoriale. In questo senso il P.P.R. di recente approvazione, con i suoi articolatissimi contenuti può costituire un prezioso supporto per la costruzione e/o l'aggiornamento - mediante la declinazione e la verifica nell'ambito comunale di quei contenuti- di un quadro conoscitivo orientato ai temi dell'identità locale.

1.1 L'ARCHITETTURA DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

Sono trascorsi quasi vent'anni dal momento in cui è stato elaborato il Piano Strutturale vigente e in questo arco di tempo sono intervenute due leggi di governo del territorio e numerosi regolamenti. Molti concetti e procedure allora alle prime incerte applicazioni si sono nel frattempo chiarite e precisate. Un aspetto dirimente della natura della pianificazione strutturale che costituisce il nucleo portante del concetto di sostenibilità è quello delle invarianti strutturali. Superata una nozione para-vincolistica tipica dei Piani Strutturali di prima generazione si è ormai affermato un significato attivo e co-evolutivo della invarianza che è da riguardare come un insieme di regole di conservazione e riproduzione dei valori durevoli presenti nel patrimonio territoriale di un territorio. La sequenza logica costitutiva della natura strategica del Piano Strutturale si fonda pertanto sulla definizione del Patrimonio territoriale (costruito dal quadro conoscitivo derivato da quello del PIT-PPR) / Invarianti strutturali (declinate da quelle generali del PIT-PPR riconosciute nel Patrimonio territoriale) / Statuto (regole e limitazioni d'uso al fine di garantire la conservazione e la riproduzione dei valori del Patrimonio territoriale) / Strategie di rilevanza sociale e economica.

L'approccio metodologico e di contenuti proposto implica la necessità (e l'opportunità) di procedere alla **declinazione degli elementi conoscitivi e delle invarianti contenuti nel PIT/PPR** per individuarne gli elementi patrimoniali locali caratterizzanti (invarianti strutturali) per passare poi a "vestire" tali elementi dotati di rilevanza spaziale in apposita cartografia in scala 1/10.000 e assumendo tali elementi come invarianti strutturali effettive cui collegare una disciplina di tutela, conservazione e riproduzione (strategia). Tale operazione deve necessariamente essere condotta tralasciando gli elaborati e la disciplina del P.I.T. paesaggistico insieme a quelli del P.T.C.P. della provincia di Firenze e del Piano Strategico delle Città Metropolitana Fiorentina.

Il Piano operativo che prende il posto del Regolamento Urbanistico della L.R. 1/05, conserva sostanzialmente la conformazione del precedente strumento, pur presentando alcune innovazioni non marginali. Si tratta di modifiche incidenti, in particolare, nella **procedura di avvio e nei contenuti del relativo atto, nei tempi prefissati per**

l'approvazione, nel rapporto con i contenuti del Piano Strutturale, nella individuazione delle previsioni soggette a conferenza di co-pianificazione, nella specificazione dei tipi di intervento urbanistico edilizio le cui quantità concorrono al prelievo dai quantitativi del Piano Strutturale.

Il P.O. si avvia con specifico atto i cui contenuti esplicitati dall'art.17 sono ampi e si spingono fino alla prefigurazione delle previsioni e dei relativi effetti spostando in questa parte iniziale una quota consistente delle scelte pianificatorie di merito.

Un secondo aspetto innovativo introdotto dalla nuova legge riguarda la fissazione del termine biennale per la pubblicazione della delibera di approvazione dello strumento operativo. Un terzo ma importantissimo aspetto riguarda il parere obbligatorio e vincolante che deve essere acquisito attraverso la Conferenza di co-pianificazione con la Regione relativamente alle eventuali previsioni di piano operativo che interessino suolo ineditato esterno al perimetro del territorio urbanizzato (con esclusione della residenza) o localizzino grandi strutture di vendita interne al perimetro stesso o funzioni non agricole in territorio non urbanizzato.

Questo aspetto innovativo della L.R.65 determina la necessità della contestualità delle scelte tra Piano Strutturale e Piano Operativo. Infatti la sede in cui si deve determinare il perimetro del territorio urbanizzato (art. 4) è il Piano Strutturale che nel contesto della legge è posto chiaramente come strumento sovraordinato cui il Piano Operativo è legato da rapporto di "conformità" e non più di semplice coerenza.

Un importante aspetto concernente gli indirizzi progettuali è contenuto nell'art.62 che esplicita regole di "buona pianificazione" finalizzate al perseguimento della "qualità degli insediamenti". Tali disposizioni si affiancano ai Regolamenti 2007 ancora in vigore.

1.2 CRITERI E INDIRIZZI PROGETTUALI DEL PIANO STRUTTURALE ED EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI ATTESI

1.2.1 Contenimento del consumo di suolo

Il fenomeno del consumo di suolo è una delle conseguenze della espansione urbana, specialmente di quella sua forma conosciuta come "sprawl", ossia la dispersione di frammenti insediativi e di infrastrutture che, attraverso una occupazione del suolo anche discontinuo o frazionato, cancella o riduce significativamente e irreversibilmente risorse e valori incorporati al suolo stesso. Elementi paesaggistici, aspetti idraulici e idrografici, biodiversità, funzioni ambientali proprie e di compensazione, funzioni agroalimentari, culturali e sociali, sono i contenuti prestazionali dei suoli: di questi la pianificazione deve garantire la conservazione e la riproducibilità. Intorno a tale tema ruotano aspetti fondamentali che connotano il territorio di Vaglia come il rapporto degli insediamenti con il sistema vallivo e collinare. La strategia del contenimento del consumo di suolo è un tema trasversale che comporta **un approccio progettuale generalizzato orientato prioritariamente verso interventi di rigenerazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e al consolidamento qualitativo degli insediamenti recenti.**

Il P.O. muovendo dagli indirizzi del P.S. dovrà sviluppare questo tema stabilendo come priorità nelle azioni urbanistico-edilizie da attivare il *recupero*, la *rifunzionalizzazione* e la *rigenerazione* delle parti già costruite o urbanizzate e, contemporaneamente, disciplinando il territorio aperto con caratteri di multifunzionalità.

1.2.2 Paesaggio, beni storici, archeologici, culturali e ambientali

Si assume il paesaggio non solo come oggetto di tutela e conservazione ma anche come referente guida fondamentale per poter dare ai processi di trasformazione qualità e coerenza, risolvere criticità e creare nuovi valori, in un processo continuo di riappropriazione del paesaggio da parte della stessa comunità insediata che ne diviene artefice e custode. Si tratta di un paesaggio caratterizzato, fortemente identitario, costituito da un mosaico paesaggistico in cui si alternano vaste estensioni boschive e radure prevalentemente a prato e pascolo. Come già ricordato sono presenti nel contesto le eccezionalità dei parchi. Questa organizzazione, sottolineata da forme insediative rurali tipizzate, conferisce **ricchezza non solo dal punto di vista estetico e culturale ma anche ecologico.** Se questo paesaggio presenta ancora una forte riconoscibilità e una struttura paesaggistica portante abbastanza integra, sono però presenti alcune problematiche quali quelle relative all'integrazione degli insediamenti recenti e contemporanei in un contesto di alto valore storico, di introduzione di elementi di banalizzazione e omologazione del paesaggio, che nel loro complesso riconducono a temi più generali quali quelli relativi alla tutela della biodiversità e alla rete ecologica, al consumo di suolo e alla tutela e alla valorizzazione del paesaggio. Come detto in altra parte, la tematica paesaggistico-ambientale del territorio di Vaglia deve essere affrontata con riferimento ad un vasto sistema che contempri il segmento di dorsale che va da Monte Morello a Poggio alle Tortore (Sesto, Vaglia e Fiesole) e costituisca la sponda nord del parco della Piana insieme al quale comporre una straordinaria offerta ambientale, culturale e funzionale per la Città Metropolitana.

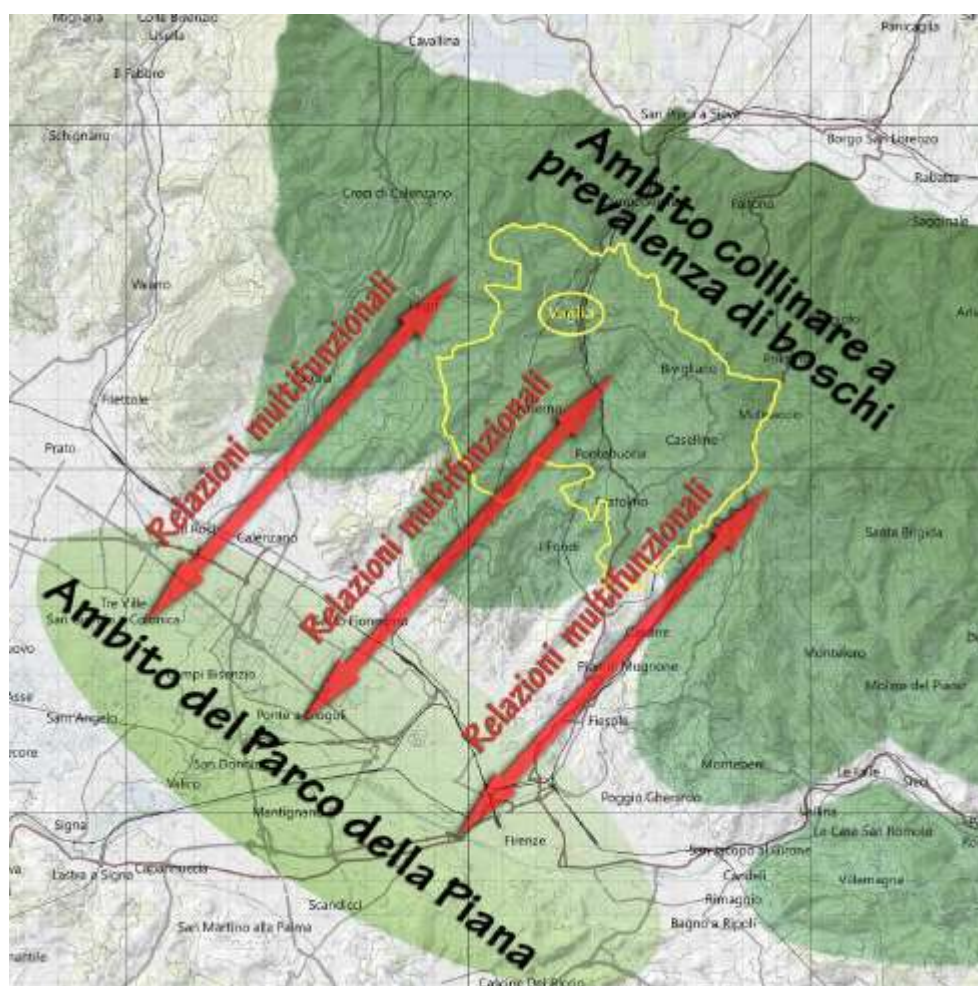


Fig. 7 – Ideogramma delle relazioni di area metropolitana.

Occorre pertanto:

- 1- Conoscere, analizzare, individuare i caratteri peculiari e preziosi del territorio e degli insediamenti costituiscono azioni preliminari e necessarie per la stesura di un Piano, contribuendo a concretizzare quel bagaglio di informazioni e consapevolezze indispensabile alla progettazione e alla formulazione di ipotesi di intervento. Ma se guardiamo al patrimonio storico, architettonico e culturale quale risorsa attiva e produttiva, la conoscenza diventa, essa stessa, parte integrante del progetto, elemento di valorizzazione delle eccellenze, motore di sviluppo anche economico legato a rinnovate funzioni e vocazioni, e, non ultimo, strumento saldo e certo nella delineazione delle identità locali. L'approfondimento dei temi storico-culturali, diventa, quindi, contributo fattivo per la definizione della disciplina di tutela e valorizzazione del Piano, riconoscimento di quelle invariante presenti nell'ambito comunale che già costituiscono e ancor più devono rappresentare le unicità di un territorio e le risorse da potenziare per la crescita e il benessere della sua comunità mediante l'attivazione di specifici progetti a livello di area vasta.
- 2- Anche il territorio in sé, che circonda e "protegge" i centri e li mette in collegamento con gli altri insediamenti suggerisce temi di approfondimento, rapporti da evidenziare, risorse da salvaguardare o semplicemente da sottolineare, bordi e confini talvolta sempre saldi e percepibili, talvolta sfrangiati o sbiaditi, talvolta assenti. Il tema diventa ancor più significativo se tali margini vengono posti in relazione con il sistema delle valli e delle colline, con le funzioni che nella storia qui sono state svolte, con la varietà di un patrimonio naturale ricco di emergenze fra loro non sempre collegate, con le sue molteplici potenzialità ancora intatte.
- 3- L'analisi del patrimonio storico, archeologico e culturale comporta come momento portante e finale la messa a sistema delle risorse presenti e potenziabili e delle criticità da risolvere o contenere. Trovare il giusto equilibrio tra le esigenze di sviluppo economico e crescita occupazionale, in particolare guardando alle attività legate al turismo (nella sue varie declinazioni) e al paesaggio agrario, e la valorizzazione dell'identità culturale diventa esigenza indispensabile.

Soprattutto se tra le prime si considerano tutte le potenzialità che il territorio offre, sia nelle emergenze storiche del territorio, sia nelle sue tante eccellenze paesistiche e naturali e invece per la seconda si prende in esame non solo il patrimonio architettonico e artistico, ma pure le presenze sociali culturali e religiose e, più in generale, i luoghi (costruiti e non) di scambio multiculturale.

Azioni

- Identificazione cartografica delle invarianti strutturali desunte dal Piano Strutturale e loro riallineamento alla disciplina del P.I.T. paesaggistico e del P.T.C.P.;
- definizione di norme di tutela e valorizzazione con considerazione delle strategie di sviluppo turistico.

1.2.3 Il territorio agricolo

La pianificazione comunale deve tendere a disciplinare le funzioni e le trasformazioni nel territorio agricolo assumendo con rigore il principio di tutelare e favorire tutte le attività effettivamente agricole e quelle integrative e ad esse connesse, inibendo massimamente quelle che sono di fatto antagoniste e che portano ad una devitalizzazione e all'abbandono del contesto rurale e quindi all'alterazione dei valori paesaggistici incorporati.

In questo senso il piano favorisce con la propria disciplina non solo le attività agricole condotte da soggetti professionali, ma anche da soggetti non professionali, fino a soggetti amatoriali, in quanto svolgono un presidio e una tutela funzionale, paesaggistica e anche culturale e sociale del territorio, fissando a questi fini regole certe.

Con il recente accordo tra Parlamento Europeo, Commissione e Consiglio sono stati definiti con chiarezza i contenuti della nuova politica agricola comunitaria 2014-20. Il nuovo quadro è fortemente orientato non solo allo sviluppo della produttività in agricoltura, anche alla luce delle prospettive di deficit alimentare mondiale in un futuro prossimo, ma anche per accrescere la competitività dell'agricoltura in un contesto climatico caratterizzato da profondi cambiamenti e dalle criticità connesse con l'inurbamento delle campagne e con l'uso del territorio per il tempo libero.

Sicuramente il nuovo quadro normativo amplifica la visione "ambientale" che ha già caratterizzato le politiche comunitarie dalla fine degli anni '90 ma sviluppa anche le nuove problematiche connesse con le necessità di adattamento del sistema agricolo alle modificazioni climatiche e le misure di prevenzione e protezione ad esse connesse.

Per questi ed altri motivi è necessario predisporre una gestione del territorio che si adatti alle esigenze delle aziende ed alle modificate situazioni e che inquadri in un'ottica territoriale gli interventi di valorizzazione del paesaggio, consideri il ruolo multifunzionale delle aziende agricole, proponga soluzioni e prospettive per l'introduzione degli equilibri biologici, preveda la pianificazione degli interventi di ripristino e di prevenzione dei rischi ambientali:

- mantenere e potenziare una agricoltura economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto, in sinergia e continuità con l'insediamento urbano e con gli spazi aperti presenti al suo interno;
- promuovere la salvaguardia attiva del territorio aperto e delle porzioni di mosaico agrario rimaste inalterate nel tempo per la qualificazione del territorio dal punto di vista ambientale, paesaggistico, culturale e agroalimentare, in attuazione delle prescrizioni relative alle invarianti strutturali;
- ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);
- incentivare la qualità dell'offerta del territorio (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico).

Azioni

- Individuazione di una rete ecologica di connessione tra ambiti rurali, ambiti periurbani e ambiti del verde urbano, soggetta ad apposita disciplina;
- definizione delle funzioni complementari e integrative e localizzazione di quelle eventualmente da sottoporre a co-pianificazione nel quadro del perseguimento di una multifunzionalità del territorio rurale.

1.2.4 Il turismo

Il territorio di Vaglia presenta nei riguardi dell'interesse turistico una vasta gamma di elementi espressi dalle diversità storiche, archeologiche, paesaggistiche, ambientali, culturali, artistiche, enogastronomiche presenti. Le diverse tipologie di elementi intercettano possibili settori del turismo contemporaneo, da quello qualitativo e riflessivo culturalmente motivato cui offrire una ospitalità non seriale, altrettanto qualitativa, al turismo lento ambientale di solito collegato e valorizzato con i circuiti enogastronomici cui offrire ospitalità in eccellenze dell'architettura rurale e dei complessi di matrice agricola; per arrivare alla osservazione degli aspetti naturalistici e, infine al turismo giovanile consapevole legato a momenti di formazione cui offrire ospitalità a basso costo in strutture tipo ostello. Il patrimonio edilizio e architettonico dispone di molteplici offerte per le finalità tratteggiate sopra e il Piano, individuando nella funzione turistico ricettiva di qualità un fattore di sviluppo di rilevanza economica può definire specifiche strategie.

In riferimento alle forme di turismo ambientale consapevole assume rilevanza primaria la presenza della ferrovia Faentina caratterizzata per sua natura da una straordinaria valenza paesaggistica (il ruolo della Ferrovia Faentina è individuato nell'Allegato 3 al P.I.T./P.P.R. "La rete ferroviaria di accesso ai paesaggi regionali). Sistemi a rete di percorsi ciclabili e pedonali potrebbero essere definiti a partire dalle stazioni esistenti per le quali dovrebbero essere previste funzioni di ospitalità e servizio alla frequentazione turistica del territorio. Ulteriori semplici fermate a richiesta in corrispondenza di mete ambientali, agrituristiche o enogastronomiche potrebbero essere concordate con il gestore del servizio.

Azioni

- Identificazione di "sequenze" territoriali sostenute da itinerari e percorsi, in grado di offrire esperienze culturalmente complesse relative ad aspetti storici insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali.

1.3 CRITERI E INDIRIZZI PROGETTUALI DEL PIANO OPERATIVO ED EFFETTI TERRITORIALI E PAESAGGISTICI ATTESI

1.3.1 I centri abitati e la qualità insediativa

Anche in un territorio a forte caratterizzazione ambientale e naturale, il tema della qualità degli insediamenti resta di primaria importanza fra quelli cui il Piano Operativo è chiamato a dare risposte.

Oltre gli insediamenti di antica formazione nati in corrispondenza delle direttrici stradali storiche o i nuclei rurali collinari e a loro modesti ampliamenti, si sono avute negli ultimi decenni forme recenti di insediamenti residenziali in ambiti di altura, di interesse paesaggistico e climatico connotati da tipologie urbane talvolta di nuovo impianto. In coerenza con gli obiettivi e le direttive del P.I.T./P.P.R. e con i contenuti della L.R. 65/2014, le strategie da attivare prioritariamente nei confronti dei contesti insediativi come quelli del comune di Vaglia sono quelle della rigenerazione e del recupero volte alla riqualificazione dei centri esistenti. Nel caso dei nuclei di nuovo impianto presenti nelle dorsali collinari prossime all'area fiorentina, si propone una strategia progettuale orientata a consolidare e qualificare l'esistente prevalentemente attraverso interventi sullo spazio e le attività pubbliche o di interesse pubblico finalizzati al conseguimento di una maggiore diversificazione funzionale e dei ruoli.

Azioni

- Schedatura mediante rilevazione diretta degli spazi pubblici centrali capace di restituirne le componenti principali (elementi di arredo, illuminazione, pavimentazione, tipi di verde, colori,...);
- schemi progettuali di riqualificazione in ambiti significativi dello spazio pubblico;
- integrazione degli strumenti di settore relativi alla mobilità e sosta;
- disciplina di dettaglio del patrimonio edilizio esistente.

1.3.2 La perequazione

La legge toscana di governo del territorio richiama in termini generali la perequazione sia urbanistica che territoriale. Si ritiene che l'impiego di tali procedure dovrà essere valutata nel quadro degli indirizzi politici che l'Amministrazione comunale di Vaglia porrà a base del processo di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Azioni

La disciplina della perequazione dovrà definire:

- i criteri da seguire per l'attribuzione dei diritti edificatori spettanti alle proprietà delle aree comprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, fra cui l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto;
- la determinazione dei diritti edificatori, da riconoscere sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
- i dispositivi per incentivare il trasferimento delle attività economiche insediate negli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, attraverso il riconoscimento di diritti edificatori sotto forma di crediti edilizi;
- i criteri ed i meccanismi attraverso cui può avvenire il trasferimento dei diritti edificatori dall'area che li ha generati ad un'altra, individuando le aree cedenti e le aree ospitanti;
- i dispositivi per realizzare alloggi di edilizia residenziale sociale;
- l'individuazione delle aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive.

1.3.3 L'abitare e l'abitare sociale

Occorre prioritariamente delineare i problemi e le opportunità offerte dal parco residenziale esistente, per individuare l'opportunità di strategie di recupero e valorizzazione, politiche di rigenerazione sociale, aumento della mixité nelle aree maggiormente colpite da fenomeni di degrado e segregazione.

La definizione, nell'ambito del progetto di P.O., delle politiche per l'abitare deve:

- rispondere a una domanda abitativa complessa comprendente, oltre ai residenti, i residenti temporanei;
- differenziare l'offerta abitativa in base ai percorsi di vita e ai bisogni specifici (giovani, anziani, studenti e lavoratori temporanei, giovani coppie, immigrati);
- garantire standard di qualità abitativa in riferimento alla mixité funzionale e sociale, alla differenziazione tipologica, alla connessione con i diversi sistemi della città.

Tali considerazioni permettono di delineare una visione prospettica dei bisogni abitativi e di dimensionare il fabbisogno futuro di edilizia residenziale e, al suo interno, di edilizia sociale.

Superata la visione settoriale dell'abitare sociale maturata nel secolo scorso nell'ambito dei Piani per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.); oggi l'abitare sociale rappresenta parte integrante delle politiche per l'abitare.

Questa parte deve essere definita nei suoi aspetti qualitativi e quantitativi, nella localizzazione e nello sviluppo nel tempo, come progetto di livello territoriale e strettamente interconnesso non solo con il sistema generale della residenza, ma con tutti gli aspetti funzionali che caratterizzano il territorio.

La politica dell'abitare sociale deve rispondere al prioritario obiettivo di garantire l'accesso alla casa delle parti più deboli della popolazione, per consentire alle famiglie a basso reddito di vivere in abitazioni di dimensioni adeguate e con una spesa proporzionata rispetto al reddito. Ne deriva una strategia di diversificazione dell'offerta in relazione ai diversi tipi di utenze ed esigenze: alloggi in affitto, edilizia convenzionata, sovvenzionata, agevolata;

In sintesi, per rispondere in modo adeguato alla domanda abitativa e contribuire all'inclusione sociale, l'abitare sociale deve essere integrato sia con le politiche residenziali non solo comunali ma anche sovralocali, sia con le altre politiche sociali e di governo del territorio (occupazione, trasporti ecc.).

Azioni

- attivazione di forme partecipative specifiche;
- definizione delle modalità di attuazione dell'E.R.S. ai sensi dell'art.62 L.R.65;
- definizione della ripartizione delle varie forme (affitto, affitto con patto di futura vendita, cessione).

1.4 CRITICITÀ AMBIENTALI NOTE (GEOLOGO DANIELE LISI, ING. LEONARDO MARINI, ING. LUCA ROSADINI)

Le **criticità ambientali principali** di carattere geologico attualmente note del territorio comunale di Vaglia (FI) sono essenzialmente di **origine antropica** conseguenti ad attività estrattiva (ex Cava di Paterno) e realizzazione di reti infrastrutturali di tipo ferroviario (denominata TAV - linea ad alta velocità Milano-Napoli, tratta Bologna-Firenze).

La ex Cava di Paterno rappresenta una criticità rilevante per il territorio in quanto il suo recupero ambientale risulta non ancora effettuato, risulta ancora ben evidente la parete di coltivazione di altezza rilevante in stato di abbandono e potenzialmente soggetta a crolli; l'area è stata inoltre utilizzata in passato come discarica abusiva, si auspica in futuro per la stessa un intervento di ripristino ambientale.

Il bacino idrografico del Torrente Carza era noto ed apprezzato in passato all'interno del Mugello per la qualità e quantità delle acque, una risorsa idrica importante per il territorio ormai danneggiata a seguito della realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità Milano - Napoli, come dimostrato dagli studi e monitoraggi eseguiti in corso d'opera e 'post' opera da CAVET (Consorzio Alta Velocità Emilia Toscana, 1991) ed ARPAT (Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana). A seguito della realizzazione della galleria di Vaglia, la più lunga della linea con uno sviluppo di circa 16,752 km, il cui tracciato attraversa da nord a sud la porzione centro-occidentale del territorio, si è instaurato un progressivo ed inarrestabile impoverimento delle sorgenti e del regime idrico dei corsi d'acqua (Carza e Carzola) causando ricadute importanti sul sistema ecologico ed economico-sociale dell'area.

2 OBIETTIVI ED AZIONI DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

2.1 OBIETTIVI GENERALI/OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO STRUTTURALE

Un importante input alle strategie del P.S. discende direttamente dai contenuti del Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze pensato in una prospettiva proiettata fino al 2030. Interessa in particolare il Comune di Vaglia la prospettiva delle "Terre del Benessere", e più specificatamente quella dei Parchi agricoli metropolitani all'interno dei quali il territorio di Vaglia può svolgere una parte fondamentale nella istituzione del "Bosco Metropolitan di Firenze". Gran parte delle strategie locali (disciplina del territorio agricolo, ruolo della ferrovia faentina, itinerari sentieristici, ospitalità qualificata e tematica,...) discendono proprio dalle strategie generali della città metropolitana.

OB.01 - TERRITORIO AGRICOLO:

- a) Definire norme di tutela e valorizzazione con specifica considerazione delle strategie di sviluppo turistico e occupazionale;
- b) Favorire la valorizzazione del territorio agricolo e delle attività ad esso connesse promuovendo, anche con momenti di coordinamento sovracomunale, il ruolo sociale ed ambientale delle aziende agricole e dell'agricoltura tradizionale nella salvaguardia del suolo e del paesaggio, nella costruzione dell'identità enogastronomica, paesaggistica e culturale del territorio, anche attraverso forme sostenibili di multifunzionalità.

OB.02 – TERRITORIO URBANIZZATO:

- a) Valutare e potenziare la destinazione e vocazione generale dei maggiori centri abitati di Vaglia, Pratolino, Bivigliano e Fontebuona;
- b) Attivare una politica di analisi e partecipazione volta a definire il profilo esigenziale (affitto, affitto con riscatto, ecc...) dell'edilizia residenziale con particolare attenzione all'abitare sociale al fine di garantire l'accesso alla residenza agli strati più deboli della popolazione, coordinando queste politiche a livello sovracomunale;
- c) Definire tramite lo strumento della perequazione urbanistica apposite norme finalizzate alla definizione di:
 - attribuzione dei diritti edificatori spettanti alle proprietà delle aree comprese negli ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, mediante l'individuazione di classi di aree omogenee in base al loro stato di fatto e di diritto;
 - determinazione dei diritti edificatori, da riconoscere sotto forma di crediti edilizi, alle proprietà delle aree e degli immobili degradati o incongrui che richiedono interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale;
 - definizione dei dispositivi per incentivare il trasferimento delle attività economiche insediate negli immobili oggetto di trasformazione urbanistica, attraverso il riconoscimento di diritti edificatori sotto forma di crediti edilizi;
 - definizione dei dispositivi per realizzare alloggi di edilizia residenziale sociale;
 - individuazione delle aree da cedere al Comune per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, e per attività collettive e delle relative procedure.

OB.03 – TURISMO:

- 1. promuovere la salvaguardia e la valorizzazione del territorio favorendo interventi che rendano possibili opportunità economiche legate prevalentemente al turismo responsabile e sostenibile.

OB.04 – MOBILITÀ:

- 2. promuovere interventi di interconnessione con le previsioni di mobilità dolce di livello sovracomunale già definite.

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatte salve le disposizioni di cui alla pianificazione di bacino, alle norme in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua perseguono i seguenti obiettivi:

- a) conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale come riconosciute dai Piani di assetto idrogeologico;
- b) salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque, con particolare riferimento al mantenimento del Deflusso Minimo Vitale (DMV), al trasporto solido, alle aree di divagazione dell'alveo e quelle necessarie alla sua manutenzione e accessibilità;
- c) tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico-insediativi, percettivi e identitari dei contesti fluviali;
- d) conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali, anche migliorando la qualità delle formazioni vegetali ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua (mantenimento del continuum fluviale).

3 OBIETTIVI GENERALI /OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO OPERATIVO

OB.01 - TERRITORIO AGRICOLO:

- a) Ridefinire i margini degli insediamenti mediante sistemazioni che stabiliscano una continuità non casuale tra spazi verdi urbani e territorio agricolo limitrofo, anche con la finalità di potenziarne la funzione ambientale e di connessione ecologica. Definire funzioni complementari e integrative della aree agricole in rapporto al turismo ambientale e alla mobilità lenta.

OB.02 – TERRITORIO URBANIZZATO:

- a) Riqualificazione dei centri urbani comprese le frazioni studiando la possibilità di creare un baricentro fisico (una piazza) intorno a cui ruotino le attività caratterizzanti la vita sociale, come il piccolo commercio, i servizi (posta, banca, ambulatori medici, piccoli artigiani, circoli...);
- b) Massimo contenimento delle addizioni di nuovo impianto favorendo la qualificazione degli insediamenti esistenti migliorando spazi ed attività pubbliche;
- c) Non prevedere incrementi di nuova edificazione residenziale rispetto al RU 2004;
- d) Essendo ormai obiettivo prevalente della pianificazione il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, occorre definire una normativa idonea per il patrimonio edilizio residenziale esistente, che contempri anche specifiche premialità, finalizzata al miglioramento degli standard abitativi, di quelli energetici e estetici e strutturali e sismici.

OB.03 – TURISMO:

- a) identificazione di sequenze territoriali sostenute da itinerari di mobilità dolce in grado di offrire esperienze culturalmente complesse relative ad aspetti storico-insediativi, archeologici, paesaggistici e agro ambientali.

OB.04 – MOBILITÀ:

- a) valorizzare il potenziale turistico e paesaggistico della Ferrovia Faentina definendo percorsi ciclopeditoni connessi alle stazioni esistenti da riconvertire con funzioni di servizio e ospitalità.

3.1 AZIONI DEL PIANO OPERATIVO

AZ.01 - BANTI: si ritiene opportuno verificare l'opportunità di una diversa pianificazione dell'area relativa all'ex sanatorio Banti e la relativa area di pertinenza. L'area, adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2014 e di prossima approvazione, dovrà essere ricontestualizzata anche alla luce dell'entrata in vigore della Legge regionale 65/2014 "Norme per il governo del territorio" e dell'integrazione del PIT con valenza di piano paesaggistico della Regione Toscana pubblicata sul Bollettino Ufficiale n. 28 del 20.05.2015 e approvata con DCRT n. 37 del 27.03.2015 BURT n.28 del 27.05.2015;

AZ.02 - POLO SCOLASTICO: si ritiene opportuno prevedere una nuova sede unica localizzata nel capoluogo per la realizzazione della nuova sede dell'Istituto comprensivo anche in considerazione dell'attuale dispersione delle sedi scolastiche e della vetustà delle attuali strutture nel territorio.

AZ.03 - AREA multifunzionale per fiere, esposizioni, attività sportiva e simili: si ritiene opportuno implementare l'offerta territoriale legata alla promozione di eventi e manifestazioni agro-ambientali e di promozione del territorio mediante la previsione di spazi e servizi attrezzati;

AZ.04 - EX CAVE: si ritiene necessario vincolare il recupero dei siti precedentemente destinati a cave, destinandole ad aree per lo sport, lo svago, aree didattiche o zone attrezzate per eventi;

AZ.05 - PARCO MEDICEO: si ritiene importante riqualificare complessivamente tutta l'area antistante il parco mediceo riorganizzando gli spazi attualmente destinati a parcheggio anche differenziandoli per tipologie di sosta, definendo così un'area di approdo e accoglienza comune al Parco di Villa Demidoff e a quello della Garena, favorendo attività compatibili con la valorizzazione del patrimonio storico-paesaggistico e valorizzazione delle aree marginali del parco mediceo;

AZ.05 - BIVIGLIANO - area presso chiesa: riorganizzare il nodo di funzioni pubbliche o di pubblico interesse valorizzando lo spazio adiacente alla chiesa per favorire spazi di sosta e di relazione;

AZ.06 - PARCO DELLA GARENA E AREE LIMITROFE: potenziare la parte esclusa dal parco Unesco del Parco Mediceo di Pratolino valutando possibili destinazioni in parallelo e completando l'adiacente Parco della Garena con annesso parcheggio, favorendo interventi volti ad incrementare l'offerta legata al turismo culturale e ricreativo;

AZ.07 - MONTESENARIO: valorizzare l'area favorendo interventi legati all'offerta del turismo ambientale, spirituale anche mediante il potenziamento di tutta l'area nel sistema integrato legato ai percorsi di mobilità alternativa (pedonale, ippovie, ecc...). Si ritiene opportuno potenziare altresì le varie tipologie di ricettività ed accoglienza e la loro integrazione con servizi specifici.

AZ.08 – CENTRO DI VAGLIA; in contiguità con il nuovo centro scolastico realizzazione di spazi pubblici volti a costituire un nucleo centrale del capoluogo oggi mancante

AZ.09 – PARCO FLUVIALE; lungo il torrente carza, con punte di particolare interesse in una community garden e in spazi pubblici per il gioco

AZ.10 – MONTORSOLI; riqualificazione del nucleo e messa in sicurezza del tratto centrale della via Bolognese (marciapiedi parcheggi ed integrazioni residenziali)

4 PREVISIONI ESTERNE AL T.U.

Sulla base dell'atto di indirizzo è stata condotta una verifica preliminare sommaria circa l'esigenza o meno di prevedere trasformazioni esterne al perimetro di territorio urbanizzato. A seguito di tale verifica e in considerazione del fatto che alcune previsioni aggiuntive risultano comunque riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 4 della L.R. 65/2014 e s.m.i., in particolare per quanto riguarda le strategie di definizione di margini sfrangiati e di riqualificazione di ambiti critici, si ritiene che non ricorrano eventuali ipotesi di trasformazione al di fuori del perimetro urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato.

Pertanto in relazione a quanto sopra, in via preliminare non si ritiene necessario procedere alla convocazione di cui all'art. 25 della L.R.T. 65/2014.

In via presuntiva si riporta una prima definizione di territorio urbanizzato.

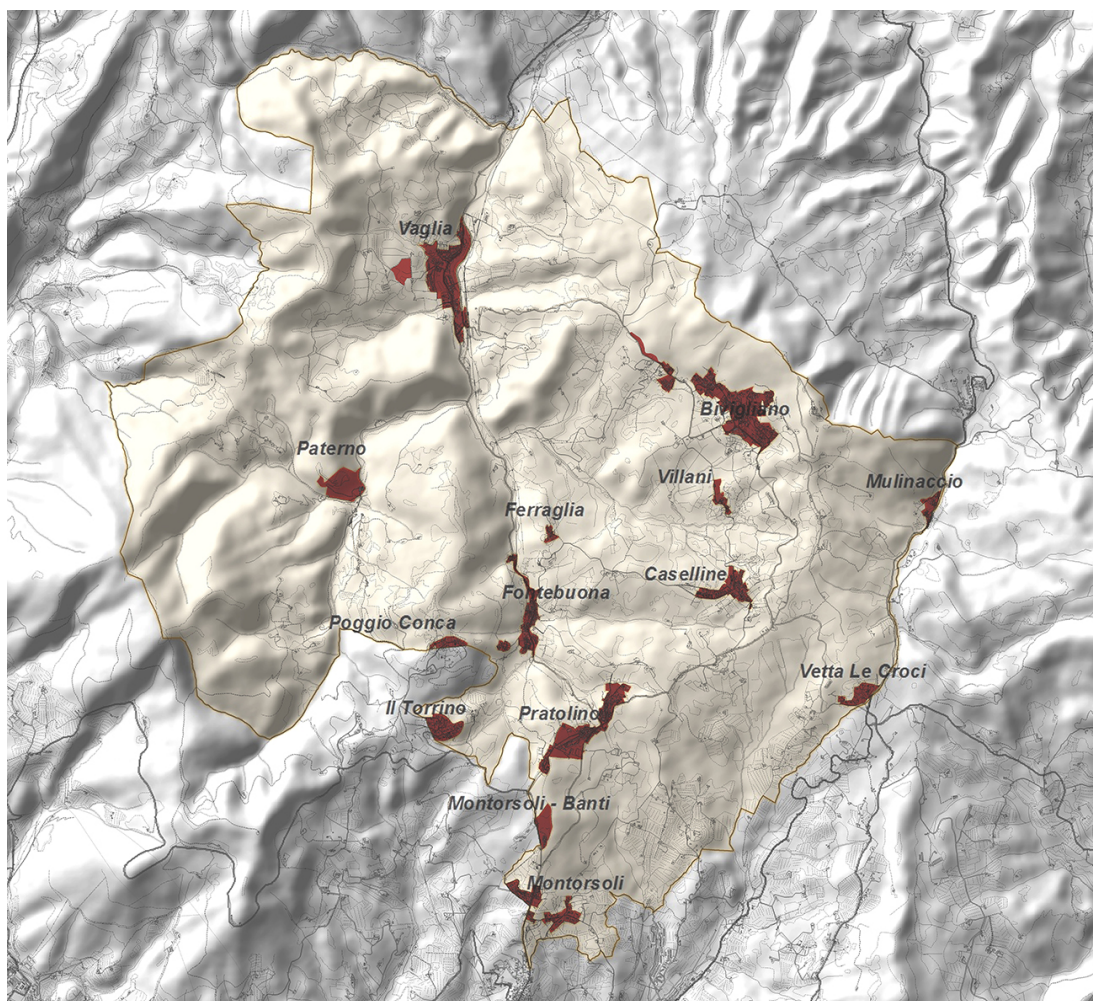


Figura 1 – Individuazione preliminare del territorio urbanizzato e dei nuclei rurali

5 CRITERI PER IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

Il comune di Vaglia ha un andamento demografico pressoché stabile negli ultimi anni in linea con altre realtà della regione, dove si ha un lieve decremento per saldo naturale, compensato, o appena incrementato, dal saldo migratorio. Le ragioni del saldo migratorio positivo dipendono in gran parte dalla offerta abitativa che, in rapporto ai prezzi medi di cessione, propone condizioni qualitative medio alte soprattutto dal punto di vista ambientale, climatico e paesaggistico. Il tutto è influenzato dalla prossimità con il baricentro della CMF e dalle opportunità di trasporto, anche se la ferrovia faentina potrebbe offrire un servizio molto più efficiente dell'attuale.

Come è noto in una fase come l'attuale, di scarsa o nulla crescita demografica, un fattore che può comunque indurre un bisogno aggiuntivo di residenza è costituito dalla progressiva diminuzione del numero dei componenti medi del

nucleo familiare. Il dato riscontrato nel caso di Vaglia è in linea con il dato della CMF che si attesta a 2,24 componenti/nucleo anche se il dato della città di Firenze si attesta intorno a 2,0. Anche riferendoci ad un intervallo breve (ultimi cinque anni) la tendenza sembra quella dell'allineamento al contesto fiorentino (da 2,27 a 2,20). In tale contesto la prospettazione demografica per il P.S. su almeno tre Piani operativi (circa 15 anni) è ipotizzabile con una valutazione prudentiale di fabbisogno per riduzione dei componenti il nucleo familiare pari a circa 250 alloggi aggiuntivi che corrisponderebbe ad un numero medio di componenti intorno a 2,0 come già oggi è per Firenze, tenendo conto che si tratterebbe di persone provenienti proprio da quel contesto.

Se si confronta tale dato con i dati desumibili dal bilancio della attuazione dei vigenti strumenti urbanistici, la prospettiva è quella di una riduzione delle previsioni vigenti.

Il criterio che comunque si assume al fine di valutare il profilo dimensionale del nuovo Piano strutturale riguarda le strategie di riqualificazione e ridefinizione dei contorni dei centri abitati con particolare attenzione al Capoluogo e a Montorsoli. In entrambi i casi infatti, le quantità residenziali che rappresentano circa il 50% dei 250 alloggi totali, discendono direttamente dalla esigenza di costituire o ricostituire elementi di centralità urbana affidati, nel caso di Vaglia, alla formazione di un nucleo centrale di spazio pubblico e di servizi e funzioni di interesse generale in un contesto che ne è particolarmente privo; nel caso di Montorsoli, il problema è quello di ridurre il ruolo quasi esclusivamente viabilistico della via Bolognese per restituirle anche un ruolo di spazio pubblico con percorsi pedonali protetti, sosta, pertinenze della asilo nido, parcheggi, ecc. Il previgente Regolamento Urbanistico contiene previsioni che nel caso di Vaglia ammontano a circa mq 10.000 da attuare per circa n. 100/120 alloggi situati in maggioranza nell'ambito tendenziale per la costituzione della nuova centralità. Analogamente per Montorsoli, la previsione vigente ammonta a circa mq 3.750 per circa n. 30/50 alloggi collocati in parte anche in prossimità dell'ambito preferenziale di intervento per le finalità sopradette. Entrambe le previsioni sono ridotte fino alle quantità che rispondano contemporaneamente alle esigenze morfologico-funzionali appena dette e rientrino in parametri quantitativi almeno probabili.

Le finalità sottese agli aspetti dimensionali inducono poi a collocare gli interventi su Vaglia e Montorsoli nel primo Piano Operativo e pertanto possono giustificare una copertura orientativamente di circa il 50% del totale stanziato per il Piano strutturale.

L'atto di indirizzo disegna per Vaglia un ruolo fondato sulla valorizzazione del patrimonio territoriale ambientale e paesaggistico riconosciuto e confermato anche nei primi documenti del Piano Strategico della Città Metropolitana Fiorentina. In rapporto a ciò il P.S. e il P.O. assumono tra le proprie strategie la riqualificazione e il potenziamento dell'offerta di ospitalità nelle diverse forme presenti alberghiere ed extralberghiere ivi comprese il campeggio già significativa.

Comune	Informazioni sugli esercizi ricettivi	Esercizi alberghieri						Esercizi extra-alberghieri					Totale esercizi alberghieri	Totale esercizi extra-alberghieri	Totale esercizi	
		Alberghi 1 stella	Alberghi 2 stelle	Alberghi 3 stelle	Alberghi 4 stelle	Alberghi 5 stelle	Residenza turistiche alberghiere	Affittacamere	Alloggi agrituristici	Casa / Appartamenti vacanze	Residenza d'Epoca	Casa per ferie				Campeggi
Vaglia	strutture	1	3	2	1	0	0	4	1	4	2	0	1	7	11	19
Vaglia	letti	24	69	123	229	0	0	29	10	47	44	0	304	445	434	879
Vaglia	camere	12	35	52	110	0	0	14	5	20	17	0	82	209	138	347
Vaglia	bagni	12	36	55	115	0	0	11	3	17	11	0	20	218	62	280

Tabella 1 – Consistenza ricettiva attuale (Elaborazione Comune di Vaglia)

In prima approssimazione e tenendo conto anche dei contributi pervenuti si ipotizza sostenibile e motivabile un incremento di circa 250 posti letto complessivi nel P.S. allo scopo anche di elevare la qualità media delle strutture ricettive oggi presenti.

PARTE 2 - QUADRO CONOSCITIVO

6 ANALISI DEGLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

6.1 IL PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE CON VALENZA PAESAGGISTICA

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT) approvato con Delibera del Consiglio Regionale 'DCR' n. 37 del 27/03/2015 persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio regionale, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

In coerenza e in attuazione delle norme di governo del territorio, con riferimento alle condizioni di sostenibilità derivanti dalle invarianti strutturali di cui all'articolo 5 della L.R. 65/2014, il P.I.T. persegue uno sviluppo del territorio rurale e delle città capace di conciliare competitività, qualità ambientale e tutela paesaggistica ai fini di una miglior qualità della vita e del benessere della collettività.

L'art. 88 della L.R.T. 65/2014 cita che il piano di indirizzo territoriale (P.I.T.) è lo strumento di pianificazione territoriale della Regione al quale si conformano le politiche regionali, i piani e i programmi settoriali che producono effetti territoriali, gli strumenti della pianificazione territoriale e gli strumenti della pianificazione urbanistica. Inoltre, il P.I.T. ha valore di piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 135 del Codice e dell'articolo 59 della stessa legge.

Il piano è composto, oltre che da una parte strategica, da una parte statutaria in cui vengono disciplinati il patrimonio territoriale regionale e le invarianti strutturali di cui all'art. 5 della L.R.T. 65/2014.

Le invarianti strutturali individuano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio territoriale al fine di assicurarne la permanenza.

Il P.I.T. della Regione Toscana individua quattro tipi di invarianti.

- I. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici. Costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali. Gli elementi che strutturano l'invariante e le relazioni con i paesaggi antropici sono: il sistema delle acque superficiali e profonde, le strutture geologiche, litologiche e pedologiche, la dinamica geomorfologica, i caratteri morfologici del suolo (Art. 7, Disciplina di Piano);

- II. I caratteri ecosistemici dei paesaggi. Costituiscono la struttura biotica dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente forestali o agricole, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici (Art. 8, Disciplina di Piano);

- III. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali. Costituisce la struttura dominante del paesaggio toscano, risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali. Questa struttura, invariante nel lungo periodo, è stata solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici. L'elevata qualità funzionale e artistico-culturale dei diversi sistemi insediativi e dei manufatti che li costituiscono, nonché la complessità delle relazioni interne ed esterne a ciascuno, rappresentano pertanto una componente essenziale della qualità del paesaggio toscano, da salvaguardare e valorizzare rispetto a possibili ulteriori compromissioni. (Art. 9, Disciplina di Piano);

- IV. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali. Pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio. (Art. 11, Disciplina di Piano).

Per ogni tipologia vengono riportati: descrizione strutturale, dinamiche di trasformazione, valori e criticità. Sono infine individuati gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso con gli obiettivi di qualità e relative direttive. Di seguito vengono riportate le invarianti strutturali individuate dal PIT ricadenti nel territorio comunale di Vaglia in relazione ai contenuti della Scheda d'Ambito n. 7 Mugello.

6.1.1 I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

Descrizione strutturale

L'ambito del Mugello rappresenta uno spaccato tipico della catena appenninica e dei suoi contrafforti, tanto che è da lungo tempo un oggetto di studio privilegiato, una "palestra" per tutte le interpretazioni e le teorie sull'Appennino.

L'elemento centrale dell'ambito è rappresentato dalla conca intermontana del Mugello in senso stretto. Questa struttura ha la particolarità di essere, tra le grandi conche intermontane della catena, una delle più "esterne" rispetto alla struttura, cioè di essere posizionata molto vicino allo spartiacque e di confinare pressoché direttamente con una delle poche porzioni di Appennino "frontale" comprese nel territorio toscano. La presenza di questa struttura ribassata principale si riflette direttamente sulla natura dello spartiacque, che si presenta qui anch'esso relativamente ribassato, quindi con forme dolci e insolite facilità di accesso e di transito. Per queste ragioni, il Mugello è storicamente una delle vie principali di attraversamento dell'Appennino, ed ha una lunga storia di comunicazioni, insediamenti e territorializzazione.

In effetti, vista dalla Toscana, la conca del Mugello rappresenta una netta, geometrica interruzione del crinale appenninico, ed è chiusa alle due estremità, ancora all'interno dell'ambito da aree di Dorsale silicoclastica e Montagna silicoclastica, lo spartiacque con la Valle del Bisenzio a nord-ovest e le propaggini del Pratomagno e del Casentino a sud-est.

[...]

L'elemento morfologico e strutturale principale dell'orlo meridionale della conca è un lungo crinale di Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane. Questo crinale strutturale principale si estende da La Rufina fino oltre Barberino, e in effetti definisce la conca di Barberino come una struttura separata. La porta aperta dalla Sieve attraverso questo crinale coincide con la diga del Bilancino. Immediatamente a sud-ovest di questo crinale si stende, tra le valli del Carza e della Sieve, un crinale parallelo di Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri, modellato su un esteso affioramento dell'Arenaria di Monte Senario.

All'estremità sud-ovest, il crinale si raccorda invece con le grandi strutture calcaree della Calvana e del Monte Morello, con ampie aree di Collina calcarea e aree minori di Montagna calcarea. A sud-est di Vaglia e della valle del Carza, il crinale dello spartiacque Sieve-Arno degrada attraverso fasce di collina le cui forme variano in dipendenza delle formazioni affioranti. Un'altra area ampia di Collina calcarea si estende intorno a Molin del Piano, mentre altrove predominano le Colline a versanti dolci, sia sulle Unità Liguri che sulle Unità Toscane.

[...]

Dinamiche di trasformazione

Il territorio dell'ambito è sempre stato considerato di grande valore, e la storia dell'equilibrio tra attività antropiche e paesaggio è lunga e complessa. Le dinamiche di espansione degli insediamenti agricoli e dell'utilizzazione massiccia del patrimonio forestale hanno raggiunto il culmine all'inizio del ventesimo secolo, con la massima espansione delle coltivazioni e un disboscamento intenso, favorito da ottimi livelli di accessibilità e dalle comunicazioni efficienti. Negli anni venti, il Mugello era un paesaggio di pendii brulli e campi arrampicati su pendenze incredibili. Il carico solido della Sieve e dei suoi affluenti era tale da intasare i ponti principali. A partire dall'Unità, e sotto lo stimolo della catastrofica alluvione del 1844, era stato invece realizzato un sistema di gestione delle acque e difesa idraulica nelle aree di pianura che, insieme ad interventi sui torrenti montani, aveva in una qualche misura contenuto il rischio idraulico.

Gli effetti a lungo termine di questi interventi, il progressivo ritiro delle coltivazioni, la riduzione dello sfruttamento indiscriminato dei boschi e gli sforzi di rimboschimento hanno portato ad una situazione più equilibrata. Tuttavia, nel frattempo si sono verificate trasformazioni a carico delle aree coltivate di collina e di pianura, che hanno visto la cancellazione della maglia agraria e la progressiva obliterazione dei sistemi idraulici della pianura. Queste trasformazioni hanno contribuito agli eventi del Novembre 1966, che hanno colpito duramente anche Borgo San Lorenzo.

[...]

Negli ultimi decenni, la pressione antropica sul Mugello ha assunto nuove forme. L'espansione delle infrastrutture e degli insediamenti lungo quello che resta un corridoio privilegiato è di tipo localizzato, ma a forte impatto anche sulle dinamiche geomorfologiche e idrologiche. La pressione di è spostata sulla parte nord-occidentale dell'ambito, raggiungendo livelli elevati nella zona di Barberino.

Valori

L'ambito del Mugello presenta un variegato mosaico di paesaggi collinari e montani che si articolano attorno alla vasta conca omonima. L'area costituisce una delle zone a maggiore naturalità della Provincia di Firenze e comprende al suo interno numerosi geositi, censiti nel PTC della Provincia di Firenze, diverse aree protette e siti di interesse comunitario e di importanza regionale.

Un largo tratto dell'ambito è compreso nel Parco nazionale delle Foreste casentinesi, Monte Falterona e Campigna, mentre ampie porzioni di territorio tra cui aree di crinale e di rilievi montani ricadono in siti di interesse comunitario e di importanza regionale come il SIC "Giogo - Colla di Casaglia", SIC "Muraglione - Acqua Cheta", SIC "Crinale M. Falterona - M. Falco - M. Gabrendo"; in parte sono comprese anche le aree protette che tutelano i rilievi della Calvana e del Monte Morello. Molte delle aree protette come la Conca di Firenzuola, Poggio Ripaghera - Santa Brigida, Foreste alto bacino dell'Arno, ZPS Camaldoli, Scodella, Campigna e Badia Prataglia (in parte compresa nell'ambito) sono legate agli agroecosistemi tradizionali montani e collinari o ad aree boscate di particolare pregio naturalistico.

[...]

Le aree carsiche (Calvana, Monte Morello e Monte Canda) presentano alcuni elementi di rilievo paesaggistico come doline e cavità carsiche nella Formazione di Monte Morello. Sono presenti anche alcune grotte in litotipi non carsificabili come l'Arenaria di Monte Senario o membri della Marnoso – arenacea. Nell'ambito ricade anche una parte dei Monti della Calvana il cui profilo è considerato geosito.

[...]

Criticità

[...]

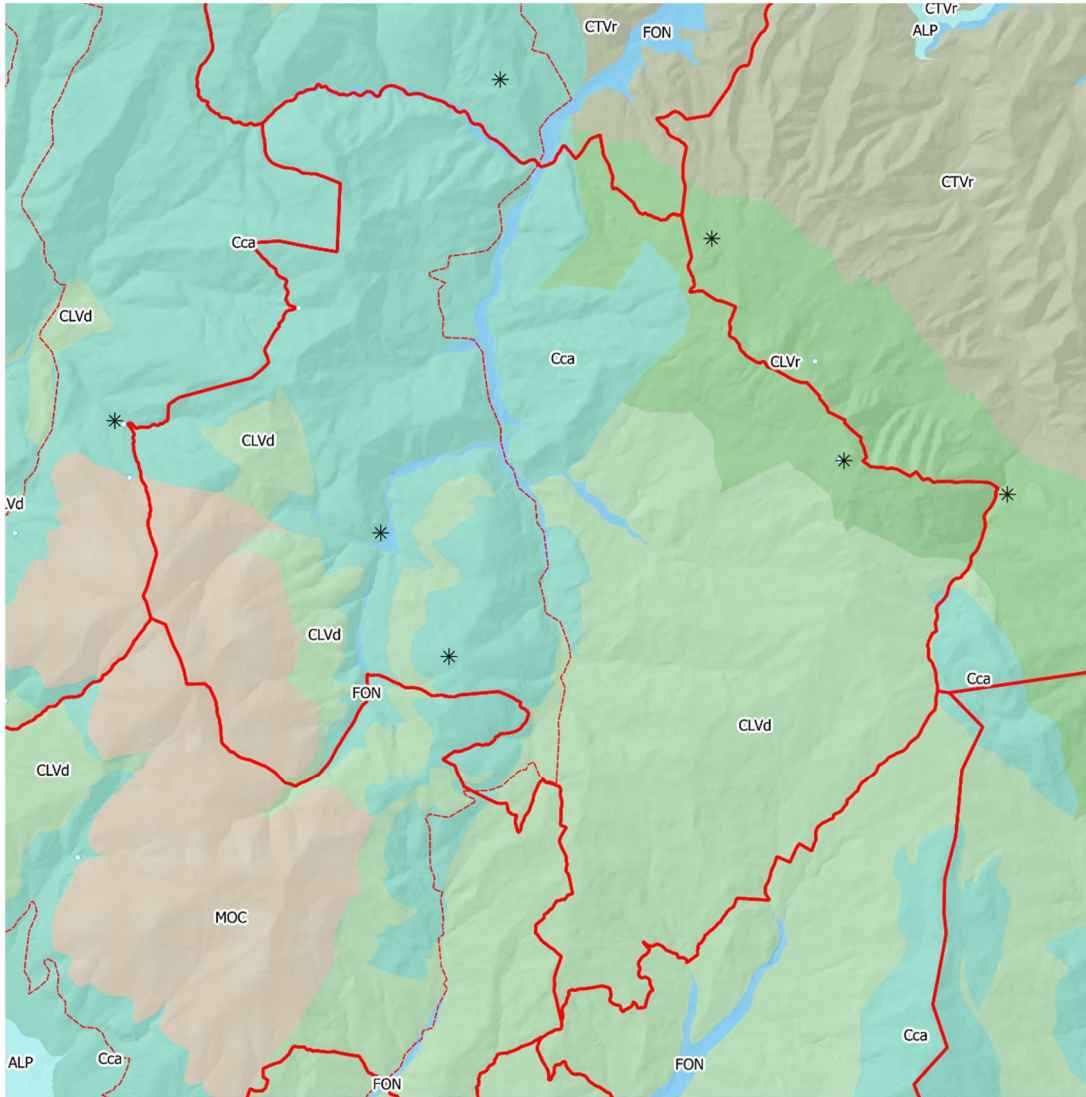
I sistemi agricoli della collina a versanti dolci sono una parte fondamentale del paesaggio agricolo toscano, e sono soggetti al fenomeno degli abbandoni, anche a causa dell'impossibilità di impiantare la coltura della vite, salvo in alcune aree limitate. Nell'ambito, sono presenti numerose aree di collina con elevate produzioni di deflusso e di sedimento, rappresentate nella carta della criticità della prima invariante, che debbono essere gestite in modo da ridurre al massimo entrambi i fenomeni. L'abbandono di aree coltivate mantiene un livello di criticità. Altre criticità sono legate alle attività industriali e alle infrastrutture connesse ai nuovi progetti di miglioramento della rete autostradale e ferroviaria. L'impatto è legato principalmente alla presenza di campi base, cantieri e discariche legati alla realizzazione delle grandi opere pubbliche (alta velocità ferroviaria), con potenziali fenomeni di inquinamento delle acque. Notevole è stato il danno riportato agli acquiferi dai lavori per il potenziamento della rete ferroviaria.

Il consumo di suolo è elevato in certe aree, in particolare nelle aree di Barberino e San Piero a Sieve, e lungo la bassa valle della Sieve; si concentra sui sistemi dell'Alta pianura e, in secondo luogo, del Fondovalle, contribuendo ad aumentare i deflussi e ad aggravare la criticità idraulica. Il rischio di erosione del suolo è estremamente elevato nei sistemi della Montagna dell'Appennino esterno e della Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose a causa delle dinamiche strutturali di questi sistemi, nel sistema della Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate per l'intensa coltivazione e le caratteristiche dei suoli, altamente suscettibili. Fenomeni di inquinamento delle acque sono legati ad insediamenti industriali sui terrazzi di Margine e Alta Pianura del Mugello, che offrono scarsa protezione alle falde: di recente attualità è il piano per il disinquinamento dell'acquifero di Pianvallico. Sul territorio sono presenti ampi bacini estrattivi che comportano un consumo di suolo e inquinamento delle acque nei tratti fluviali immediatamente a valle dei siti estrattivi.

[...]

La zona, inoltre, presenta un'elevata sismicità ed è compresa tra le aree a rischio sismico maggiore della Toscana (la maggior parte dell'ambito ricade in zona 2): si ricordano i grandi terremoti nel 1542, 1672 e 1919.

Lungo i fondovalle maggiori sono presenti aree a rischio idraulico mitigate da opere di messa in sicurezza progettate o già realizzate.



Legenda

 **Ambiti comunali**

Inv. 1_Carta dei Sistemi Morfogenetici_50K

Elementi geologici

 **Aree Carsiche**


 **Geositi_puntuali**

Morfotipi

 **Montagna calcarea**

 **Collina Calcarea**

 **Fondovalle**

 **Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri**


 **Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri**


Figura 2 – Inquadramento dei sistemi morfogenetici (Fonte: geoscopio RT, scala originale 1:250.000)

Collina calcarea (Cca)



Forme: Versanti convessi e forme carsiche, comprendenti ampie conche
Litologia: Calcari delle Unità Toscane, e delle Unità Liguri quando dominanti; inclusioni di diaspri e radiolariti della Falda Toscana
Suoli: Suoli argillosi, ben drenati; profondi e acidi sulle grandi forme carsiche, sottili e pietrosi sui versanti, profondi e ricchi di scheletro alla base dei versanti

Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd)



Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)
Litologia: Alternanze di depositi neo-quadernari diversi
Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti

Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr)



Forme: Modellamento erosivo intenso, rari ripiani sommitali residuali, versanti ripidi con movimenti di massa (balze e calanchi)
Litologia: Alternanze di depositi neo-quadernari diversi
Suoli: Suoli dei sistemi a sabbie e argille dominanti

Fondovalle (FON)



Forme: Piane di fondovalle
Litologia: Depositi alluvionali vari
Suoli: Suoli poco evoluti, generalmente calcarei, profondi, spesso con limitato drenaggio

Montagna calcarea



In sintesi (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini)

La **'Invariante I'** - I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici' definita dall'insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio.

L'obiettivo generale concernente la disciplina di tale invariante strutturale è l'equilibrio dei sistemi idro-geomorfologici da perseguirsi mediante:

- a) la stabilità e sicurezza dei bacini idrografici, evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture;
- b) il contenimento dell'erosione del suolo entro i limiti imposti dalle dinamiche naturali, promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura sostenibile (sotto un punto di vista economico ed ambientale) orientata all'utilizzo di tecniche colturali che non accentuino l'erosione;
- c) la salvaguardia delle risorse idriche, attraverso la prevenzione di quelle alterazioni del paesaggio suscettibili di impatto negativo sulla qualità e quantità delle medesime;
- d) la protezione di elementi geomorfologici che connotano il paesaggio, quali i crinali montani e collinari, unitamente alle aree di margine e ai bacini neogenici, evitando interventi che ne modifichino la forma fisica e la funzionalità strutturale;
- e) il miglioramento della compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

All'interno delle invarianti strutturali sono descritti ed ubicati sul territorio i **'Sistemi morfogenetici'** di cui vengono descritte dinamiche di trasformazione e criticità, nonché indicazioni sulle azioni di trasformazione del territorio al loro interno. In tale contesto all'interno del territorio comunale di Vaglia sono individuati i seguenti Sistemi morfogenetici:

- Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri (CLVr) → porzione nord-orientale (M. Senario),
- Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd) → porzione sud-orientale,
- Fondovalle (FON) → in corrispondenza delle aste fluviali principali,
- Collina calcarea (Cca) → porzione centro settentrionale,
- Montagna calcarea (MOC) → porzione sud-occidentale (M. Morello).

Il Piano Paesaggistico riconosce e disciplina anche il **sistema idrografico** composto da fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici, quale componente strutturale di primaria importanza per il territorio regionale e risorsa strategica per il suo sviluppo sostenibile.

6.1.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio

Descrizione strutturale

[...]

Boschi di latifoglie completano il paesaggio vegetale del bacino, con una continua matrice forestale presente nei versanti del M.te Giovi, nell'alto bacino, lungo lo spartiacque del Giogo-Casaglia e nei versanti al confine con la zona del Casentino (versanti occidentali del complesso montuoso tra il M.te Falterona e il passo della Consuma).

Verso sud l'ambito interessa anche il bacino del Fiume Arno, con i versanti meridionali del M.te Senario e del Monte Giovi, con un paesaggio dominato dai tipici mosaici di agroecosistemi tradizionali e boschi o con più intensivi paesaggi vitivinicoli della zona di Rufina.

Dinamiche di trasformazione

Il territorio dell'ambito presenta due intense e opposte dinamiche di trasformazione, relative all'aumento dei livelli di naturalità delle aree montane e dei livelli di artificialità della pianura alluvionale. A tali dinamiche si sommano gli effetti legati alla realizzazione di grandi opere infrastrutturali e di specializzati bacini estrattivi.

Fenomeni di abbandono delle attività agricole e pascolive sono in atto nelle zone collinari e montane, con conseguenti dinamiche naturali di ricolonizzazione arbustiva e arborea.

[...]

La riduzione delle utilizzazioni forestali nelle vaste matrici boschive dell'Appennino costituisce una componente complementare all'abbandono del presidio umano in montagna e alla perdita degli agroecosistemi montani. Tale fenomeno ha sicuramente aumentato i livelli di maturità e naturalità dei soprassuoli forestali, ma ha comportato anche la negativa perdita dei castagneti da frutto, spesso soggetti a fitopatologie. Oltre alla presenza di importanti patrimoni agricolo-forestali regionali e di un Parco Nazionale (Foreste Casentinesi), finalizzati anche alla conservazione del patrimonio forestale, un recente utile contributo al miglioramento qualitativo dei boschi del Mugello è legato allo sviluppo del processo di Foresta Modello delle Montagne Fiorentine.

[...]

dinamiche di artificializzazione del territorio montano legate allo sviluppo di vasti bacini estrattivi e di lavorazione della Pietra serena nel Comune di Firenzuola, alla realizzazione della linea ferroviaria ad alta velocità (TAV) della variante

di valico autostradale, con relativa presenza di discariche di smarino, cave (in particolare al Sasso di Castro), cantieri, campi base e nuova viabilità stradale.

L'aumentata pressione ambientale e i livelli di artificialità del territorio di pianura hanno comportato anche dinamiche di semplificazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi, con la riduzione della vegetazione ripariale (in parte costituita da formazioni esotiche), della qualità delle acque e della loro qualità ecosistemica complessiva. Nel basso bacino della Sieve il territorio collinare ha inoltre visto la parziale trasformazione del paesaggio agricolo tradizionale (con oliveti, seminativi e colture promiscue)

[...]

Valori

Ecosistemi forestali

La rete ecologica forestale dell'ambito si caratterizza per l'elevata estensione della sua componente di nodo primario, interessando in modo continuo soprattutto i boschi di latifoglie (a prevalenza di querceti, faggete, castagneti) e

[...]

Altri nodi forestali primari di minore estensione si localizzano nelle pendici settentrionali del M.te Morello, del M.te Giovanni e nella zona della Consuma, al confine con il Casentino.

Parte di tali nodi risultano interni a vasti complessi agricolo-forestali regionali (Giogo-Casaglia) o ad Aree protette e Siti Natura 2000.

[...]

Ai nodi primari sono associate gran parte delle formazioni attribuibili alle Foreste di latifoglie mesofile e abetine, quale target della Strategia regionale per la biodiversità.

[...]

Gran parte della restante superficie forestale svolge un ruolo di matrice di connessione, con particolare riferimento alle formazioni boschive dei bassi versanti della Val di Sieve, dei versanti dell'Alpe di San Benedetto e di quelli del M.te Giovanni e della Valle del T. Carza.

[...]

Parte di tale matrice è attribuibile al target delle Foreste e macchie alte a dominanza di sclerofille sempreverdi e latifoglie termofile, con particolare riferimento ai querceti di roverella e/o cerro che costituiscono l'elemento dominante del paesaggio vegetale in ambito collinare, o rappresentano un elemento relittuale nel paesaggio agricolo.

Ecosistemi agro-pastorali

[...]

Gli agroecosistemi della Valle del Torrente Viola, dei versanti circostanti l'abitato di Firenzuola e della zona del M.te Beni, del Passo della Raticosa, del M.te Canda e dei versanti circostanti Piancaldoli, rappresentano uno dei più importanti nodi degli agroecosistemi montani a livello regionale, costituendo importanti habitat per numerose specie di avifauna di elevato interesse conservazionistico.

Altri importanti nodi degli ecosistemi agropastorali si localizzano nei versanti tra Barberino del M.lo e il Passo della Futa (Montecarelli-S.Lucia), tra Villore e S.ta Maria a Vezzano, nelle pendici settentrionali (Arliano-San Cresci) e sud-orientali (Acone, Santa Brigida) del Monte Giovanni, tra Vetta Le Croci e Pratolino e nei territori circostanti i castelli del Trebbio e di Cafaggiolo.

[...]

Al sistema dei nodi sono in parte associati gli agroecosistemi frammentati attivi e quelli frammentati in abbandono, entrambi inseriti come elementi relittuali nell'ambito della vasta matrice forestale.

[...]

Particolarmente significativa risulta la presenza di agroecosistemi frammentati in abbandono associati al sistema di nodi primari della zona occidentale dell'alto Mugello (alta Valle di Firenzuola), ove i rapidi processi di abbandono degli ambienti pascolivi hanno creato vaste superfici arbustate o boschi di neoformazione. Tali negativi fenomeni risultano presenti anche nell'Alpe di San Benedetto, nei versanti meridionali del Monte Giovanni e del M.te Senario (Vetta Le Croci e Pratolino).

Una quota significativa delle aree agricole della conca intermontana della Sieve, tra Barberino e Vicchio, e in particolare dei versanti e terrazzi fluvio-lacustri in sinistra idrografica, assumono nella rete un ruolo di matrice, con valori funzionali comunque significativi (seminativi mosaicati a pascoli) e spesso attraversati da elementi forestali lineari.

[...]

Nell'ambito del paesaggio agropastorale sono presenti due target della Strategia regionale per la biodiversità: le Aree agricole di alto valore naturale (HNVF) e gli Ambienti aperti montani ed alto-collinari, con praterie primarie e secondarie, anche in mosaici con brughiere e torbiere.

Le Aree agricole di alto valore naturale (High Nature Value Farmland HNVF), sono riconducibili ad alcuni elementi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali, con particolare riferimento ai nodi e ai frammenti dell'agroecosistema.

Gli Ambienti aperti montani e alto-collinari con praterie primarie e secondarie (target della strategia regionale per la biodiversità) sono presenti in modo sporadico nell'ambito del crinale appenninico principale, del Monte Morello o nella zona di Poggio Ripaghera - Monte Giovi o si sovrappongono agli ambienti pascolivi montani, risultando praticamente assenti le formazioni primarie più tipiche degli alti crinali appenninici. Il target presenta numerosi habitat secondari, del piano montano e alto collinare, derivanti dal taglio del bosco, dagli incendi e dalle storiche attività di pascolo.

Ecosistemi fluviali e aree umide

La rete ecologica regionale individua il reticolo idrografico, gli ecosistemi fluviali, la vegetazione ripariale, le aree umide e gli ecosistemi palustri come elementi di una complessiva rete ecologica di elevato valore naturalistico e funzionale. A tale sistema sono associabili due target della Strategia regionale della biodiversità:

Ecosistemi arbustivi e macchie

Relativamente al ruolo funzionale degli arbusteti e delle macchie, queste tipologie sono state inserite nell'ambito della rete degli ecosistemi forestali (in particolare le macchie quali stadi di degradazione forestale) e degli ecosistemi agropastorali (in particolare gli arbusteti quali stadi di ricolonizzazione di ex coltivi e pascoli). Ciò consente una migliore lettura dei processi dinamici in atto nel paesaggio forestale e agropastorale, pur mantenendo la lettura del valore naturalistico legato a tali formazioni, spesso presenti in mosaici con le aree aperte o quelle forestali.

Tale ecosistema è inserito nel target regionale delle Macchie basse, stadi di degradazione arbustiva, garighe e prati xerici e temporanei. Si tratta in gran parte di formazioni secondarie di degradazione della vegetazione forestale di latifoglie o di ricolonizzazione di ex colti e pascoli.

Tra gli elementi di maggiore interesse presenti nell'ambito sono da segnalare le formazioni a ginepro comune *Juniperus communis* su prati calcarei (habitat di interesse comunitario), ampiamente presenti in alto Mugello (in particolare nella zona del Monte Canda) e in generale in tutte le aree montane dell'ambito, a costituire anche un prezioso habitat per numerose specie di uccelli di interesse conservazionistico (ad es. averla piccola *Lanius collurio*).

Tra le altre formazioni arbustive di particolare interesse naturalistico emergono le cenosi a ginestra stellata del Monte Beni, presso Covigliaio, già fitocenosi RENATO dei Ginestreti a *Genista radiata* di Monte Beni e gli arbusteti a *Cistus laurifolius* di Santa Brigida, unica stazione toscana della specie ed importante fitocenosi.

Aree di valore conservazionistico

Gli ecosistemi agropastorali alto collinari e montani, i vasti complessi forestali appenninici e gli ecosistemi fluviali e torrentizi costituiscono le principali emergenze naturalistiche dell'ambito.

[...]

Nella Valle della Sieve, e nei circostanti versanti appenninici e del M.te Giovi, significativi risultano i valori naturalistici legati agli importanti ecosistemi torrentizi (ad es. Muccione, Ensa, Le Cale, Bagnone, Tavaiano, Sorcella, Stura, Carza, Borro di Rimaggio, Fistona) e fluviali (tratti del Fiume Sieve)

Criticità

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di abbandono e conseguente di ricolonizzazione arbustiva degli ambienti agricoli e pascolivi nelle zone alto collinari e montane, a cui si associano gli opposti processi di artificializzazione legati ai bacini estrattivi, alla pressione edificatoria e alla realizzazione di grandi opere infrastrutturali. I rapidi processi di abbandono degli ambienti agro-pastorali di alta collina e montagna, con l'aumento dei livelli di naturalità ma perdita di valore naturalistico (riduzione di habitat pratici e pascolivi e delle comunità animali e vegetali a essi legate), costituiscono una criticità comune a tutto il settore appenninico.

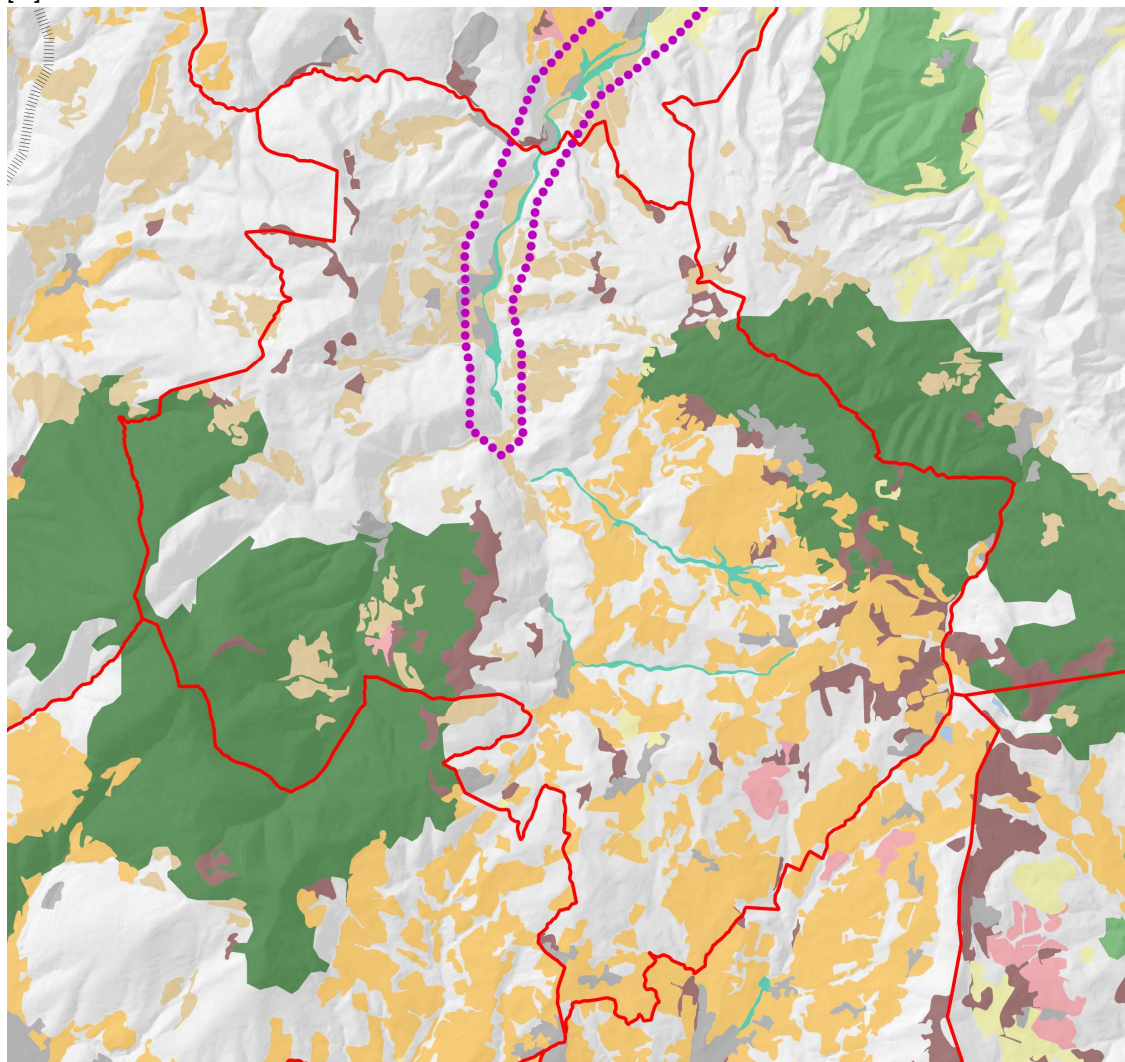
[...]

Altre criticità sono legate alla matrice forestale con perdita di castagneti da frutto, frammentazione dei boschi nei ripiani fluvio-lacustri e di fondovalle del Mugello o delle colline agricole di Pontassieve, al carico di ungulati e alla locale non corretta gestione delle matrici boschive a dominanza di latifoglie termofile (in particolare nella zona del Monte Giovi e del versante nord del Monte Morello).


[...]

Per il reticolo idrografico minore gli elementi di pressione ambientale sono legati ad attività già indicate come critiche. Ciò con particolare riferimento all'inquinamento fisico di materiale limoso proveniente da siti estrattivi e da aree di cantiere o alla riduzione delle portate per captazioni di sorgenti e falde.

[...]



Legenda

-  Ambiti comunali
- Inv II_Carta della Rete Ecologica_50K
- Elementi funzionali**
-  Corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- Rete ecologica**
-  Agroecosistema frammentato attivo
-  Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
-  Agroecosistema intensivo
-  Ambienti rocciosi o calanchivi
-  Corridoio ripariale
-  Nodo degli agroecosistemi
-  Nodo primario forestale
-  Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
-  Superficie artificiale

6.1.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Descrizione strutturale

La struttura insediativa dell'ambito è caratterizzata prevalentemente dal morfotipo n. 6 "Morfotipo insediativo a spina delle valli appenniniche" (Articolazione territoriale 6.4 Mugello) e dal morfotipo n.7 "Morfotipo a pettine delle penetranti di valico delle alte valli appenniniche" (Articolazione territoriale 7.2 – Romagna Toscana).

*Dimensione dei nodi urbani al 1954 e al 2012 (mq)		
COMUNE	sup. urb. 1954	sup.urb. 2012
FIRENZUOLA	573.655	1.438.300
PALAZZUOLO SUL SENIO	154.845	342.946
MARRADI	340.868	782.541
BARBERINO DI MUGELLO	348.142	2.171.990
SCARPERIA	242.100	1.489.960
BORGO SAN LORENZO	914.316	2.703.010
VICCHIO	321.370	1.170.600
DICOMANO	228.842	683.734
SAN GODENZO	126.786	241.101
SAN PIERO A SIEVE	190.179	540.295
VAGLIA	238.598	825.629
LONDA	74.586	247.389
PONTASSIEVE	821.277	2.504.810
RUFINA	358.367	905.434

Tabella 2 – Estratto da pag 34

[...]

Altra connessione ferroviaria presente è la "ferrovia Faentina", recentemente ripristinata e rimodernata, che entrò in funzione da Firenze a Borgo S. Lorenzo nel 1890 e fino a Faenza nel 1893.

[...]

I borghi e gli edifici rurali sono diffusi sul territorio e connessi attraverso una fitta rete di collegamenti poderali, con presenza di tabernacoli e piccole architetture localizzate lungo i percorsi storici interpoderali.

[...]

Dinamiche di trasformazione

Dal confronto della struttura insediativa storica con quella attuale (Confronto della periodizzazione dell'edificato e delle infrastrutture a tre soglie: 800 –Carta Topografica della Toscana dell'Inghirami; 1954 - IGM; 2011- CTR) emerge soprattutto la considerevole urbanizzazione del fondovalle con indebolito della struttura storica e delle relazioni trasversali tra i due versanti e tra questi ed il fondovalle.

[...]

L'indebolimento della struttura territoriale storica ha causato anche la perdita di ruolo e di interesse dei centri minori, che hanno perso la funzione di supporto economico e funzionale al sistema mezzadrile ormai scomparso in favore di conduzioni agricole estensive, causando la decontestualizzazione della fitta trama insediativa di ville, poderi, nuclei minori, edifici religiosi di elevato valore architettonico, talvolta abbandonati o degradati.

La struttura insediativa che connetteva le zone montuose e i ripiani alluvionali con il fondovalle, ha subito un forte deperimento a favore di una concentrazione insediativa nel fondovalle.

L'aumento di strutture ricettive di tipo agriturismo, insieme al recupero delle colture tradizionali e alla diffusione delle colture biologiche, con raccolta, trasformazione e commercio dei prodotti, rappresenta un indicatore importante per possibilità di sviluppo in forme alternative a quelle tipiche delle aree a maggiore pressione insediativa.

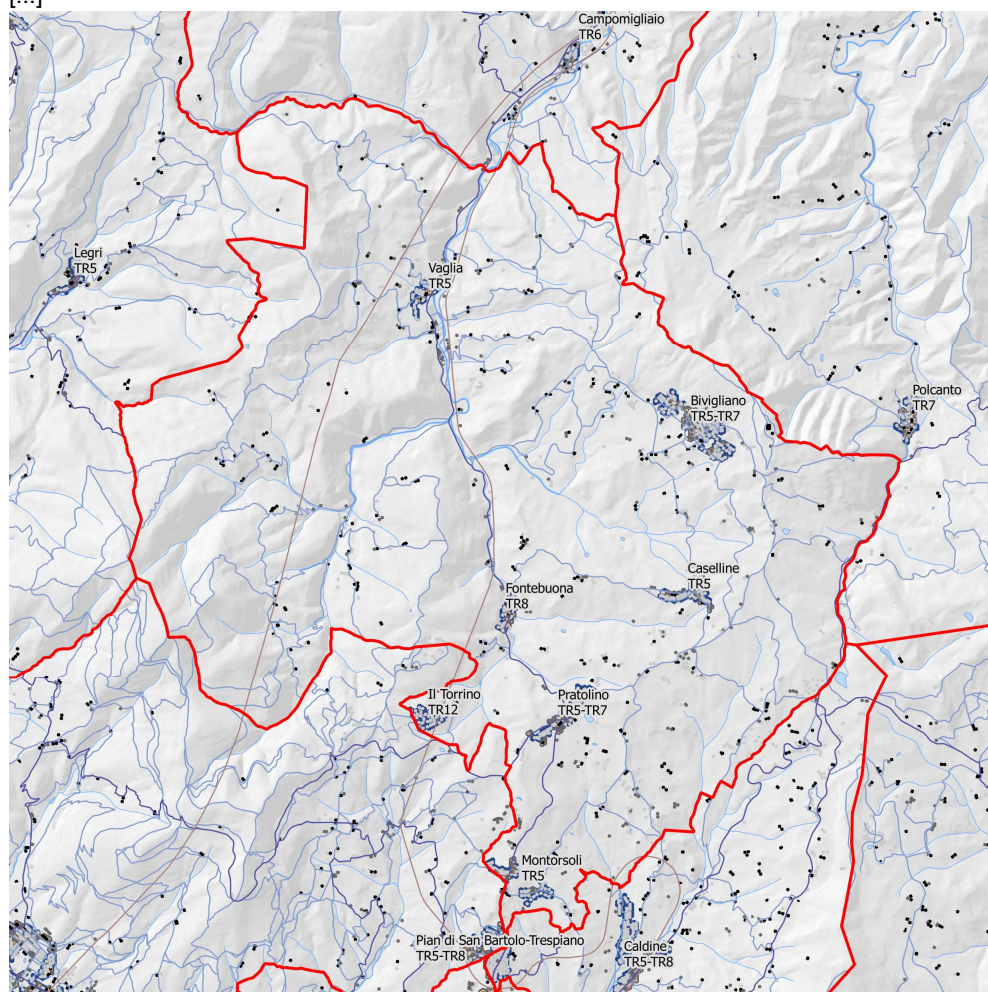
La perdita di rilevanza delle relazioni trasversali tra i due versanti con la fascia degli insediamenti di fondovalle, riguarda ugualmente le vie di comunicazione principali: le statali per Bologna, Imola e Faenza hanno perso importanza a livello nazionale e interregionale a causa dell'Autostrada del Sole e ricoprono attualmente un ruolo locale o legato alle utenze turistiche. Inoltre nel 1962 è stato aperto il tratto Firenze-Bologna dell'autostrada del Sole, che ha un tratto nell'alto Mugello e un accesso alla valle con il casello di Barberino, causa ulteriore dell'indebolimento dell'infrastrutturazione locale.

Criticità

La considerevole urbanizzazione del fondovalle ha prodotto un indebolimento della struttura storica e delle relazioni trasversali tra i due versanti e tra questi ed il fondovalle. Gli effetti di questo fenomeno riguardano in generale:




- La destrutturazione e frammentazione del sistema insediativo a pettine delle conche intermontane, con marginalizzazione di ruolo dei centri collinari e delle direttrici trasversali di collegamento. Una parte dell'area risente anche di un isolamento economico derivante in buona misura dalla collocazione defilata rispetto alle grandi vie di comunicazione e alle grandi aree di sviluppo industriale: ad un fondovalle più urbanizzato che sfuma verso un paesaggio di media collina intensamente coltivato, si contrappongono i territori alto collinari e montani, scarsamente abitati, con attività agricole pregiudicate dall'esodo rurale, che negli ultimi anni ha provocato il progressivo abbandono dei poderi, danneggiando la gestione delle risorse ambientali anche a fini residenziali e turistici.
- Forti fenomeni di espansioni localizzate nel fondovalle, concentrate in particolare su Barberino, San Piero a Sieve a risalire verso Scarperia, e in parte Borgo San Lorenzo, con strutture residenziali, artigianali e commerciali in stretta relazione con le principali infrastrutture viarie, senza specifiche attenzioni ai principali sistemi strutturali di continuità paesistica e alle esigenze di protezione e compensazione ambientale. L'urbanizzazione del fondovalle ha favorito alcuni fenomeni di saldatura tra centri urbani diversi, commistioni funzionali e considerevoli espansioni edilizie caratterizzate da tessuti insediativi carenti di sistemazioni e gerarchie soddisfacenti, sia livello di forma e spazio che di funzioni presenti. Tale tipo di espansione caratterizzata da zone di lottizzazione separate amplifica a macchia d'olio l'urbanizzazione dei fondovalle, compromettendone la matrice agraria.
- I fattori di squilibrio saranno inoltre accentuati dai progetti di infrastrutturazione previsti o in corso di realizzazione che interessano soprattutto il quadrante occidentale del bacino della Sieve: il nuovo tracciato che collega alla viabilità di valico renderà molto più accessibile il Mugello al traffico merci; la riattivazione della linea ferroviaria Faentina e lo scambio fra linea ad alta velocità e linea lenta nei pressi di Borgo S. Lorenzo; la nuova viabilità che sostituirà nel tratto S. Piero a Sieve-Vicchio la 551.

[...]






Carta del Territorio Urbanizzato









edifici

-  edifici presenti al 1830
-  edifici presenti al 1954
-  edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

-  aree ad edificato continuo al 1830
-  aree ad edificato continuo al 1954
-  aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

-  viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
-  viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
-  viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
-  tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
-  ferrovia
-  ferrovia dismessa
-  Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
-  viabilità principale al 2012

Classificazione dei morfotipi urbani: i tessuti della città contemporanea

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

Quelli riguardanti il territorio comunale di Vaglia sono:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

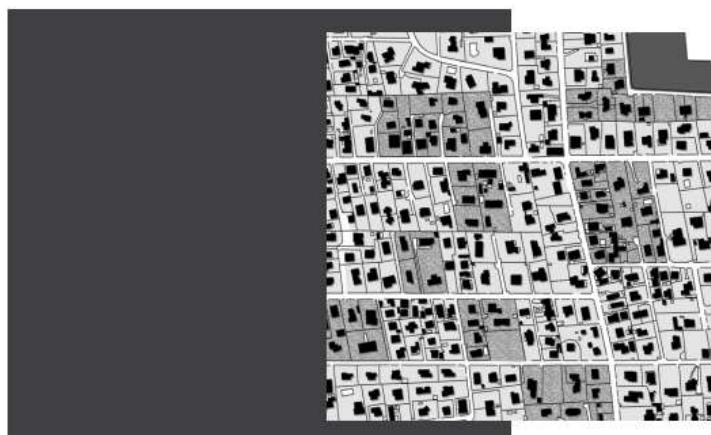
Nello specifico si riportano i tessuti presenti in ogni insediamento del territorio comunale:

- Vaglia: TR6
- Il Torrino: TR12
- Fontebuona: TR8
- Bivigliano: TR5 – TR7
- Casellina: TR8
- Pratolino: TR5 – TR7

Inquadramento dell'area in relazione all'Abaco dei tessuti edilizi – Scala 1:30.000 circa (Fonte: PIT/PPR, Carta del territorio urbanizzato)

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

TR.5. Tessuto puntiforme



Descrizione

Tessuti a bassa densità, localizzati ai margini dei nuclei urbani, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali tessuti avviene prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada non diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Totale prevalenza di funzioni residenziali e assenza di spazi pubblici e di servizi. Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto o a schiera, talvolta edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente e al massimo è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto.

T.R5 Tessuto puntiforme - sottotipi

5.1 Tessuto puntiforme di pianura fronte mare Tessuti con maglia considerevolmente regolare, con edifici disposti ordinatamente rispetto alla geometria degli isolati e pertinenze prevalentemente sistemate a giardini.

5.2 Tessuto puntiforme collinare Tessuti con lotti residenziali che seguono l'andamento del terreno disposti a seguire le curve di livello.

5.3 Tessuto puntiforme collinare a cremagliera Tessuti con lotti residenziali a gradoni lungo il pendio e tipologia prevalente delle villette mono e bifamiliari a schiera.

Valori/Oportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.
- Presenza di varchi visivi ed affacci diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di organizzare un progetto di paesaggio per la costruzione di un margine integrato da un lato con l'urbano e dall'altro con il rurale.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi, che concorrono ad una buona dotazione di verde e rappresentano una potenziale risorsa nella definizione della rete ecologica urbana, nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.

Spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).
- Presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi utili nella strutturazione di una rete di spazi pubblici.

Qualità urbana e dell'architettura

- Alta dotazione di spazi verdi.
- La struttura minuta e ripetitiva, anche se stilisticamente eterogenea e con dislivelli qualitativi, rende il tessuto riconoscibile.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa e all'alto consumo di suolo, accentuato nel caso del sottotipo 5.1 Tessuto puntiforme di pianura fronte mare
- Retri urbani di scarsa qualità e/o degradati
- Critici impatti visivi e percettivi, soprattutto nel caso del sottotipo 5.2 Tessuto puntiforme collinare

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree residuali libere intercluse al tessuto edificato, talvolta verdi o ancora coltivate, ma in situazioni di degrado e assenza di adeguata manutenzione
- Trasformazione del profilo del terreno con ingenti interventi di sbancamento o movimento di terra per la realizzazione dei gradoni nel caso del sottotipo 5.3 Tessuto puntiforme collinare a cremagliera

Spazio pubblico e servizi

- Tessuto monofunzionale con totale assenza di spazi pubblici e servizi.
- Qualità non adeguata delle aree aperte ad uso collettivo (marciapiedi, parcheggi, slarghi).

Qualità urbana e dell'architettura

- Tessuto isotropo governato prevalentemente dalla parcellizzazione fondiaria.
- I processi di costruzione dei manufatti sono quasi direttamente controllati dai proprietari, l'unica regola che disciplina l'arbitrarietà della localizzazione delle unità mono e bifamiliari sul lotto è la distanza dai confini recintati.

Obiettivi specifici

Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

- Progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani
- Utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica
- Riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto
- Dotare il quartiere di "boulevards urbani", trasformando le direttrici viarie principali in "assi attrezzati" dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

T.R.6. Tessuto a tipologie miste



Descrizione

Tessuti a densità variabile, localizzati in aree urbane o periurbane, caratterizzati dalla compresenza di attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali- che direzionali, con attrezzature di interesse collettivo e quote di residenza. Il tessuto risulta frammentario e disomogeneo, con lotti di forma e dimensione disparata. Rispetto alla mixité dei tessuti storici dove il tessuto produttivo si inserisce nella struttura compatta degli isolati urbani, nelle urbanizzazioni contemporanee il tessuto

misto, date le esigenze dimensionali e tipologiche delle strutture produttive (con ampie aree non edificate di servizio alle attività di produzione-commercio) e la loro bassa qualità architettonica, è caratterizzato dalla rottura di qualsiasi relazione compositiva fra tessuto produttivo e residenziale, con il risultato di un'urbanizzazione caotica e di un paesaggio urbano di bassa qualità.

Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato da spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Alta complessità funzionale. Assenza o carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio.

Tipo edificio prevalente: tipi edilizi diversificati per tipologia e dimensione, con destinazioni funzionali talvolta incompatibili, disposti senza ordine o regola l'uno accanto all'altro.

Collocazione e margini: tale tessuto è collocato prevalentemente in aree periurbane, al confine degli insediamenti, ma non è raro riscontrarlo all'interno dell'area urbana, soprattutto negli insediamenti di dimensioni maggiori.

Il margine non è chiaramente definito, ed è rappresentato nella maggioranza dei casi da infrastrutture/strade di collegamento, piazzali di servizio, depositi, parcheggi.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città o con il territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana
- Presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano.

Spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, con possibilità di strutturazione di boulevards urbani (spazio pubblico).

Qualità urbana e dell'architettura

- Presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
- Talvolta presenza di architetture industriali di un certo pregio (archeologia industriale), testimonianza del passato produttivo e dell'identità della comunità locale, spesso dismesse e utili nei progetti di rifunzionalizzazione urbana come contenitori per nuove attività.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Margine urbano disomogeneo
- Assenza o non chiara definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Diffuso degrado delle aree dismesse e non costruite.
- Elevata impermeabilizzazione del suolo dovuta alla presenza di grandi aree asfaltate, spesso adibite a parcheggi o a funzioni complementari all'attività produttiva/commerciale.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici e di tessuto connettivo ciclo-pedonale e destinazione prevalente degli spazi pubblici presenti a parcheggio.

Qualità urbana e dell'architettura

- Mancanza di un progetto chiaro in termini di "forma urbana".
- Commistione di tipologie edilizie difformi e talvolta incompatibili (edifici residenziali e capannoni produttivi) con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.
- Spazi di pertinenza degli edifici ad uso non residenziale spesso recintati e destinati ad usi complementari alla produzione.

Obiettivi specifici

Attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi
- Prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo
- Eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico
- Ridefinire la struttura "ordinatrice" ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità
- Riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate)
- Favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata
- Verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti
- Attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine



Descrizione

Tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente

localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica saliente è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada spesso non definito, talvolta diretto talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalentemente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale ed assenza di spazi pubblici e servizi. Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Raramente edifici a blocco o stecche. Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte dei centri maggiori o delle espansioni insediative dei centri minori. Assenza di margine urbano.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa nella riorganizzazione paesaggistica del margine e nella organizzazione di cunei verdi.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Spazio pubblico e servizi

- Viabilità principale leggibile, connessa spesso a spazi aperti non costruiti interclusi ai lotti edificati, che rappresentano una potenziale risorsa per la strutturazione di un progetto di "spazio pubblico" integrato con gli altri tessuti della città e con lo spazio aperto periurbano.

Qualità urbana e dell'architettura

- Possibilità di completare e rendere continue le maglie frammentate del costruito per dare unitarietà al tessuto verso la città e verso il territorio aperto.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Assenza di margine urbano e tendenza alla dispersione insediativa nel tessuto rurale, con alto consumo di suolo agricolo. f Assente o debole definizione di relazioni con i tessuti urbani limitrofi
- Bassa o assente qualità dei retri urbani e dei fronti di servizio sugli spazi aperti.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclopedonale e servizi.

Qualità urbana e dell'architettura

- Incompletezza, frammentarietà e bassa qualità del tessuto urbano.
- Mancanza di un progetto ordinatore chiaro in termini di "forma urbana".
- Omologazione delle architetture con l'impiego di tipologie edilizie, elementi costruttivi e materiali standardizzati e decontestualizzati.

Obiettivi specifici

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente

- Bloccare i processi di dispersione insediativa e Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta
- Riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana
- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni



Descrizione

Tessuti discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie a pettine, generati da un’arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale, terminando generalmente a cul de sac in attesa di nuove addizioni. Espansioni edilizie dovute prevalentemente ad una crescita incrementale per singoli lotti. I tessuti lineari si sviluppano prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. In molti casi la matrice storica è riconoscibile, sia per la rilevanza di manufatti di valore architettonico, sia per il rapporto diretto tra edificio e strada. Negli sviluppi successivi anche se la matrice storica (strada fondativa) è ancora riconoscibile (ma solo dal punto di vista topografico) la tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata su lotto, con perdita del rapporto diretto con la strada, destinazione esclusivamente residenziale e sviluppo incrementale con duplicazione sui retri e saturazione degli spazi rimasti ineditati lungo il tracciato ordinatore. Rapporto con la strada e grado di complessità funzionale: rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Destinazione prevalente - mente residenziale e quasi ovunque impianto non completo e casuale. Nei tessuti di matrice storica sono presenti anche funzioni diverse dalla residenza (per lo più servizi di vicinato), nelle espansioni contemporanee assenza di servizi e spazi pubblici. Tipo edilizio prevalente: edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto. Collocazione e margini: tale tessuto è collocato ai margini delle espansioni urbane più compatte o diffuso nel territorio agricolo periurbano, innervato a partire dalle principali direttrici stradali. Assenza di margine urbano.

Valori/opportunità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Affacci e visuali diretti sul territorio aperto.
- Possibilità di creare un nuovo rapporto sinergico ed integrato tra “città di margine” e territorio aperto.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Presenza di spazi aperti non costruiti, interclusi ai lotti edificati.
- Persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto.

Spazio pubblico e servizi

- Nei tessuti di matrice storica presenza di un tessuto minuto di spazi e funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

Qualità urbana e dell'architettura

- Riconoscibilità dell'impianto storico.
- Spesso presenza di edifici rurali storici di notevole rilievo.

Criticità

Affacci e relazioni con la città storica ed il territorio aperto

- Rottura dei margini urbani verso la campagna con tendenza alla dispersione insediativa e rischio di saldatura con i centri limitrofi, verso la costruzione di conurbazioni lineari continue;
- Alterazione della percezione dello spazio aperto della campagna con effetti di “retro” verso aree aperte di pregio naturale e/o agricolo e occlusione della visibilità per la presenza di case e capannoni.

Spazi aperti interclusi e aree dismesse e/o degradate

- Scarsa qualità o manutenzione degli spazi aperti interclusi e rischio di saturazione edilizia.

Spazio pubblico e servizi

- Assenza/carenza di spazi pubblici, tessuto connettivo ciclo-pedonale e servizi.

Qualità urbana e dell'architettura

- Incompletezza e frammentarietà del tessuto.
- Tessuti abitativi rarefatti costituiti da aggregati di abitazioni tenute insieme dal filo della strada.

Obiettivi specifici

Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica

- Identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente
- Riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una “cintura verde” periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta

- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

6.1.4 I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

Descrizione strutturale

Il territorio compreso nell'ambito può essere suddiviso in due articolazioni geografiche e paesistiche: la Romagna Toscana, regione appenninica suddivisa nelle Valli del Senio, del Santerno, del Lamone; e la conca intermontana del Mugello, delimitata a sud dalla catena dei Monti della Calvana, Monte Morello e Monte Giovi che la separano dall'area fiorentina, e a nord dallo spartiacque compreso tra Monte Citerna e Passo del Muraglione. All'interno di queste strutture territoriali si distinguono una parte a carattere montano la Romagna Toscana, le propaggini del Pratomagno e i rilievi che separano Val di Sieve e Val di Bisenzio -, una porzione collinare coincidente con i rilievi che cingono la conca del Mugello, e il fondovalle della Sieve.

La porzione montuosa è molto estesa e presenta i tratti tipici del paesaggio appenninico. Nella Romagna Toscana si osserva una netta predominanza delle formazioni forestali, interrotte da radure destinate al pascolo (morfotipi 1 e 2) e da lingue o macchie di coltivi, in genere sviluppatasi lungo le vie d'acqua, in prossimità degli insediamenti, o sui versanti dalla morfologia meno aspra. Il bosco è composto prevalentemente da faggete e altre latifoglie decidue alle quote più elevate, mentre più in basso è consistente la presenza del castagno. Di rilievo il ruolo svolto dalle risorse forestali ancora oggi nell'economia della montagna, sia per quanto riguarda la produzione di legna che la coltivazione dei marroneti.

[...]

Verso San Godenzo e sui rilievi montani più occidentali, al confine con la Val di Bisenzio, il paesaggio rurale è punteggiato di piccoli centri e case sparse circondate da isole coltivate, per lo più seminativi d'impronta tradizionale (morfotipo 21).

I rilievi collinari che delimitano la conca del Mugello sul lato meridionale si possono suddividere in due parti quanto ai caratteri del paesaggio rurale: quella occidentale è contraddistinta da una limitata presenza insediativa - nuclei più grandi come Bivigliano sono situati al confine con l'ambito fiorentino -, e da paesaggi agrari estensivi a dominanza di colture erbacee (foraggi, prati-pascolo) organizzati in una maglia a campi chiusi (morfotipi 9 e 10); nella porzione orientale e sud-orientale della compagine collinare, in parte coincidente con la Val di Sieve, il sistema insediativo è più denso e ramificato con centri di una certa consistenza (Pontassieve, Rufina, Londa), e il paesaggio agrario è caratterizzato dalla prevalenza di colture legnose come oliveti d'impronta tradizionale (morfotipo 12), mosaici collinari a oliveto e vigneto sia storici che di impianto recente (morfotipo 18),

[...]

Dinamiche di trasformazione

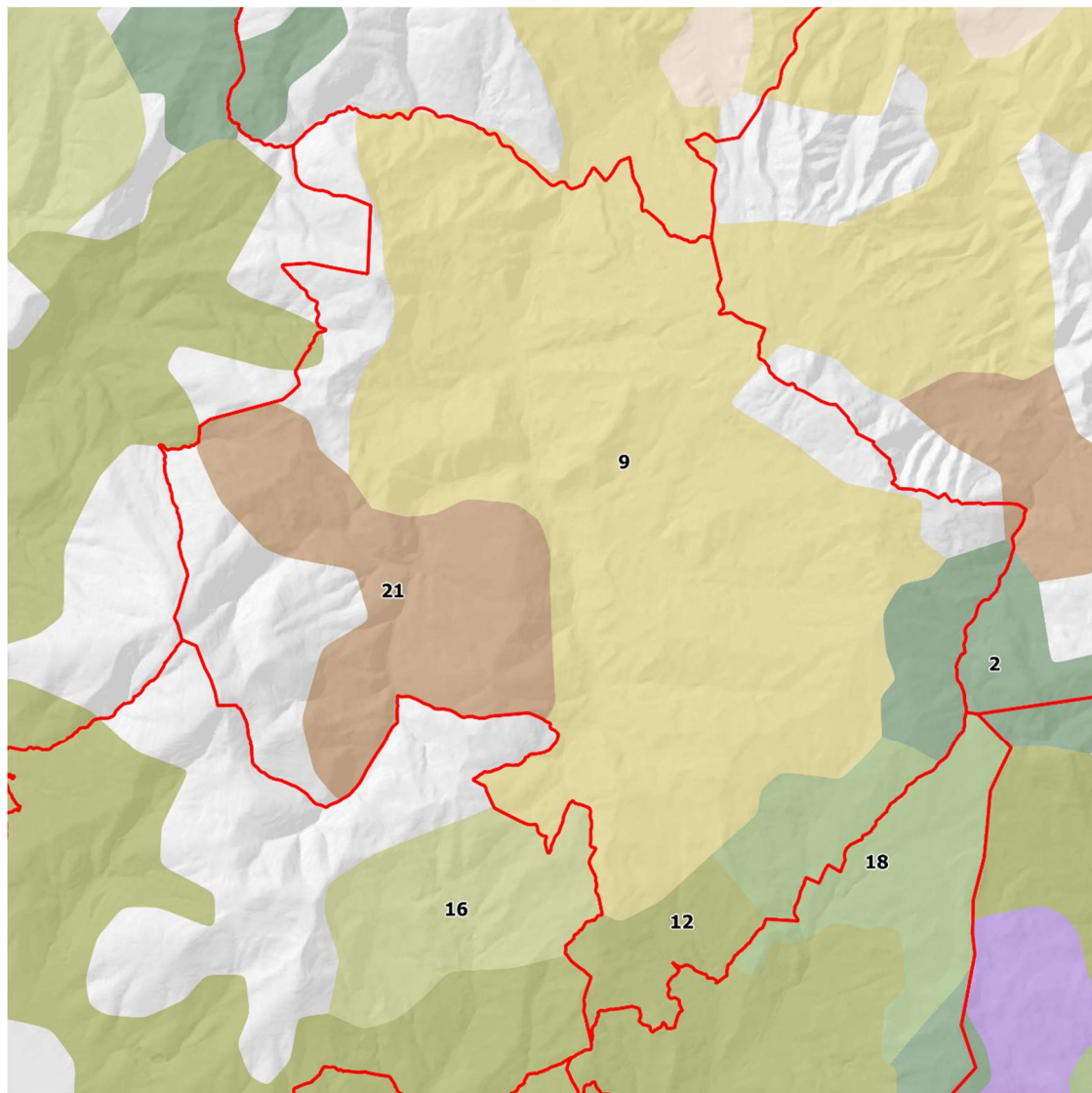
Le principali dinamiche di trasformazione che interessano il territorio mugellano sono simili a quelle delle altre conche intermontane appenniniche, che vedono una forte pressione antropica sul solco vallivo principale (il fondovalle della Sieve) e l'abbandono degli ambienti montani e alto-collinari. Spopolamento dei centri abitati e abbandono di coltivi, pascoli e boschi sono più intensi nei territori della Romagna Toscana, storicamente caratterizzati da una debole presenza insediativa e da condizioni di accessibilità più difficili. L'esaurimento delle pratiche agrosilvopastorali ha innescato imponenti processi di rinaturalizzazione con espansione della vegetazione spontanea (morfotipi 1, 2, 3, 5).
Valori

Nella parte montana dell'ambito - in particolare nella Romagna Toscana, sulle propaggini del Pratomagno e sui rilievi che separano l'ambito dalla Val di Bisenzio - i valori paesaggistici sono riferibili principalmente ai seguenti aspetti:

- la presenza di prati-pascolo (morfotipi 1 e 2) che, sebbene sottoposti a forti dinamiche di contrazione a vantaggio del bosco, interrompono la continuità della copertura forestale e diversificano il paesaggio sul piano morfologico ed ecologico;
- mosaici colturali e particellari complessi di assetto tradizionale (morfotipo 21), concentrati nel settore orientale dei rilievi montani attorno ai nuclei di Casale, Castagno d'Andrea, San Godenzo, che esprimono valore storico-testimoniale e diversificano il paesaggio montano;
- i tessuti colturali a campi chiusi (morfotipo 9) concentrati nella conca di Firenzuola e nella Valle del Diaterna, che rivestono valore storico-testimoniale in quanto rappresentativi di una forma tradizionale di organizzazione del paesaggio rurale, svolgono un ruolo di connettività ecologica assicurato dalla fitta rete di equipaggiamento vegetale della maglia agraria, hanno valore estetico e percettivo per la caratteristica alternanza tra apertura e chiusura visiva, prodotte rispettivamente da praterie e colture erbacee e da siepi, filari, lingue di bosco.

Campi chiusi occupati prevalentemente da foraggi e prati-pascolo (morfotipo 9) qualificano anche il paesaggio collinare nei pressi di Montecarelli, sulle pendici a nord di Vicchio (Rupecanina) e di Dicomano (Corella), e sulla gran parte dei versanti posti in destra idrografica della Sieve, dove si trovano superfici più estese e strutturate (attorno ad Arliano, a Bivigliano e Pratolino). Nella porzione orientale e sud-orientale della compagine collinare, il paesaggio rurale è caratterizzato dalla predominanza delle colture legnose e dalla sopravvivenza di una maglia agraria articolata e complessa, non di rado d'impianto storico. Oliveti tradizionali (morfotipo 12) coprono i versanti coltivati di Santa Brigida, Londa e, in parte, del Monte Giovi (nei pressi di Acone).

[...]



Legenda

 Ambiti comunali

Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali_250K

Morfotipi_rurali_250K

 9 MORFOTIPO DEI CAMPI CHIUSI A SEMINATIVO E A PRATO DI COLLINA E DI MONTAGNA

 21 MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E PARTICELLARE COMPLESSO DI ASSETTO TRADIZIONALE DI COLLINA E DI MONTAGNA

 2 MORFOTIPO DELLE PRATERIE E DEI PASCOLI DI MEDIA MONTAGNA

 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI

 12 MORFOTIPO DELL'OLIVICOLTURA

 16 MORFOTIPO DEL SEMINATIVO E OLIVETO PREVALENTI DI COLLINA

Criticità

Le principali criticità che interessano il territorio montano sono riconducibili all'abbandono di pascoli e coltivi, provocato dallo spopolamento e dall'invecchiamento demografico, e dalla marginalità e difficile accessibilità delle aree montane. Ne conseguono processi di rinaturalizzazione da parte del bosco con perdita di diversificazione paesaggistica ed ecologica. Tali fenomeni sono particolarmente evidenti sui prati-pascolo della Romagna Toscana e delle propaggini del Pratomagno (morfotipi 1 e 2), nelle Valli del Lamone (nei pressi di Marradi), del Torrente Aceterra, e del Senio sui versanti rivolti verso Palazzuolo (morfotipo 3). Fenomeni di ricolonizzazione arbustiva e arborea riguardano inoltre gli intorni coltivati con mosaici di assetto tradizionale (morfotipo 21) di San Godenzo, Castagno d'Andrea, Casale. Abbandono e scarsa manutenzione dei coltivi interessano in parte anche il territorio collinare e sono più evidenti sui tessuti a campi chiusi (morfotipi 9 e 10) collocati nelle porzioni più marginali e meno insediate. Restano invece più limitati sulle colline a prevalenza di colture legnose – i versanti dei rilievi collocati nella porzione orientale e sud-orientale dell'ambito –, e rappresentano una potenziale criticità soprattutto per i coltivi terrazzati d'impronta tradizionale (morfotipi 12 e 18) posti nei pressi di Santa Brigida, Londa, Acone (sul Monte Giovi), nella zona di Rufina (Falgano, Casi, Castello) e Turicchi.

[...]

Le attività estrattive in funzione o dismesse, presenti soprattutto sui rilievi che definiscono il confine con l'ambito fiorentino, costituiscono fattore di alterazione del paesaggio anche sul piano estetico e percettivo.

6.1.5 Obiettivi di qualità e direttive correlate

Nella disciplina d'uso della scheda d'ambito "07 Mugello" del P.I.T. vi sono gli obiettivi di qualità e le relative direttive, di cui vengono di seguito riportate quelle riguardanti il territorio comunale di Vaglia.

Obiettivo 2

Tutelare i rilievi dell'Appennino Tosco-Romagnolo di monte Giovi e della Calvana per i loro valori idrogeologici, naturalistici, storico-culturali e scenici, salvaguardare i centri minori montani, il loro rapporto con il territorio e contenere i processi legati all'abbandono

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

2.1 - tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e del loro intorno paesistico, nonché delle visuali panoramiche che traggono tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;

2.2 - rivitalizzare e riqualificare in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) gli insediamenti altocollinari, montani e gli alpeggi, anche abbandonati e semiabbandonati, contenendo le nuove urbanizzazioni all'interno dei margini dei centri e dei nuclei collinari, evitando lottizzazioni isolate

Orientamenti:

- sostenere le economie agrosilvopastorali e valorizzare la gestione di beni territoriali collettivi;
- tutelare e valorizzare le emergenze architettoniche e i loro intorni paesistici con particolare riferimento al Castello di Trebbio, la Villa medicea di Cafaggiolo, la Fortezza di San Piero a Sieve, la Badia di Buonsollazzo, il santuario di Monte Senario e i borghi antichi come Scarperia, la villa delle Maschere, la pieve di Sant'Agata;
- favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo dei sistemi rurali e pastorali montani abbandonati o in stato di abbandono, attivando azioni volte al miglioramento dell'accessibilità e dell'offerta di servizi di trasporto pubblico nonché alle persone e alle aziende agricole;
- valorizzare il patrimonio insediativo in stato di abbandono, promuovendo le funzioni di presidio territoriale, di servizio alle attività agropastorali e di accoglienza turistica;
- ricostituire e valorizzare i caratteri originali dei nuclei minori, delle ville-fattoria e delle residenze sparse, evitando la proliferazione di espansioni aggiuntive; mantenendo, nel loro intorno paesistico, un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso (con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali, morfotipo 21, 9, 10).

2.3 - Arginare i processi di abbandono delle attività agrosilvopastorali favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, e perseguendo, ove possibile, la permanenza della maglia agraria d'impianto storico e della sua funzionalità ecologica nei paesaggi collinari e montani dei campi chiusi

Orientamenti:

- favorire, la conservazione delle colture di impronta tradizionale, garantendo la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria in coerenza con il contesto paesaggistico;
- favorire la riattivazione delle economie agrosilvopastorali, anche con la diffusione delle razze autoctone e la promozione dei prodotti derivati, il recupero delle colture tradizionali e la diffusione delle colture biologiche, la promozione dell'offerta turistica e agrituristica legata alle produzioni enogastronomiche di qualità;
- favorire il recupero della tradizionale coltura del castagneto da frutto, la viabilità di servizio e i manufatti legati all'impianto di origine, quale testimonianza.

6.2 PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIA DI FIRENZE (GEOLOGO DANIELE LISI, ING. LEONARDO MARINI, ING. LUCA ROSADINI)

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) quale strumento di pianificazione che definisce l'assetto del territorio a livello provinciale è stato approvato dalla Provincia di Firenze nel 1998 ai sensi della L.R. 5/95 'Norme per il governo del territorio'. Tale atto di programmazione ha un ruolo di coordinamento programmatico e di raccordo tra le politiche territoriali della Regione e la pianificazione urbanistica comunale.

A seguito della L.R. 3 gennaio 2005 n.1 "Norme per il governo del territorio" è risultata necessaria la revisione del PTCP anche al fine di consentire un rinnovato dialogo tra la pianificazione provinciale e i nuovi strumenti urbanistici comunali. La revisione del PTCP non è stata motivata esclusivamente da necessità di adeguamento normativo; la Provincia di Firenze ha adeguato il proprio strumento di pianificazione ai mutamenti in corso verificando le dinamiche dello sviluppo ed orientando le scelte strategiche alla sostenibilità. Con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013 è stata approvata la variante di adeguamento del PTCP, ai sensi dell'art.17 della L.R. 1/05. L'avviso relativo all'approvazione è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°11 del 13.03.2013. Lo strumento di pianificazione in oggetto ha acquistato efficacia dalla data di tale pubblicazione e non ha subito aggiornamenti ai sensi della LR n. 65 del 14/11/2014.

Le informazioni geologiche fornite dagli elaborati di piano del PTCP utili all'aggiornamento del quadro conoscitivo a scala comunale sono essenzialmente 3 per il territorio comunale di Vaglia (Tavola 2 - NE):

- Elaborato Qc08 'Protezione idrogeologica' (pericolosità da frana e rischio idraulico, fonte Autorità di Bacino);
- Elaborato Qc12 'Elenco pozzi e sorgenti ad uso idropotabile ed acquedottistico';
- Elaborato Qc06 'Aree estrattive' (dati derivanti dal censimento CABEC 2006 e dal P.R.A.E.R. - Piano Regionale Attività Estrattive' approvato con DCR n. 27 del 27/02/2007).

6.3 PIANO STRATEGICO DELLA CITTÀ METROPOLITANA (GEOLOGO DANIELE LISI, ING. LEONARDO MARINI, ING. LUCA ROSADINI)

I valori presenti nel patrimonio territoriale del comune di Vaglia sono comuni alla parte settentrionale del comune di Fiesole e a quella collinare del comune di Sesto fiorentino. La presenza di parchi come quello di villa Pozzolini e soprattutto del Parco di Villa Demidoff a Pratolino, straordinaria eccellenza storico paesaggistica, è emblematica dell'interesse sovracomunale e di area metropolitana dei valori patrimoniali situati nel comune di Vaglia.

Il contesto territoriale e ambientale del comune di Vaglia insieme a quello dei comuni collinari confinanti compone una risorsa straordinaria di scala sovracomunale che non può che essere riguardata in rapporto al parco della Piana. Le propaggini collinari disposte a nord della piana ne costituiscono contemporaneamente bordo e "controforma" ma anche offerta di contesti storico paesaggistici complementari.

Il tema del rapporto tra il "Parco della piana" e la "dorsale" dei territori di Vaglia, Sesto e Fiesole con le rispettive tematiche paesaggistiche e ambientali (il reticolo idraulico e geometria regolare della "trama fondiaria" della pianura e la maglia dei poligoni irregolari delle colline boschive), non può non essere un grande tema strategico della pianificazione della Città Metropolitana che contempra in modo integrato e complementare le specifiche multifunzionalità presenti o attivabili.

6.4 PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL FIUME ARNO (PAI) (GEOLOGO DANIELE LISI, ING. LEONARDO MARINI, ING. LUCA ROSADINI)

La normativa di riferimento in materia di difesa del suolo al fine di garantire livelli di sicurezza adeguati inerenti fenomeni di dissesto geomorfologico in atto e potenziali a scala di bacino per il territorio comunale di Vaglia è fissata dal **'Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Arno (PAI) - Norme di attuazione ed allegati'** approvato con il D.P.C.M. 06 maggio 2005 (GU n. 230 del 03/10/2005). Il PAI è redatto ai sensi e per gli effetti della legge n. 183/1989 e del decreto-legge n. 180/1998, con le relative fonti normative di conversione, modifica e integrazione.

Obiettivo del PAI è la definizione di un quadro di pianificazione e programmazione che, in armonia con le attese di sviluppo economico, sociale e culturale del territorio, tenda a minimizzare il danno connesso ai rischi idrogeologici. Questo avviene attraverso uno sviluppo del quadro conoscitivo, l'individuazione di interventi strutturali e non strutturali di mitigazione del rischio, di norme atte a governare la sicurezza alle popolazioni, degli insediamenti e delle infrastrutture, soprattutto nel transitorio conseguente alla realizzazione degli interventi programmati. Il cardine del PAI resta la individuazione e perimetrazione delle aree a pericolosità idrogeologica e la individuazione degli elementi a rischio che si trovano in esse ricompresi.

Gli elaborati del PAI in merito all'assetto geomorfologico comprendono:

- a) Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana – Volume I (scala 1:10000),
- b) Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana – Volume II (scala 1:10000),
- c.)Carta degli elementi a rischio – (scala 1:10000),
- d.)Aree con fenomeni geomorfologici di versante (scala 1:25000),
- e) Cartografie di sintesi (scala 1:200.000).

La cartografia relativa alla perimetrazione delle aree a diversa pericolosità legata a fenomeni di dissesto idrogeologico (frana) è suddiviso in stralci in cui sono individuate 3 classi di pericolosità a scala 1:25.000 e 1: 10.000.

Per il territorio comunale di Vaglia (FI) gli stralci sono approvati (con modifiche) con Decreto del Segretario Generale n. 77 del 17/10/2012 previo parere favorevole del Comitato tecnico del 13/07/2012. Gli stralci a scala 1:25.000 sono identificati dai numeri 19-28-29-40, mentre a scala 1:10.000 dai numeri 102-103-126-127-128-150-151-152-175-176-177-202.

6.5 PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DEL FIUME ARNO (PGRA) (GEOLOGO DANIELE LISI, ING. LEONARDO MARINI, ING. LUCA ROSADINI)

“Con le delibere del Comitato Istituzionale n. [231](#) e [232](#) del 17 dicembre 2015 è stato adottato il **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni** (PGRA) del bacino del fiume Arno con apposizione delle misure di salvaguardia.

Successivamente con delibera del Comitato Istituzionale n. [235](#) del 3 marzo 2016 il Piano è stato definitivamente approvato.

Il PGRA dell'Arno rappresenta un forte elemento di innovazione in quanto sostituisce a tutti gli effetti per ciò che riguarda la pericolosità da alluvione (con una nuova cartografia, nuove norme nonché la mappa del rischio da alluvioni redatta ai sensi del D.lgs. 49/2010) il PAI (Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico). Il lavoro svolto per l'applicazione dei disposti della direttiva nel bacino, ha infatti permesso di aggiornare e modernizzare il quadro conoscitivo esistente, renderlo coerente con i requisiti richiesti dalla Commissione europea e, quindi, di giungere ad una semplificazione delle norme e delle procedure in materia di pericolosità e rischio di alluvioni. La disciplina di PGRA va quindi a subentrare alle disposizioni previste dalle norme di PAI con particolare riguardo ai disposti del 'Capo I – Pericolosità Idraulica'.

Le misure del PGRA seguono quattro concetti fondamentali:

- 1) quadro di pericolosità da alluvione condiviso e con modalità definite per il suo aggiornamento e sviluppo;
- 2) direttive precise per la predisposizione degli strumenti urbanistici comunali con indicazione di cosa è opportuno prevedere e non prevedere nelle aree a pericolosità, lasciando al Comune il diritto di scelta finale;
- 3) norme rigorose tese ad evitare l'aumento del rischio per gli insediamenti esistenti e tese a far sì che, in ogni caso, le previsioni siano eventualmente realizzate in condizioni tali da conoscere e gestire il rischio idraulico;
- 4) competenza dell'Autorità per ciò che riguarda naturalmente l'aggiornamento del quadro conoscitivo del bacino, con rilascio di pareri solo per gli interventi del PGRA e per le opere pubbliche più importanti quali ospedali, scuole ed infrastrutture primarie, senza influire sulle attività edilizie la cui competenza è demandata, come è logico che sia, alla azione comunale.

In questa impostazione il ruolo dell'Autorità di bacino è pertanto maggiormente orientato ad approfondire i temi del quadro conoscitivo e a fornire agli enti locali gli indirizzi in base ai quali poi gli stessi enti attuano, in piena autonomia, le proprie scelte. La norma principale su cui è impostata tutta la disciplina di piano è che, sia nella aree a pericolosità elevata che media, qualsiasi intervento edificatorio deve eventualmente essere realizzato in maniera tale da non provocare dei rischi per i beni esistenti e in condizioni tali da poter gestire il rischio a cui è soggetto. Si parla nelle norme di “gestione” e non di “annullamento” del rischio. E' un cambio considerevole di impostazione poiché teoricamente consente anche di mantenere un rischio residuo, alla condizione che questo sia conosciuto e ben percepito dai soggetti in gioco, e quindi gestito responsabilmente al momento dell'evento. La disciplina si sviluppa quindi con direttive tese a considerare l'opportunità o meno di certe scelte di tipo urbanistico. Le direttive sono basate sull'analisi dei fatti accaduti negli ultimi anni, dei morti e dei danni che abbiamo subito; direttive che cercano di impedirne il ripetersi. Tuttavia è poi sempre l'ente locale che decide, come è giusto che sia e come stabilisce la legge. Il Comune può seguire le proprie scelte ma, in ogni caso, dovrà rispettare la norma principale, ovvero che le eventuali realizzazioni non devono portare rischio agli altri e devono gestire il proprio.”(cit. http://www.adbarno.it/adb/?page_id=4607).

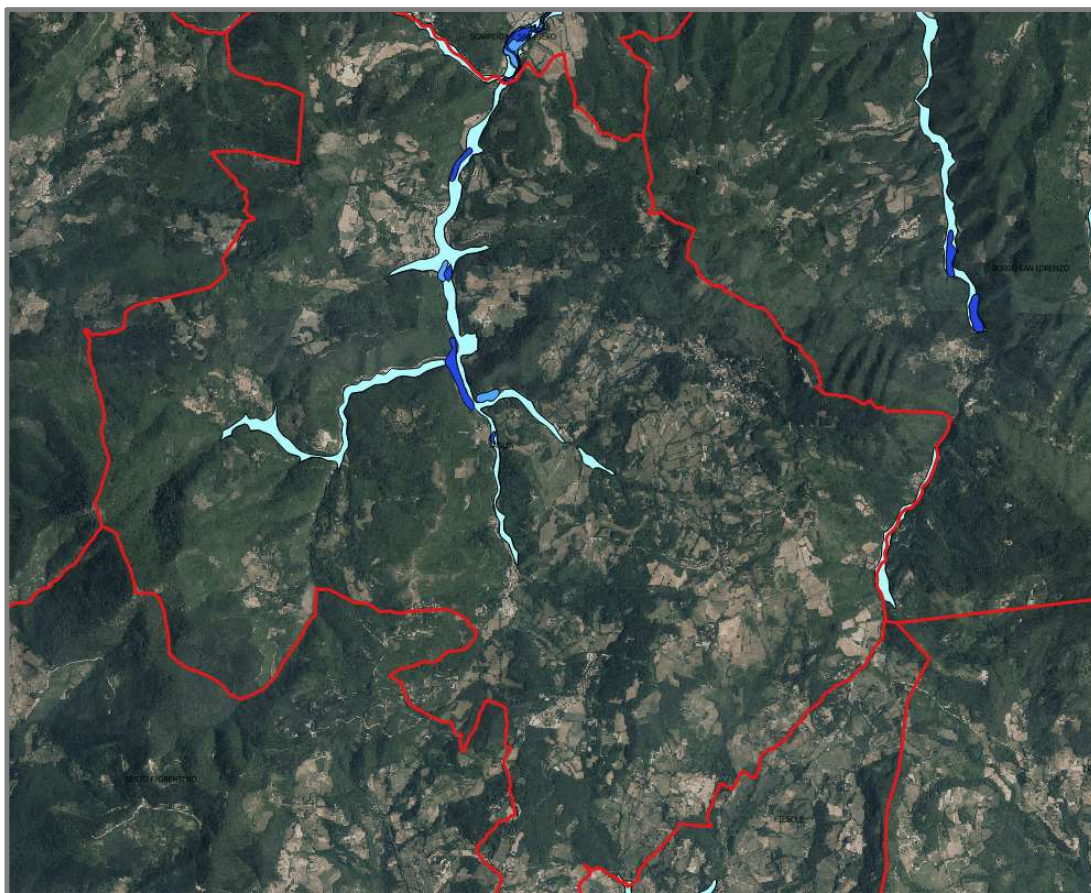


Figura 3 – PGRA, Pericolosità da Alluvione per il Comune di Vaglia.

6.6 PATRIMONIO TERRITORIALE-INVARIANTI STRUTTURALI-CRITICITÀ: VERSO LO STATUTO

La costruzione del Piano Strutturale prevede tre momenti, quello conoscitivo, quello valutativo e quello interpretativo, organizzati ed affrontati secondo una sequenza logica e temporale riassumibile nei seguenti passi:

1. la costruzione del quadro conoscitivo: ovvero, il riordino delle conoscenze esistenti e l'acquisizione di nuove, relativamente a tutti gli aspetti sociali, economici, insediativi, geologici, ambientali e rurali del territorio;
2. la costruzione delle carte di sintesi del *patrimonio territoriale* e del *patrimonio urbano (parte statutaria del piano)*: sintesi descrittiva e valutativa del quadro conoscitivo di immediata comprensibilità, rappresenta anche il momento fondamentale di partecipazione per tutti i soggetti interessati;
3. l'individuazione delle *invarianti strutturali (parte statutaria del piano)*: ovvero di quegli elementi da sottoporre a una specifica tutela per i loro aspetti qualitativi, quantitativi e funzionali in quanto riconosciuti fattori di identità locale;
4. la definizione dello statuto dei luoghi: dove sono esplicitate le "buone regole", condivise, di uso delle risorse e di tutela degli aspetti fondativi del territorio e fra queste, quelle della disciplina paesaggistica;
5. la costruzione degli elementi del piano (*parte strategica del piano*): in cui sono specificati i percorsi e gli obiettivi di trasformazione dei sistemi territoriali, sempre in armonia e in assoluta coerenza con lo Statuto dei luoghi;
6. l'individuazione delle unità territoriali organiche elementari (*parte strategica del piano*): ovvero, trovano determinazione le quantità insediative e infrastrutturali "soportabili" dal territorio assieme all'indicazione delle azioni di tutela, recupero, riqualificazione e trasformazione che occorre contemporaneamente attivare;
7. la costruzione delle norme del piano strutturale: in tale fase saranno codificate le relazioni necessarie e virtuose tra Piano Strutturale e Piano Operativo.

Piano Strutturale – Avvio di Procedimento, Quadro conoscitivo, Carte del patrimonio e delle invarianti strutturali, Statuto dei luoghi, Unità territoriali organiche, Norme tecniche identificano i momenti principali del Piano e segnano le sue distinte e consecutive fasi di costruzione.

Il Piano Operativo dà attuazione alle descrizioni sulle invarianti riconosciute dal P.S. secondo il principio per cui le medesime non sono declinate in termini di vincolo alla non trasformabilità, lasciando di fatto l'invarianza strutturale a significare la necessaria predisposizione ad una disciplina operativa non pregiudizievole del valore intrinseco, comportando talora vincolo di non trasformabilità e talora specifiche regole di uso del valore.

7 VERSO LA COSTRUZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

7.1 STATO DI ATTUAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE PREVIGENTE

Al fine di definire il quadro delle previsioni e il livello d'attuazione del Regolamento Urbanistico si è proceduto ad un'analisi delle previsioni originarie secondo le relative U.T.O.E. così come definite dal R.U, analizzando le previsioni attuate e/o in corso e quelle ancora non attuate al fine di arrivare ad un quadro generale complessivo sullo stato di Attuazione del R.U. Gli interventi esaminati sono quelli soggetti ai PIANI ATTUATIVI (sia in "zona C" che i "Piani di Recupero") e gli interventi diretti in "zona B".

Le U.T.O.E. esaminate sono:

1	VAGLIA	U.T.O.E. 2.1.1
2	BIVIGLIANO	U.T.O.E. 1.2.2
3	PRATOLINO	U.T.O.E. 3.1.2
4	MONTORSOLI	U.T.O.E. 3.1.4
5	FONTEBUONA	U.T.O.E. 2.1.4
6	CASELLINE	U.T.O.E. 2.1.5
7	MULINACCIO	U.T.O.E. 1.2.3
8	VILIANI	U.T.O.E. 2.1.2
9	PATERNO	U.T.O.E. 2.1.3
10	LE BADESSE	U.T.O.E. 3.1.3
11	POGGIO CONCA	U.T.O.E. 2.1.6
12	POGGIO STRANIANO	U.T.O.E. 2.1.7
13	VETTA LE CROCI	U.T.O.E. 1.2.4

Vaglia - U.T.O.E. 2.1.1

Gli interventi collocati nel capoluogo sono volti allo sviluppo e al consolidamento urbano dello stesso, con l'obiettivo

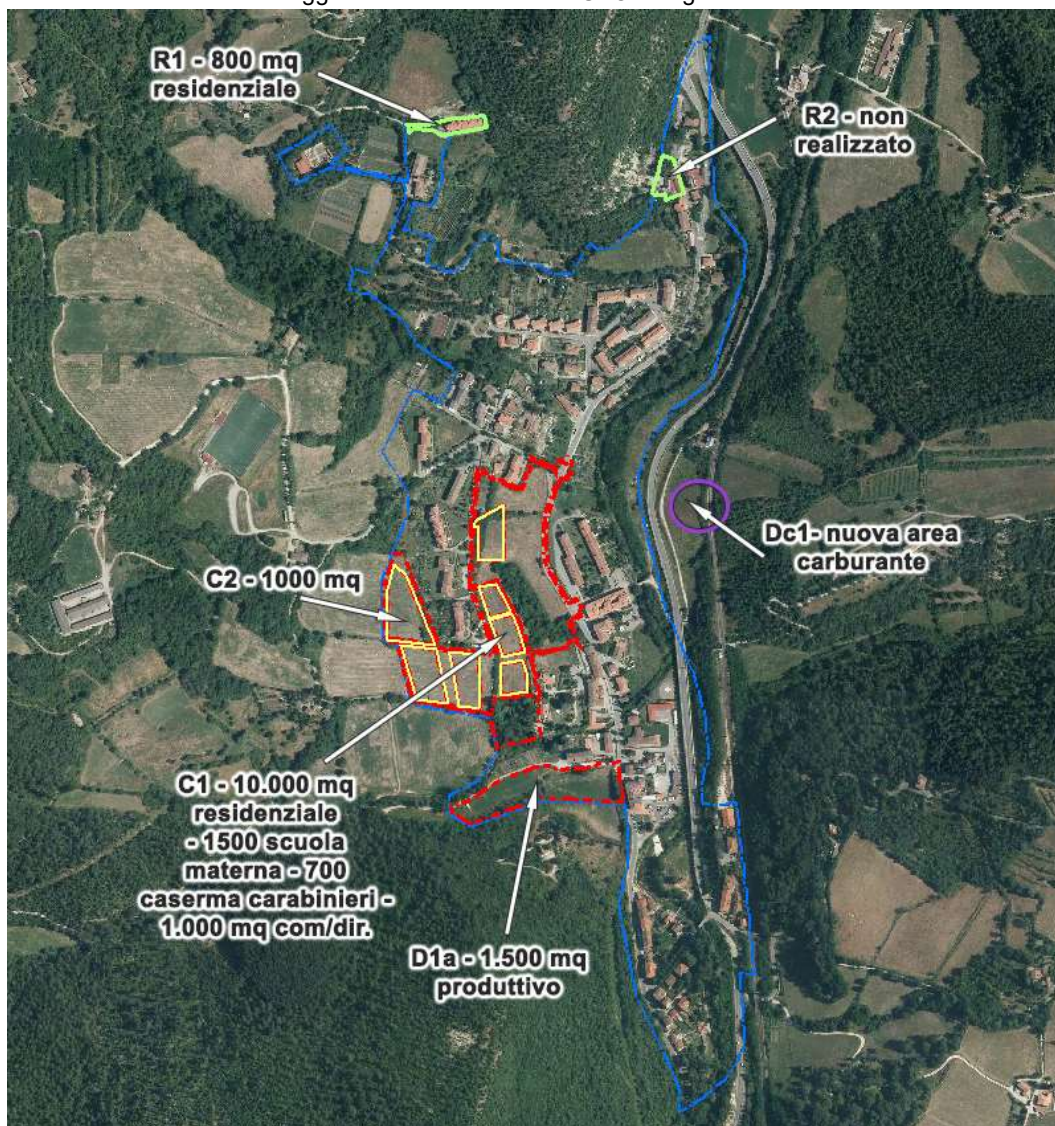
SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO								TOTALI AE (abitanti equivalenti)	TOTALI AE MAX DEL PS
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL			
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
11000		800		2100		13900			
11000	0	0	800	1650	450	12650	1250	400	450

finale di creare un nuovo centro cittadino, in particolare con l'intervento C1, che prevede la realizzazione di residenze con una nuova scuola materna. Per quanto riguarda l'intervento C2 non sono ancora state date indicazioni sulla destinazione dell'area. Sono inoltre previsti due Piani di Recupero e la realizzazione di una nuova area per la distribuzione di carburanti (Dc1), intervento ancora non attuato.

Il limite massimo previsto dal P.S. per il Capoluogo è di 450 abitanti equivalenti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. ammonta a 400 a.e.

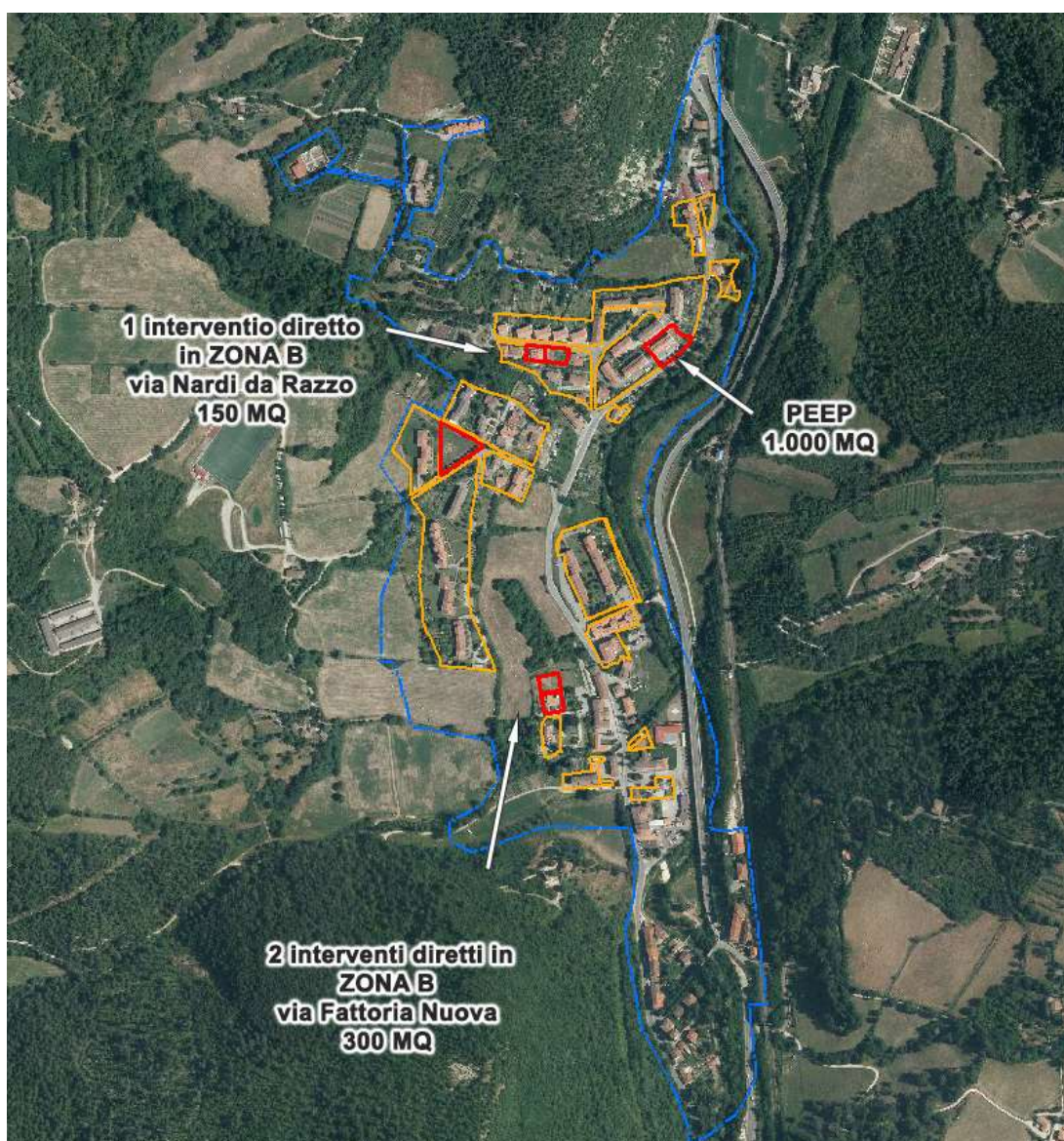
ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA VAGLIA	C1- 10.000 mq resid.- 2.200 mq pub.(1500 scuola materna+700 caserma carabinieri)- 1.000 mq com/dir.		
2	SCHEDA VAGLIA	C2- 1000 mq –resid. (Piano Pubblico d'intervento)		
3	SCHEDA VAGLIA	R1- 800 mq resid.		realizzato
4	SCHEDA VAGLIA	D1a- 1.500 mq prod.		
ELENCO INTERVENTI DIRETTI				
N°	COD.INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
5	SCHEDA VAGLIA	Dc1- 800 mq. Nuova area carburanti		

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Vaglia:



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B			
6	VIA FATTORIA NUOVA	150	x
7	VIA FATTORIA NUOVA	150	x
8	VIA TORRE DE NOCENTI	500	
9	NARDI DA RAZZO	150	
10	NARDI DA RAZZO	150	x
	TOTALE	1100	
	PEEP	1000	x

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Vaglia:



Bivigliano - U.T.O.E. 1.2.2

Le previsioni a suo tempo approvate dal R.U. sono principalmente riferite a due interventi di lottizzazione a scopo residenziale da parte dei privati definiti rispettivamente con le schede progetto C5 e C13.

La scheda C13 prevede la realizzazione di 600 mq di residenziale mentre la scheda C5 prevede una destinazione mista tra residenziale, commerciale e direzionale per una superficie utile lorda di 600 mq e 400 mq rispettivamente per la residenza e attività commerciale.

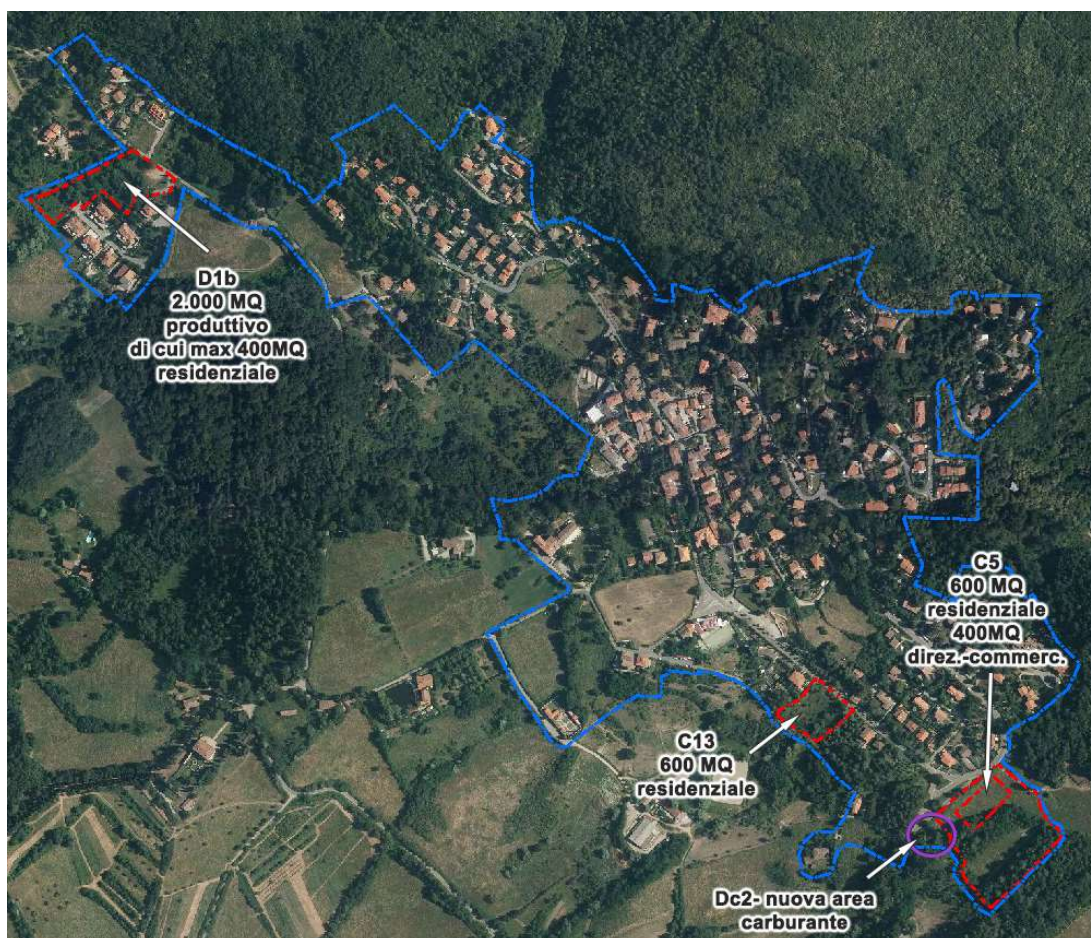
E' inoltre previsto, sempre attraverso la realizzazione di un Piano Attuativo con apposita scheda progetto D1b, l'ampliamento dell'area artigianale esistente.

Come riportato nella tabella seguente, il limite massimo di incremento previsto per l'U.T.O.E. di Bivigliano dal P.S è di 150 abitanti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. è di 135 a.e.

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO											TOTAL I AE (abitanti equivalenti)	TOT ALI AE MAX DEL PS
INTERVENTI ZONA "C"		Residenza di servizio in nuove zone "D" (mq)		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL				
1200		400		0		3100		4700		135	150	
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati			
1200	0	400	0	0	0	2050	1050	3650	1050			

ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA BIVIGLIANO C5-	600 mq resid.- 400 mq com. e direz		
2	SCHEDA BIVIGLIANO C13-	600 mq resid.		
3	SCHEDA BIVIGLIANO D1b-	2.000 mq prod. di cui max 400 mq di resid.		
ELENCO INTERVENTI DIRETTI				
4	SCHEDA BIVIGLIANO Dc2-	800 mq nuova area carburanti		

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Bivigliano:



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B

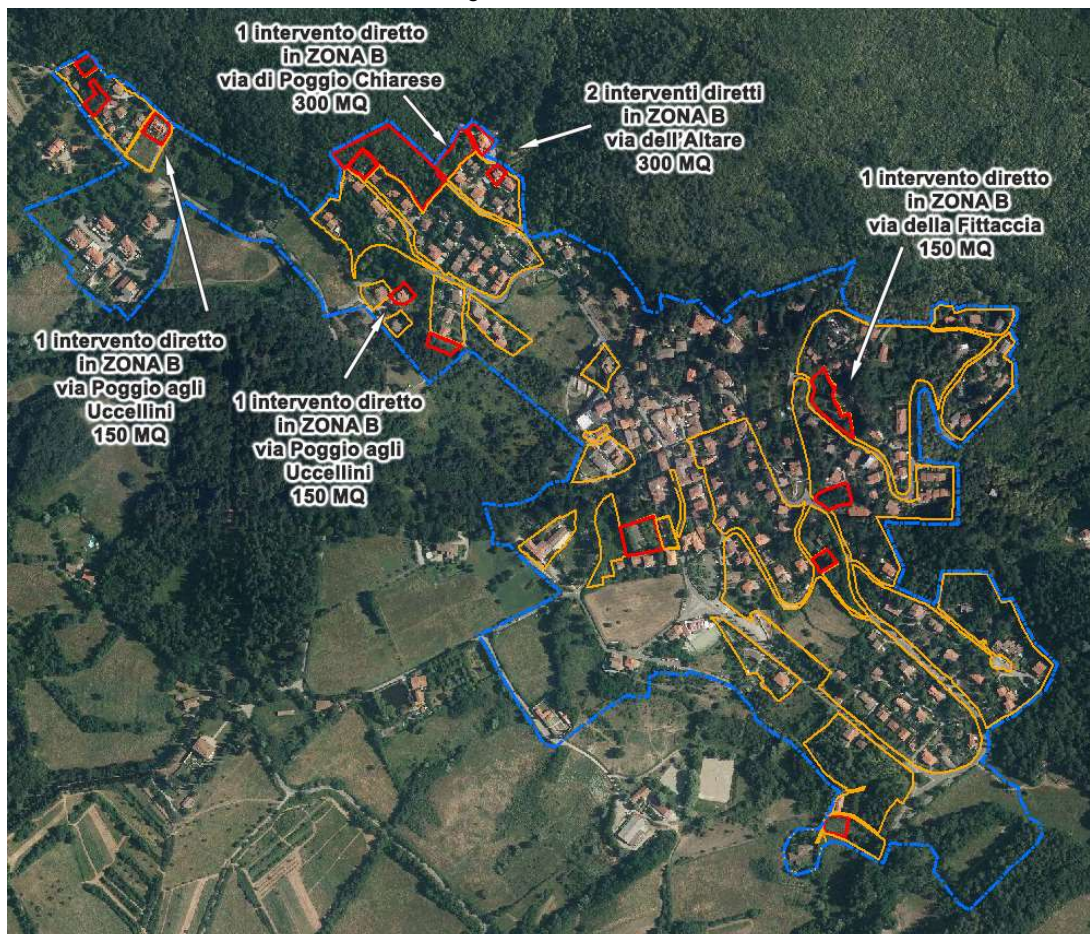
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
5	B-VIA EUROPA	150		
6	FRATELLI CERVI	150		
7	B- VIA DELLA FITTACCIA	150		x
8	B-POGGIO UGCELLINI	AGLI 150		
9	B-POGGIO UGCELLINI	AGLI 150		
10	B-CORTE VECCHIA	150		
11	B-CORTE VECCHIA	850	x *	
12	B-VIA DI POGGIO CHIARESE	300		x**
13	B-VIA DELL'ALTARE	150		realizzato
14	B-VIA DELL'ALTARE	150		realizzato
15	B2*-VIA ROMA	300		
16	B1*-POGGIO UGCELLINI	AGLI 150		x
17	B3*-VIA DEI CONDOTTI	150	Bocciato in sovrintendenza	
18	B-POGGIO UGCELLINI	AGLI 150		x

TOTALE	3100		
--------	------	--	--

*(2 pratiche edilizie successive rilasciate e la prima mai ritirata e quindi decaduta, la seconda mai ritirata ma mai stato fatto l'atto dichiarante la decaduta)

** (Mugelli Giancarlo l'ha venduta a Marotta che ha presentato nuovo progetto con GI Otto srl. – rilasciato il 11/06/2014 con PE 2/2014. Iniziati i lavori)

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Bivigliano:



Pratolino – U.T.O.E. 3.1.2.

Le previsioni stabilite nel Regolamento Urbanistico approvato per Pratolino comprendono principalmente tre interventi soggetti a piano attuativo di cui due soggetti ad iniziativa privata e uno ad iniziativa pubblica.

Gli interventi ad iniziativa privata sono identificati con le schede progetto C7 e C8 rispettivamente. Ambedue gli interventi risultano convenzionati e conclusi.

Per quel che riguarda l'intervento C6, Piano soggetto ad iniziativa pubblica, l'Amministrazione Comunale ha disposto su tale area la realizzazione di un P.E.E.P. affidando agli uffici la redazione del Piano attuativo, includendo la realizzazione della strada di collegamento tra via dell'Uccellatoio e la strada Regionale Sr.65. Il progetto del P.E.E.P. Pratolino, consistente nella realizzazione di 48 appartamenti affidati attraverso una gara ad espletamento pubblico, risulta convenzionato e concluso.

Come riportato dalla tabella seguente, il limite massimo di incremento previsto per l'Utoe di Pratolino dal P.S è di 200 abitanti equivalenti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. prevista ammonta a 185 a.e.

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO					
INTERVENTI ZONA "C"	Piani di Recupero (mq)	INTERVENTI ZONA "B"	TOTALI SUL	TOTALI AE	TOTALI AE MAX

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

								(abitanti equivalenti)	DEL PS
4800		0		1700		6500		185	200
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
0	4800	0	0	0	1700	0	6500		

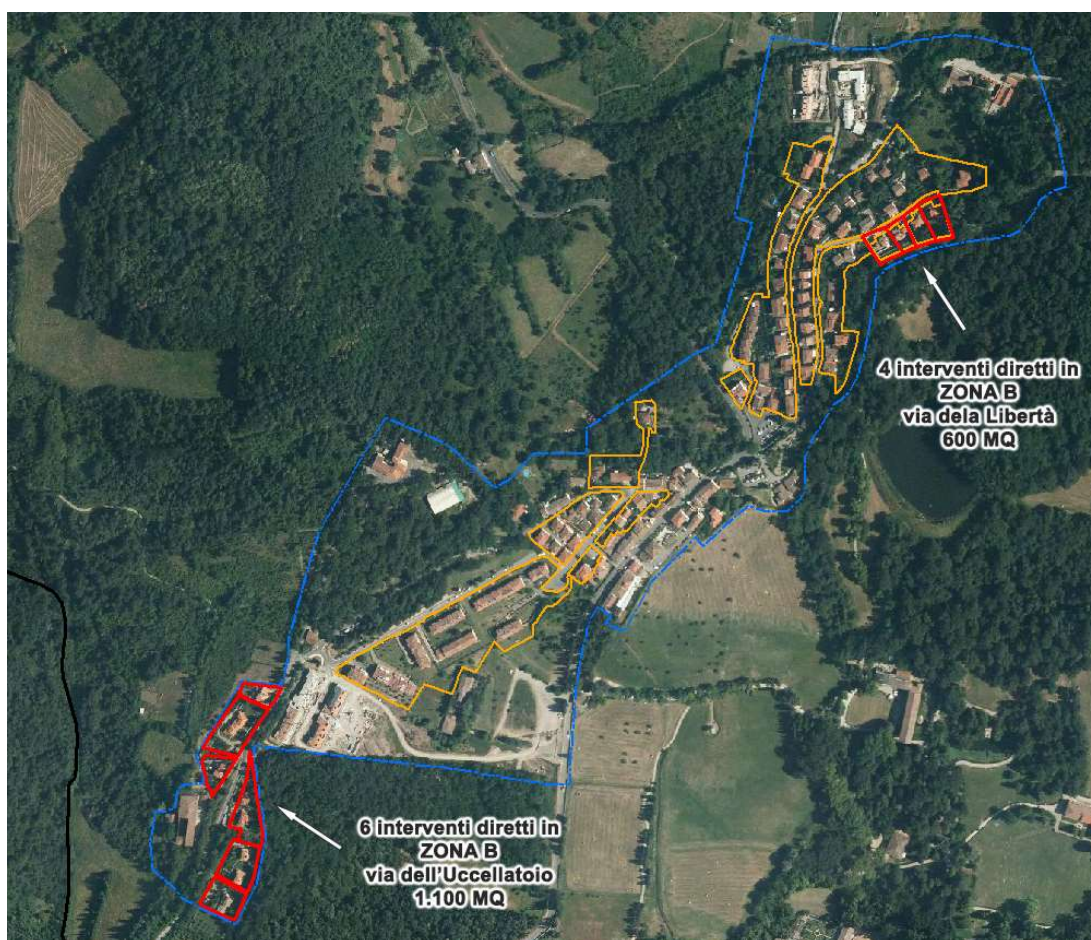
ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO			
CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO		NON CONVENZIONATI
SCHEDA PRATOLINO C6-bis	C6-	3.000 mq PEEP resid.	realizzato
SCHEDA PRATOLINO	C7-	600 mq resid.	realizzato
SCHEDA PRATOLINO	C8-	1200 mq resid.	realizzato

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Pratolino:



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B			
CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
B-via dell'uccellatoio	200		realizzato
B-via dell'uccellatoio	200		realizzato
B-via dell'uccellatoio	200		realizzato
B-via dell'uccellatoio	150		realizzato
B-via dell'uccellatoio	200		realizzato
B-via dell'uccellatoio	150		realizzato
B1*-via della Libertà	150		realizzato
B2*-via della Libertà	150		realizzato
B3*-via della Libertà	150		realizzato
B4*-via della Libertà	150		realizzato
TOTALE	1700		

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Pratinolo:



Montorsoli – U.T.O.E. 3.1.4.

Nell'area di Montorsoli le previsioni Urbanistiche definite dal R.U. consistono principalmente in un intervento urbanistico complessivo regolato dalla Scheda C3 che include aree residenziali, pubbliche e commerciali. E' previsto inoltre un Piano di Recupero (R3) con 180mq da destinare alla residenza. Come riportato dalla tabella, il limite massimo di incremento previsto per l'U.T.O.E. di Montorsoli dal P.S è di 200 abitanti equivalenti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. prevista ammonta a 150 a.e.

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO								TOTALI AE (abitanti equivalenti)	TOTALI AE MAX DEL PS
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL			
3750		180		1300		5230		150	200
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
3750	0	0	180	0	1300	3650	1580		

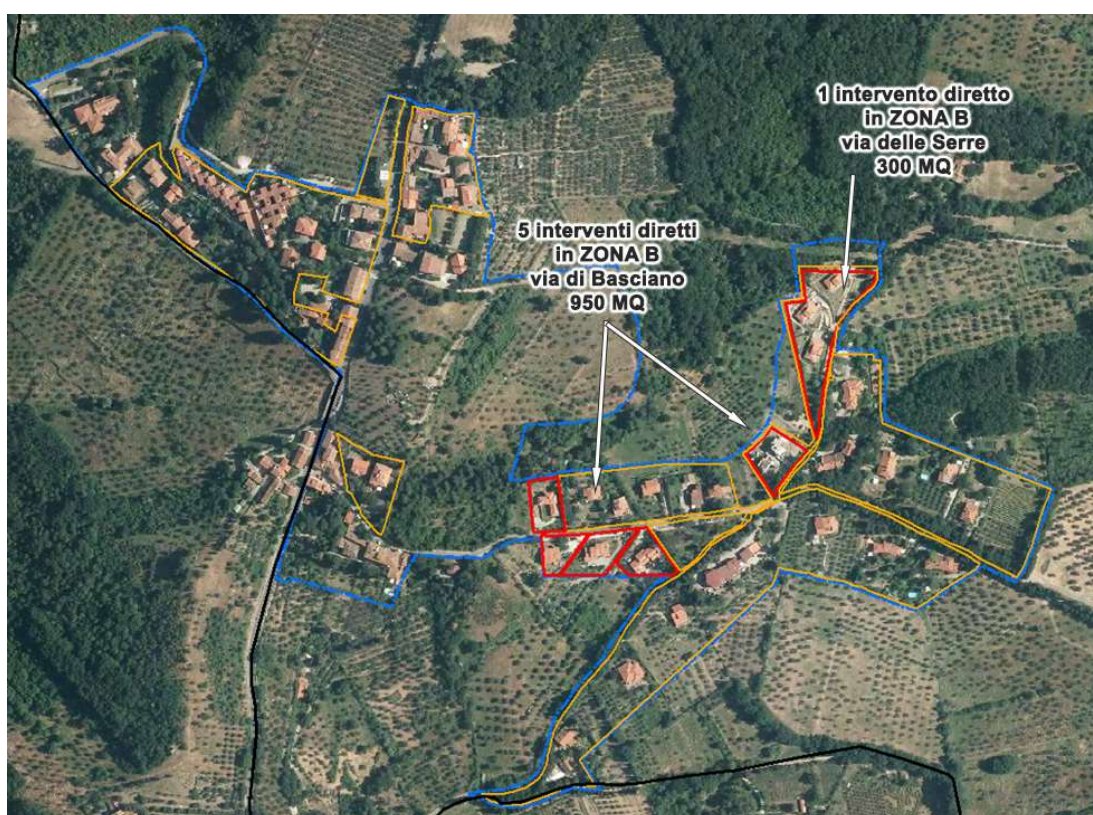
ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA C3 MONTORSOLI	- 3.750 mq resid.- 250 mq pub. - 350 mq com		
2	SCHEDA R3- MONTORSOLI	180 mq resid.		

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Montorsoli:



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B			
CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
B-via di BASCIANO	200		realizzato
B1*-via di BASCIANO	150		realizzato
B2*-via di BASCIANO	200		realizzato
B3*-via di BASCIANO	200		realizzato
B4*-via di BASCIANO	200		realizzato
B5*-via delle Serre	350		realizzato
	TOTALE	1300	

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Montorsoli:



Fontebuona – U.T.O.E. 2.1.4.

Le previsioni stabilite nel Regolamento Urbanistico approvato per Fontebuona si concentrano prevalentemente nel piano attuativo di iniziativa privata C4 che con i suoi 2.800 mq di S.U.L. per residenze, 200 mq di servizi pubblici, 900 mq turistico-commerciali è sicuramente il più significativo per lo sviluppo di questo nucleo urbano.

In relazione all'intervento C4, Piano Attuativo ad Iniziativa Privata, risulta già approvato con Delibera CC: n° 68 del 15/11/2005, la convenzione per la sua realizzazione risulta stipulata in data 16/02/2006, Notaio Tavassi Tommaso rep.: 33.487 Fasc. 99 en 97. Attualmente l'intervento risulta in corso di realizzazione.

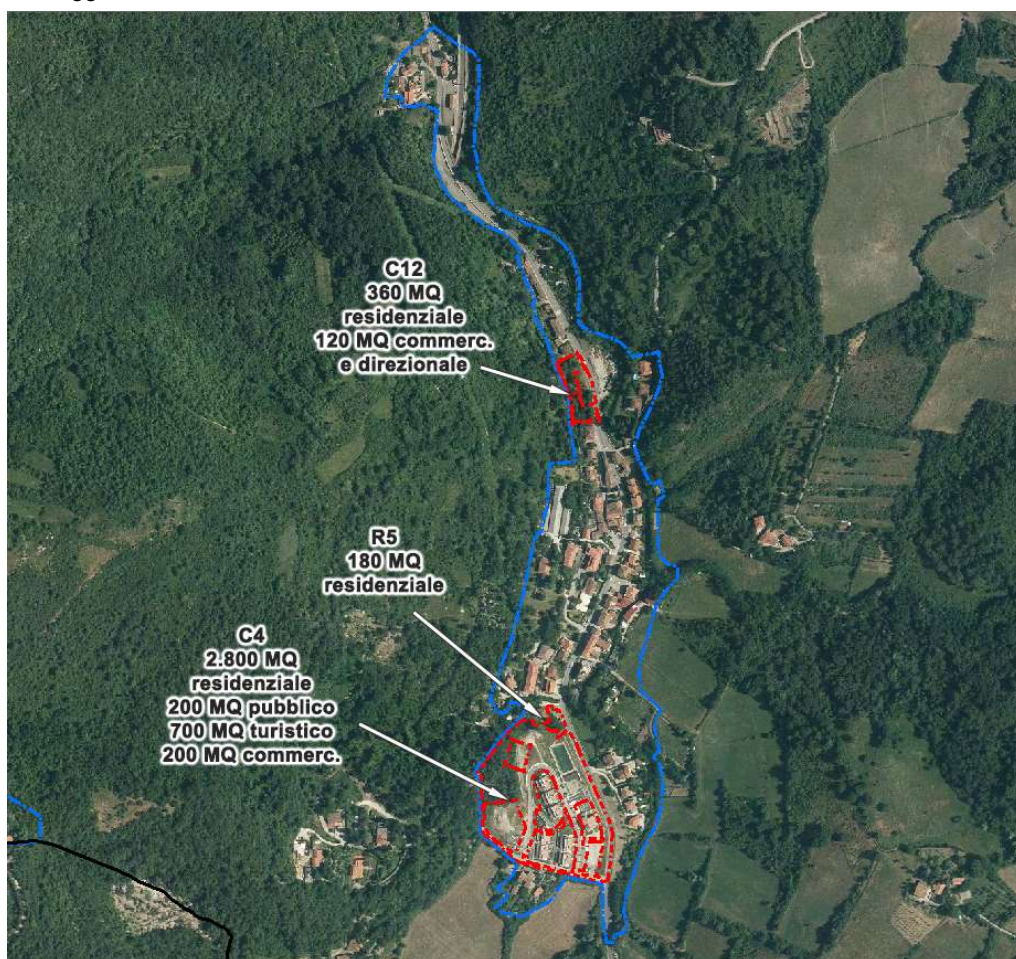
Per quanto riguarda la realizzazione degli interventi C12 e R5 non risultano al momento presentate specifiche richieste. Come riportato in tabella, il limite massimo di incremento previsto per l'urbanizzato di Fontebuona dal P.S è di 200 abitanti equivalenti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. prevista ammonta a 105 a.e.

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO								TOTALI AE (abitanti equivalenti)	TOTALI AE MAX DEL PS
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL			
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
3160		180		200		3540			
360	2800	180	0	0	200	540	3000	105	200

ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA FONTEBUONA	C4- 2800 mq resid. + 200 mq pub. + 700 mq tur. +200 com.		x
2	SCHEDA FONTEBUONA	C12- 360 mq resid. + 120 mq com./dir.		
3	SCHEDA FONTEBUONA	R5- 180 resid. mq		

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Fontebuona:

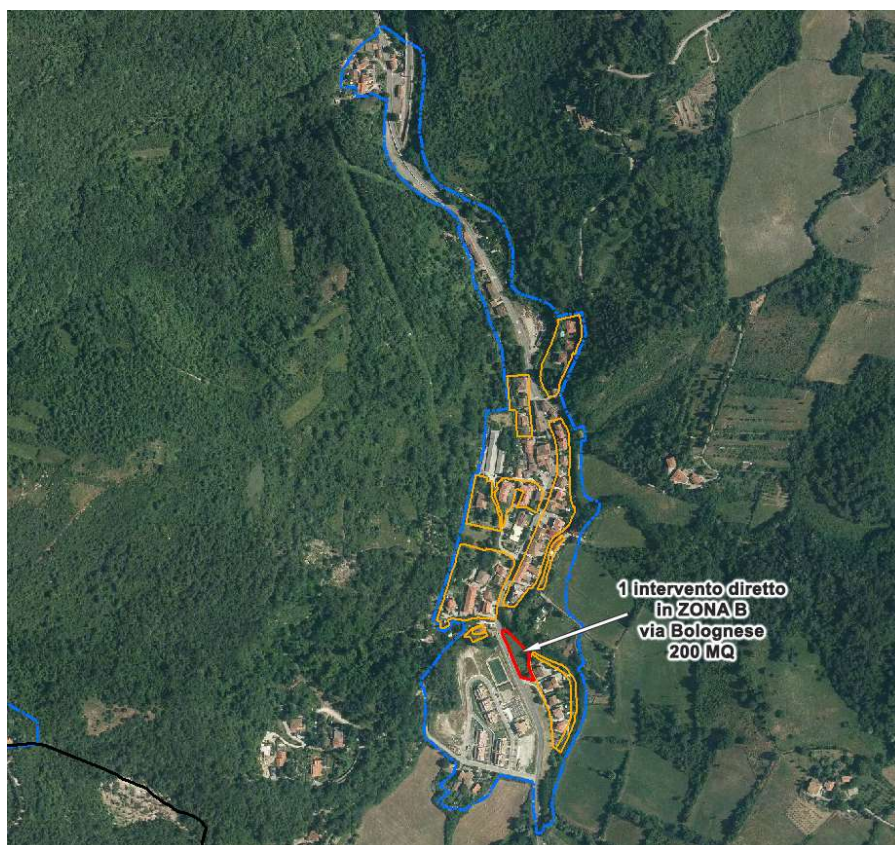


NB: l'ortofoto soprastante è aggiornata al 2013 mentre la successiva immagine, estrapolata da Google, è aggiornata al 2016 e le foto sul posto sono state scattate, dal gruppo di lavoro, nel Novembre 2016.



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
4	B-VIA BOLOGNESE	200		x

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Fontebuona:



NB: l'ortofoto soprastante è aggiornata al 2013 mentre le successive foto sul posto sono state scattate, dal gruppo di lavoro, nel Novembre 2016.



Caselline - - U.T.O.E.2.1.5.

Le previsioni urbanistiche del Centro Abitato consistono principalmente in un intervento soggetto ad iniziativa privata per la realizzazione di 1200 mq di S.U.L. a destinazione residenziale per la quale è stato approvato il Piano Attuativo con atto CC. n° 22 del 05/04/2007 e per cui si è provveduto a firmare la relativa Convenzione in data 25/06/2007 - Notaio Carresi Gabriele rep.280.917 Racc. n° 23769. Attualmente risultano realizzati i volumi relativi al Piano Attuativo per le quali a suo tempo sono state rilasciati i relativi Permessi a Costruire, ma due edifici sono ancora incompiuti, come risulta dalle foto scattate dal gruppo di lavoro nel Novembre 2016. Come riportato dalla tabella, il limite massimo di incremento previsto per l'urbanizzato di Caselline dal P.S. è di 50 a.e. Nella fattispecie questo coincide con la previsione del R.U. che, sulla base della S.U.L. prevista, ammonta a 50 a.e.

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO									
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL		TOTALI AE	TOTALI AE MAX DEL PS
1200		0		525		1725		50	50
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
0	1200	0	0	0	525	0	1725		

ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA C11-CASELLINE	1.200 mq resid. - 150 mq attrezz.		X (i volumi sono realizzati ma è fallito)

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Caselline



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B

N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
1	B-VIA CAVALLACCIA DELLA	225		realizzato
2	B1*-VIA CAVALLACCIA DELLA	150		realizzato

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

3	B-VIA DELLA VIGNA VECCHIA	150		realizzato
	TOTALE	525		

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Caselline



Mulinaccio -

Nel Centro abitato di Mulinaccio la previsione urbanistica di cui alla Scheda C10 prevede la realizzazione di un comparto edificatorio con destinazione residenziale pari a mq 1500 di sul e 200 mq di pubblico.

Come riportato in tabella, il limite massimo di incremento previsto per l'urbanizzato di Mulinaccio dal P.S è di 100 abitanti equivalenti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. prevista ammonta a 55 a.e.

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO									
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL		TOTALI AE	TOTALI AE MAX DEL PS
1500		0		300		1800		55	100
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
1500	0	0	0	300	0	1800	0		

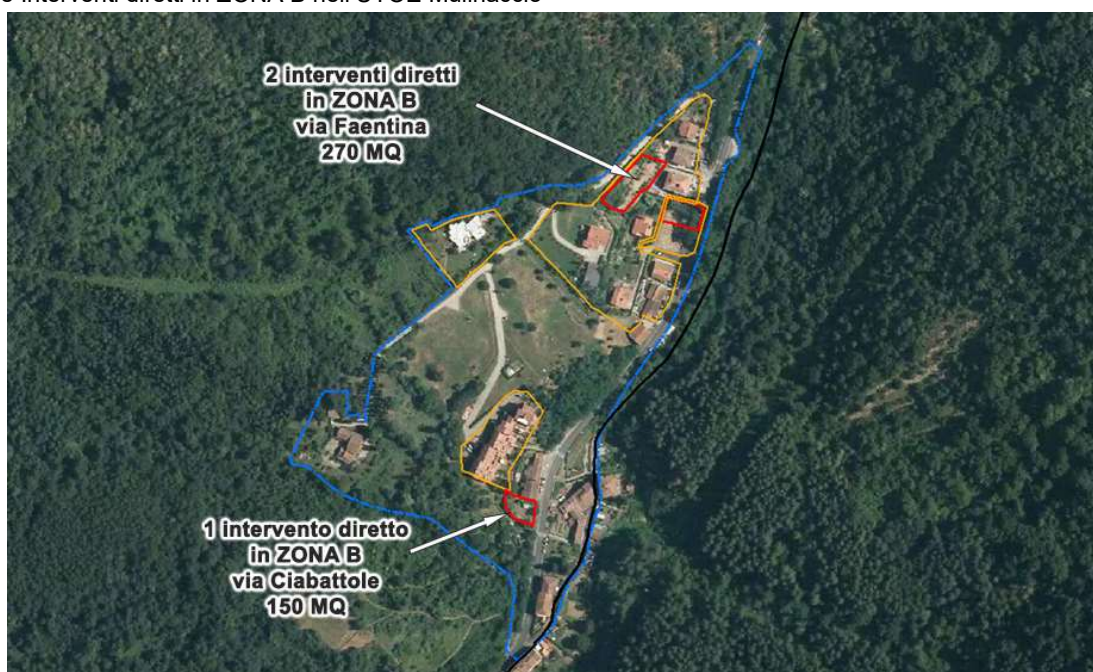
ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA C10-MOLINACCIO	1.500 mq resid. - 200 pub.		

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Mulinaccio



ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
1	B**-VIA FAENTINA	120 comm.		
2	B1*-VIA FAENTINA	150		
3	B -CIABATTOLE	150		
	TOTALE	420		

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Mulinaccio



iliani

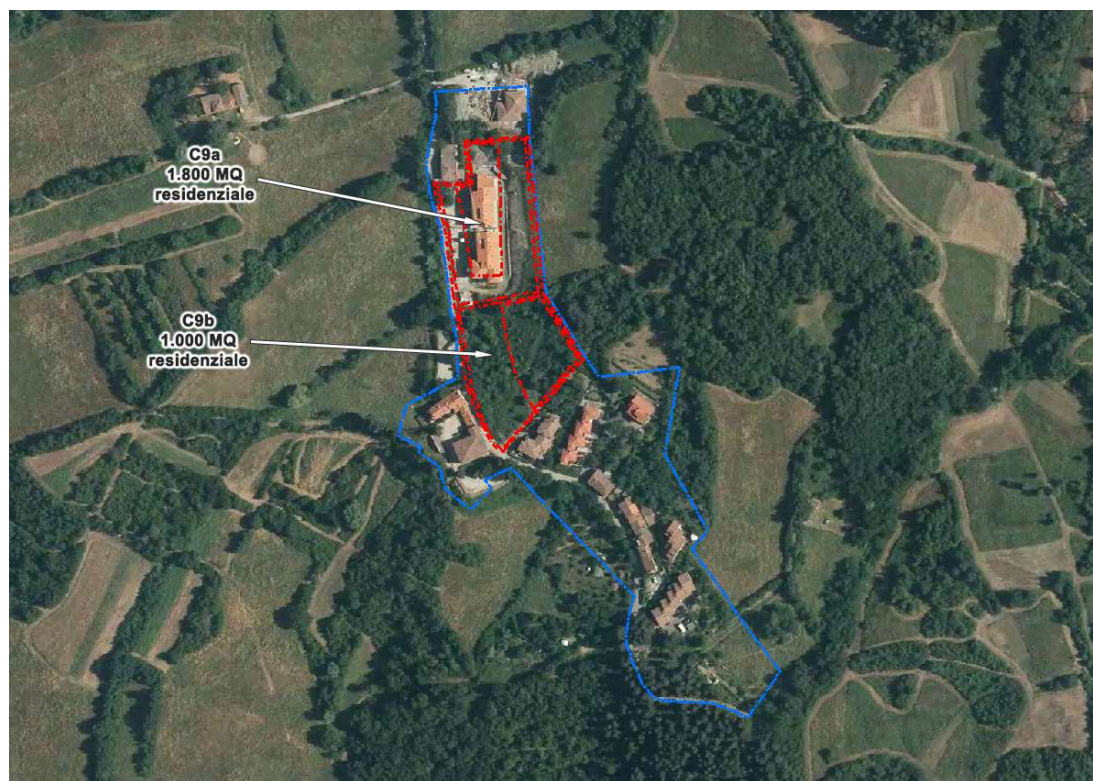
Le previsioni contenute nel R.U. si concentrano in un comparto collocato all'interno del Centro abitato denominata C9, suddiviso in due lotti funzionali C9a e C9b recentemente approvati in Consiglio Comunale con Delibera Approvazione C9a: Atto CC.n° 54 del 04/11/2008 e Delibera Approvazione C9b: Atto CC.n° 55 del 04/11/2008. Le relative Convenzioni risultano stipulate in data 17/02/2009 per il C9a Rep. 29053 e il 18/02/2009 per il C9b Rep. 29055. Attualmente il lotto C9a risulta realizzato mentre il lotto C9b, anche se convenzionato, non è mai stato iniziato. Di seguito si riportano le foto dei due lotti scattate dal gruppo di lavoro nel Novembre del 2016.

Come riportato dalla tabella, il limite massimo di incremento previsto per l'urbanizzato di Viliani dal P.S è di 100 abitanti equivalenti, mentre la previsione del R.U. sulla base della S.U.L. prevista è pari a 100 a.e.

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO									
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL		TOTALI AE	TOTALI AE MAX DEL PS
2800		0		550		3350		100	100
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non rilasciati	rilasciati	non convenzionati	convenzionati		
0	2800	0	0	350	200	350	3000		

ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA C9-VILIANI	2.800 mq		x

Localizzazione Interventi soggetti a Piani attuativi nell'UTOE Viliani

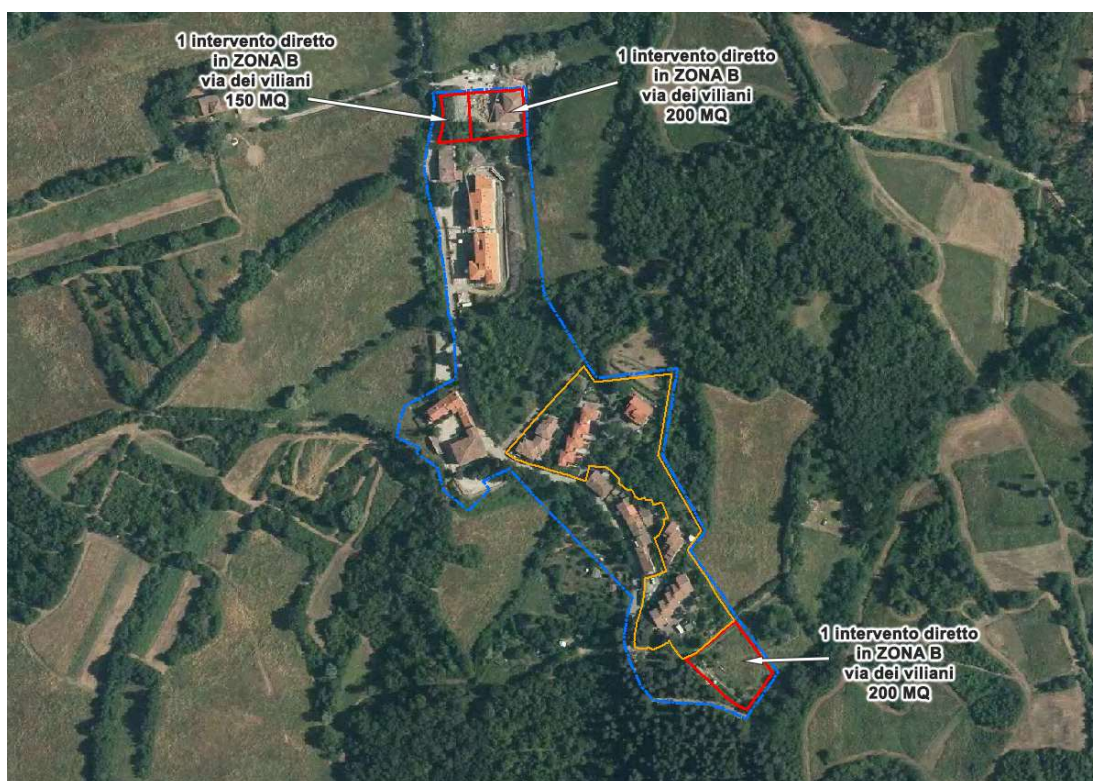




ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B

N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
1	B-VIA DEL VILIANI	200		x
2	B-VIA DEL VILIANI	150		
3	B-VIA DEL VILIANI	200		
TOTALE		550		

Localizzazione Interventi diretti in ZONA B nell'UTOE Viliani



Si riporta la foto dell'unico intervento diretto realizzato, scattata dal gruppo di lavoro nel Novembre del 2016.



Paterno

La previsione di maggiore rilevanza riguarda indubbiamente l'area già oggetto di variante relativa alla Cava di Paterno a suo tempo concordata con la Regione Toscana.

L'Amministrazione Comunale ha Provveduto a modificare l'originaria previsione del R.U. con apposita variante al fine di consentire l'attuazione di quanto previsto nel P.R.E.V.A.M di cui all'accordo procedimentale del 1998, per la realizzazione dell'Alta Velocità. Tale variante normativa, approvata con Delibera C.C. n° 60 del 29/9/05-Pubblicata sul B.U.R.T. n° 44 del 02/11/2005, ha avuto lo scopo di adeguare la previsione nell'ambito di quanto stabilito dalla L.R. 78/98 e ss.mm.ii.

La previsione contenuta nella scheda R4 per il riutilizzo di una parte delle volumetrie esistenti è comunque subordinata alla realizzazione del Recupero Ambientale della Vecchia Cava classificata come Zona omogenea E1* speciale.

Il Piano di Recupero è attualmente inattuato essendo in fase di definizione il procedimento per la bonifica della cava Paterno.

Come riportato dalla tabella, il limite massimo di incremento previsto per l'Utoe di Paterno dal P.S. è di 60 abitanti equivalenti come le previsione del R.U.

ELENCO INTERVENTI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO

N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA PATERNO	R4- 2.000 mq		

Localizzazione Intervento soggetto a Piano di Recupero nell'UTOE Paterno



Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Le altre U.T.O.E. considerate come Centri Abitati Minori data le ridotte dimensioni non presentano interventi soggetti a Piani Attuativi

10-Le Badesse	U.T.O.E. 3.1.3
11-Poggio Conca	U.T.O.E. 2.1.6
12-Poggio Straniano	U.T.O.E. 2.1.7
13-Vetta Le Croci	U.T.O.E. 1.2.4

Nell'Utoe delle Badesse e di Vetta le Croci non ci sono interventi previsti sia in zona C che in zona B.

A Poggio Conca è prevista la realizzazione di 2 interventi in zona B di 200 mq di S.U.L. ciascuno, mentre a Poggio Straniano dei due interventi previsti in zona B, uno è stato il completamento di un intervento iniziato con il precedente P.R.G. e l'altro ha attuato l'ampliamento di un fabbricato esistente.

ELENCO INTERVENTI DIRETTI IN ZONA B				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON RILASCIATI	RILASCIATI
1	B-VIA POGGIO DI CONCA	200		realizzato
2	B-VIA POGGIO DI CONCA	200		
3	B-VIA IL TORRINO-P.STARNIANO	200		realizzato
4	B-VIA IL TORRINO-P.STARNIANO	140		realizzato
TOTALE		740		

SUPERFICIE RESIDENZIALE PREVISTA DA REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO									
INTERVENTI ZONA "C"		Piani di Recupero (mq)		INTERVENTI ZONA "B"		TOTALI SUL		TOTALI AE	TOTALI AE MAX DEL PS
non convenzionati	convenzionati	non convenzionati	convenzionati	non approvati	approvati	non convenzionati	convenzionati		
0		0		740		740			
0	0	0	0	200	540	200	540	0	0

I due interventi diretti previsti, e realizzati, in zona B a Poggio Straniano:



I due interventi diretti previsti, di cui solo uno realizzato, in zona B a Poggio Conca:



Attuazione delle previsioni del R.U. per servizi e attrezzature pubbliche

Le Aree per attrezzature d'interesse comunale e/o sovracomunale sono definite all'art. 38 delle N.T.A. del R.U., che richiama a sua volta l'art. 33 del P.S. Per ciascuna area, così come per le zone omogenee C, è stata realizzata una specifica scheda che regola l'intervento, riportando le prescrizioni previste all'art. 33 sopracitato. Come si evince dalle schede alcuni interventi risultano fattibili con "intervento diretto", mentre altri, sono soggetti a Piano Attuativo.

Per quel che riguarda le attrezzature a carattere privato si precisa che, in relazione al campo di golf, all'area sportiva di Vaglia, all'area sportiva di Pratolino, al campeggio di Bivigliano, al centro culturale Inter-religioso ed al centro ippico Macherelle non risultano presentati i relativi piani attuativi. Soltanto per quanto riguarda il Bosco di Poggio di Garena a Pratolino e L'RSA a Bivigliano si sono attuate le previsioni del Regolamento Urbanistico.

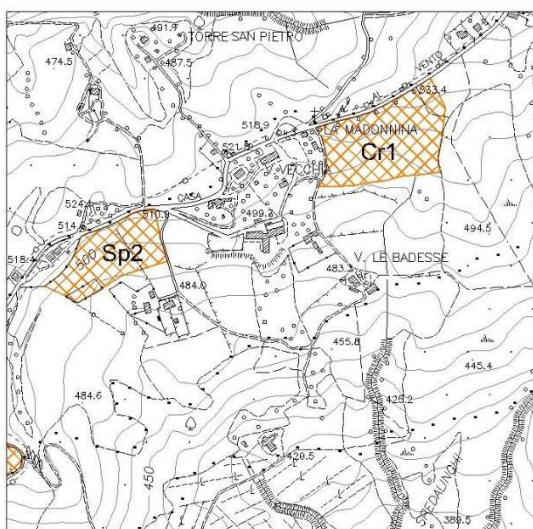
ATTREZZATURE SOGGETTE A PIANO ATTUATIVO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA Cr1	CENTRO CULT. INTER RELIGIOSO - LE BADESSE		
2	SCHEDA Sp1	AREA SPORTIVA DI VAGLIA		
3	SCHEDA Sp2	AREA SPORTIVA DI PRATOLINO		
4	SCHEDA Sr1	CAMPEGGIO DI BIVIGLIANO		
5	SCHEDA TI1	AREA PER CAMPO DI GOLF		
6	SCHEDA TI2	CENTRO IPPICO DI MACHERELLE		
7	SCHEDA TI3	CENTRO IPPICO DI RISECCIONI		

ELENCO INTERVENTI SOGGETTI INTERVENTO DIRETTO				
N°	CODICE INTERVENTO	DETTAGLI INTERVENTO	NON CONVENZIONATI	CONVENZIONATI
1	SCHEDA Bpc	BOSCO DI POGGIO GARENA		
2	SCHEDA Pcm	PARCO E CONVENTO DI MONTE SENARIO		

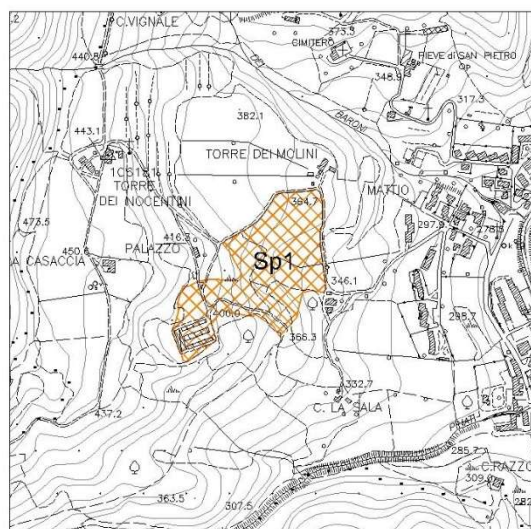
Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

3	SCHEDA Pd	PARCO DEMIDOFF		
4	SCHEDA Src	EX SANATORIO G. BANTI		
5	SCHEDA APC	AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE		
6	SCHEDA RSA	RSA A BIVIGLIANO		

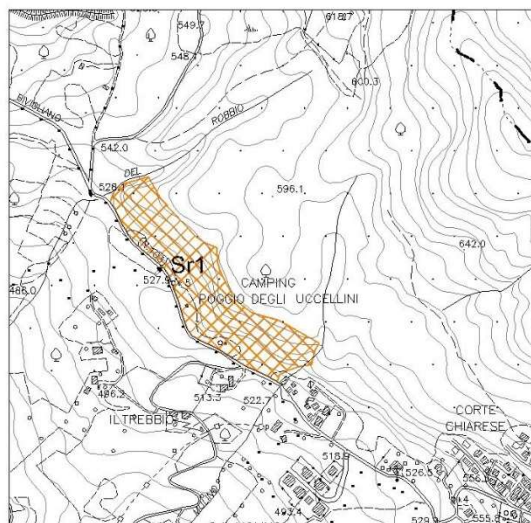
Cr1 CENTRO CULT. INTER RELIGIOSO - LE BADESSE
Sp2 AREA SPORTIVA DI PRATOLINO



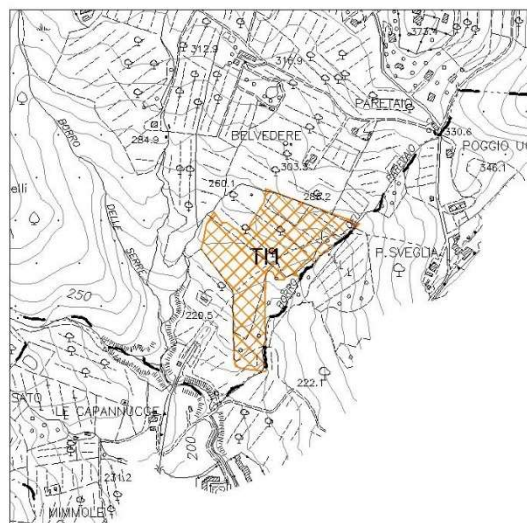
Sp1 AREA SPORTIVA DI VAGLIA



Sr1 CAMPEGGIO DI BIVIGLIANO

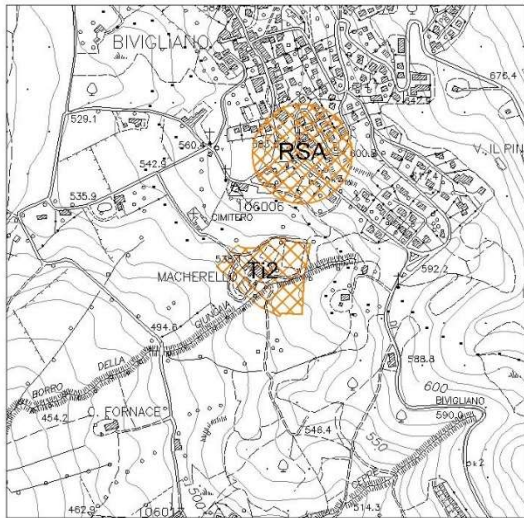


T11 AREA PER CAMPO DI GOLF

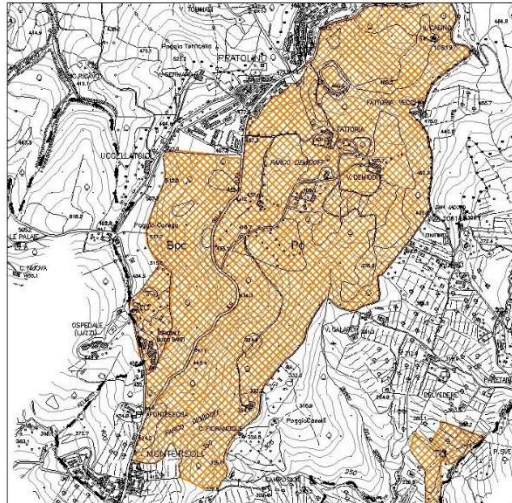


Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

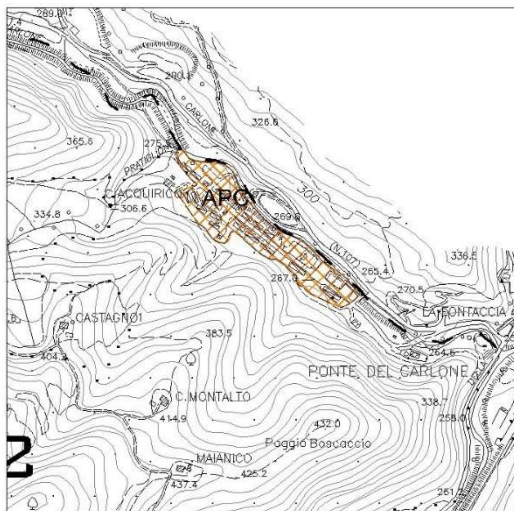
T12 CENTRO IPPICO DI MACHERELLE



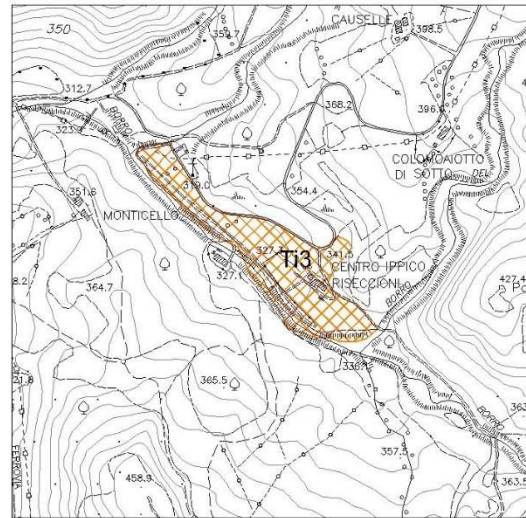
Bpc BOSCO DI POGGIO CARENA
Pd PARCO DEMIDOFF
Src EX SANATORIO G. BANTI



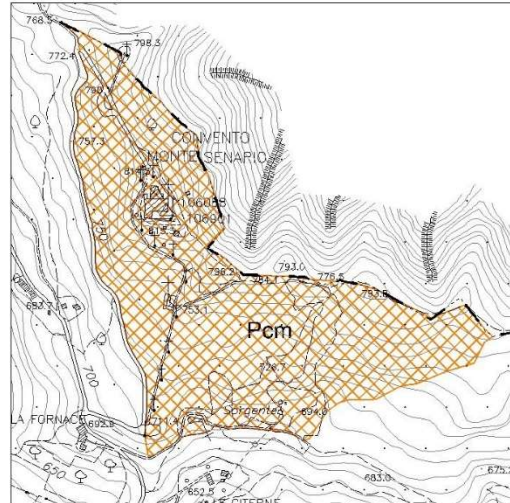
APC AREA PER LA PROTEZIONE CIVILE



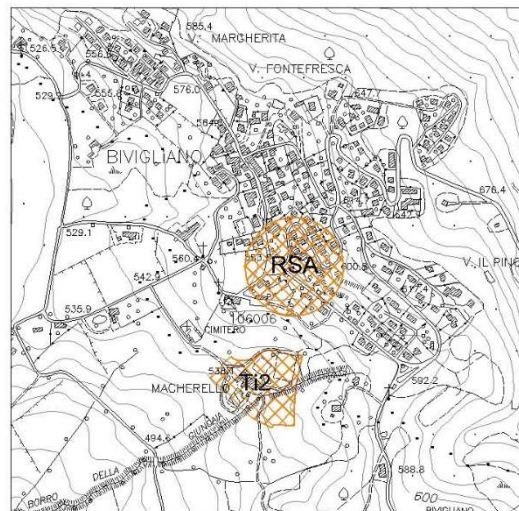
T13 CENTRO IPPICO DI RISECCIONI



Pcm PARCO E CONVENTO DI MONTE SENARIO



RSA AREA RSA A BIVIGLIANO



Quadro riassuntivo degli interventi attuati dal Regolamento Urbanistico Approvato

Il monitoraggio che è stato effettuato sullo stato di urbanizzazione del Comune di Vaglia disciplinato dal Regolamento Urbanistico che recepisce le indicazioni del Piano Strutturale, individua lo stato di pianificazione territoriale attuale col fine di prevedere una futura riqualificazione del territorio secondo i principi di sostenibilità ambientale.

Dall'analisi dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico approvato nel 2004 si evidenzia una discreta percentuale di **interventi diretti ricadenti in Zona B circa il 57%**.

Mentre per quanto riguarda i Piani di Lottizzazione da approvare con Piani Attutivi ricadenti in zona C e R ancora si sta procedendo con molta lentezza.

Per quanto riguarda le aree a Servizi ed Attrezzature a livello comunale e sovracomunale gli unici interventi attuati sono stati la Residenza Sanitaria per Anziani in Villa Belisario a Bivigliano e la risistemazione del Bosco di Poggio di Garena adibito a Parco Avventura.

All'interno di ogni Utoe si possono rilevare però forti differenze sulle aree non convenzionate C e interventi diretti in zona B come nelle Utoe di Vaglia, Montorsoli, Bivigliano in cui si riscontra una forte espansione in zona B. Le uniche Utoe completamente attuate risultano quelle di Pratolino, Caselline e Viliani a differenza dell'Utoe di Mulinaccio in cui non è stato approvato nessuno piano urbanistico.

Di seguito le immagini della RSA a Bivigliano e del Parco Avventura del Bosco di Poggio di Garena:



La valutazione dello stato di attuazione servirà quindi come base per analizzare le previsioni urbanistiche presenti nel Regolamento Urbanistico approvato.

TIPO DI INTERVENTO	S.U.L. PREVISTA DA R.U.	S.U.L. CONVENZIONATA AL 2016	PERCENTUALE DI ATTUAZIONE AL 2016
Interventi diretti zona "B"	10.515	5.965	57%
Piani attuativi in zona "C"	29.410	11.600	39%
Piani di Recupero	3.160	980	31%
Totale	43.485	18.545	43%
TIPO DI INTERVENTO	N. INTERVENTI PREVISTI DA R.U.	N. INTERVENTI ATTUATI	PERCENTUALE DI ATTUAZIONE
Servizi/Attrezzature	13	2	15%

Monitoraggio del Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici in territorio agricolo

Nell'ambito della ricognizione delle pratiche edilizie per monitorare lo stato di attuazione della pianificazione previgente, insieme all'ufficio tecnico sono state visionate anche le pratiche dal 2004 ad oggi per quanto riguarda l'attività nel territorio agricolo (deruralizzazioni e cambi di destinazione d'uso in civile abitazione). Di seguito si riporta una tabella riassuntiva che identifica la pratica, i riferimenti catastali (foglio e particella), che descrive il cambiamento effettuato e si stima la SUL in mq. Il dato complessivo risultante da questo monitoraggio rivela una forte attività di deruralizzazione svolta in questo ultimo decennio nel territorio di Vaglia, con importanti mutamenti da annessi agricoli in uso residenziale per una SUL complessiva di 16.819 mq.

MONITORAGGIO DELL'ATTIVITA' EDILIZIA IN TRRITORIO APERTO

PRATICA	FOGLIO	PARTICELLA	DESCRIZIONE	SUL STIMATA IN MQ
PRATICHE 2004 TERRITORIO APERTO				
PDC 5/2004	5	142	recupero ad uso residenziale di annesso agricolo scheda 200	2126,92
DIA 53/2004	15	74	CAMBIO USO DA CANTINA A ABITAZIONE	435
DIA 64/2004	23	141	SCHEDA 75 CAMBIO USO DA FIENILE A RESIDENZIALE	216
DIA 108/2004	50	47	SCHEDA 142 CAMBIO USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE	491,72
PRATICHE 2005 TERRITORIO APERTO				
DIA 18/2005	19	51	SCHEDA 63 - DERURALIZZAZIONE	426,18
DIA 24/2005	10	26-143	SCHEDA 36 - DA RURALE A CIVILE	214,08
DIA 25/2005	29	mag-96	SCHEDA 83 CAMBIO USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE	2375,28
DIA 42/2005	23	141	SCHEDA 75 CAMBIO USO DA GARAGE A CIVILE ABITAZIONE	108,41
DIA 73/2005	45	80	SCHEDA 131 CAMBIO USO DA GARAGE A CIVILE ABITAZIONE	328,42
DIA 105/2005	50	82	CAMBIO USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE	1781,46
DIA 121/2005	31	271	SCHEDA 93 CAMBIO USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE	87,05
DIA 128/2005	19	49	SCHEDA 63 CAMBIO USO DA RURALE A CIVILE ABITAZIONE	499,18
PRATICHE 2006 TERRITORIO APERTO				
DIA ONEROSA 2/2006	40	127	FONTEBUONA - ad est della stazione	102
DIA 5/2006	38	37	DA COLONICA A NUOVE UNITA' RESIDENZIALI	624
DIA 7/2006	57	17	CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE	430
DIA 8/2006	16	12	D/R- RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO	460
dia 120/2006	19	49	via Riseccioni scheda- 63 RU-cambio civile abitazione	499
PRATICHE 2007 TERRITORIO APERTO				
DIA 3/2007	19	51 e 293	cambio da rurale a civile in via Riseccioni 1240	426
DIA 7/2007	19	104	cambio da rurale a civile	818
PRATICHE 2008 TERRITORIO APERTO				
DIA 2/2008	51	140	cambio da rurale a civile in via di Campolungo	282
DIA 6/2008	51	129	cambio da rurale a civile in via di Campolungo	367,74
PRATICHE 2009 TERRITORIO APERTO				
DIA 3/2009	5	152	cambio da rurale a civile	106,17
DIA 8/2009	25	97	CAMBIO USO DA FIENILE AD APPARTAMENTO	108
PRATICHE 2010 TERRITORIO APERTO				
DIA 2/2010	47	121	cambio da rurale a civile in via di Campolungo	294
DIA 5/2010	40	170	cambio da rurale a civile in via di CERRETO	1395,4
PRATICHE 2011 TERRITORIO APERTO				
HANNO FATTO SOLO UN PMA				
PRATICHE 2012 TERRITORIO APERTO				
SCIA 6/2012	53	13	CAMBIO USO	672,8
SCIA 11/2012	46	66	CAMBIO USO DA CANTINA A CIVILE ABITAZIONE	538
PRATICHE 2013 TERRITORIO APERTO				
SCIA 74/2013	52	17	cambio da rurale a civile	219
PRATICHE 2014 TERRITORIO APERTO				
PRATICHE 2015 TERRITORIO APERTO				
PDC 4/2015	46	319	cambio da rurale a civile	87,51
PRATICHE 2016 TERRITORIO APERTO				
SCIA 27/2016	41	101	cambio da rimessa a civile in via di Caselline	300

16.819

Se confrontiamo questo quantitativo con l'attività edilizia risultante dagli interventi diretti e dai piani attuativi, ci accorgiamo che la deruralizzazione rappresenta per il territorio di Vaglia l'attività più cospicua: si ha infatti

5.965 mq	di SUL da interventi diretti
11.600 mq	di SUL da Piani Attuativi
980 mq	di SUL da Piani di Recupero
16.819 mq	di SUL da deruralizzazione



Un esempio del fenomeno appena descritto è rappresentato dal cambio d'uso di un edificio con funzione agricola, situato a nord-est della frazione di *Vaglia*, classificato nel 2002 nella schedatura del Regolamento Urbanistico vigente come "stalla di recente costruzione" e trasformato, con il permesso di costruire 5/2004, in uso residenziale.

Foto dell'aprile 2002 – fonte: rilievi per schedature del RU vigente



[FOTO 1](#)



[FOTO 2 A](#)

Foto aerea nel 2016 – fonte Google



Se l'art. 45 della L.R. 1/2005 consentiva la **deruralizzazione degli edifici agricoli**, condizionandola alla sottoscrizione di Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo con cui si individuavano le aree pertinenziali degli edifici da deruralizzare:

- se dotate di aree pertinenziali superiori ad 1 ettaro, i proprietari si impegnavano alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultassero inferiori agli oneri di deruralizzazione, al comune era dovuta la relativa differenza.
- se dotate di aree pertinenziali inferiori ad 1 ettaro, in luogo della suddetta Convenzione erano corrisposti gli oneri di deruralizzazione, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Con la nuova legge regionale 65/2014 si dedica agli edifici agricoli l'apposita Sezione IV con gli articoli 81-84 compresi. La norma impone una prima diversificazione su base temporale, articolandoli come segue.

Edifici con inizio lavori posteriori al 15 aprile 2007 (entrata in vigore Reg. 5/R 2007):

- Annessi agricoli non potranno mai mutare la destinazione agricola, in caso contrario vige il nuovo regime sanzionatorio di cui al nuovo Art. 196;
- Edifici rurali ad uso abitativo non potranno mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione;

Edifici con inizio lavori anteriori al 15 aprile 2007:

- Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo potranno mutare destinazione nel rispetto delle seguenti condizioni e con atto d'obbligo, e purché lo stato di fatto risulti legittimo.

L'Art. 82 opera inoltre una distinzione tra i cambi di destinazione mediante il Programma aziendale o comportanti la perdita d'uso agricola.

Nel primo caso, agli edifici delle aziende agricole è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola (compreso quelli di valenza storico testimoniale) quando non sia possibile il recupero a agricolo, il tutto condizionato al mantenimento delle superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel PTC o nel PTCM. Nel secondo caso i mutamenti comportanti la perdita di destinazione d'uso agricola sugli edifici esistenti seguiranno l'iter disposto col nuovo Art. 83.

Il mutamento d'uso agricolo degli edifici rurali sarà consentito solo se espressamente previsto dagli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, restando fermo l'obbligo di sottoscrivere Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo con cui individuare le aree di pertinenza degli edifici o delle singole unità immobiliari, applicando le stesse condizioni sugli oneri di deruralizzazione.

Il comma 2 introduce il divieto di aumento della superficie utile lorda quando il mutamento di destinazione è accompagnato da demolizione e ricostruzione.

7.2 INQUADRAMENTO TERRITORIALE (GEOLOGO DANIELE LISI, ING. LEONARDO MARINI, ING. LUCA ROSADINI)

7.2.1 Inquadramento geografico e morfologico

Il territorio comunale di Vaglia si trova nella parte centro settentrionale della Regione Toscana e si estende per una superficie di circa 56.94 Km² [figura 1].

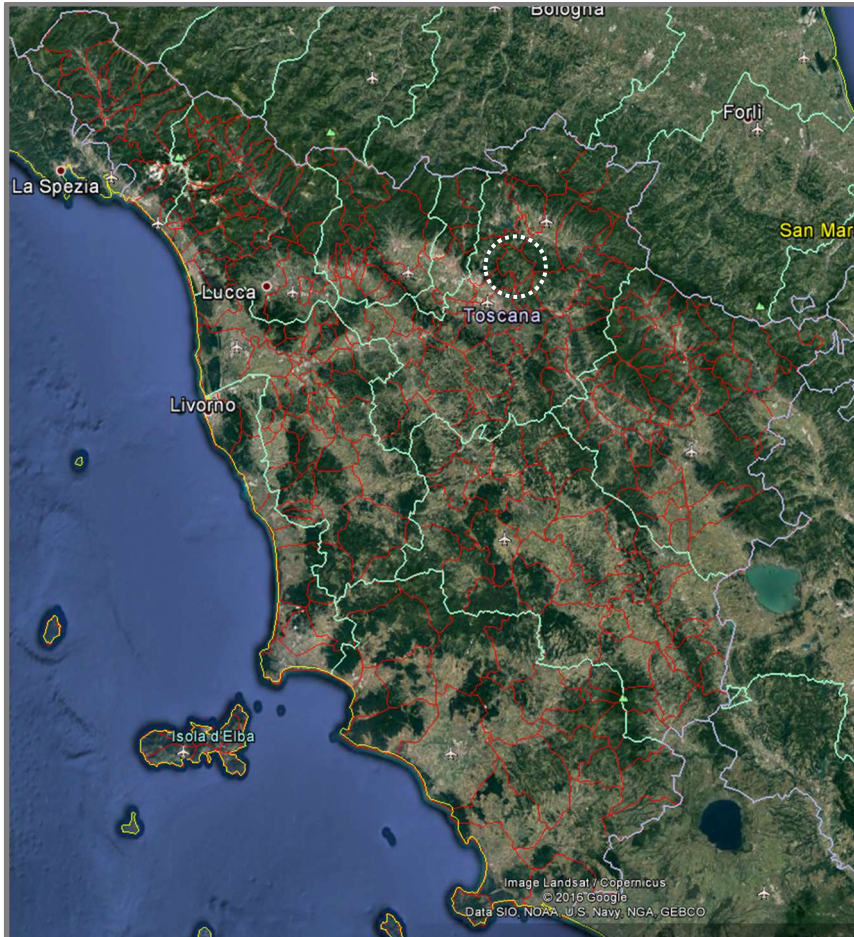


FIGURA 1 - Individuazione territorio comunale di Vaglia (FI).

La **morfologia** del territorio si presenta varia e divisibile in **due macro-aree**: la porzione centro-occidentale del territorio appare più acclive rispetto alla parte più orientale passando da un paesaggio caratterizzato da una maggiore energia del rilievo dominato dal Massiccio di Monte Morello ad un paesaggio più dolce e prevalentemente collinare condizionato dalla presenza di formazioni contraddistinte da litologie più erodibili; al centro il Torrente Carza attraversa il territorio interamente da sud a nord donandogli un aspetto tipico di fondovalle.

Le **quote topografiche** si estendono complessivamente da un massimo di ca. 934.7 m s.l.m. (Poggio dell'Aia, Monte Morello) ad un minimo di ca. 260.0 m s.l.m. (fondovalle del Torrente Carza).

Il **paesaggio** è modellato da processi morfologici legati alle acque (fluviali e meteoriche) e a processi di origine gravitativa; le forme morfologiche principali sono riconducibili a scarpate ed accumuli di materiale lungo le pendici dei versanti e nei fondovalle.

Il paesaggio risulta condizionato anche dall'azione antropica legata ad attività estrattive (cave) ed alla realizzazione di opere infrastrutturali (strade, ferrovie e centri abitati).

I **centri abitati principali** sono Vaglia, Montorsoli, Pratolino, Fontebuona, Caselline e Bivigliano. I centri abitati di Montorsoli, Pratolino e Caselline si trovano nella parte sud-orientale del territorio inseriti in un contesto collinare caratterizzato da minori pendenze; i centri abitati di Vaglia (ubicato più a nord) e Fontebuona (in posizione centrale) si

sviluppano lungo il fondovalle del Torrente Carza; infine il centro abitato di Bivigliano si trova inserito in un contesto collinare pedemontano nella porzione nord orientale ai piedi di Monte Senario.

7.2.2 Inquadramento idrografico

L'elemento idrografico principale è rappresentato dal **Torrente Carza** che corre in direzione Sud-Nord attraversando l'intero territorio comunale, affluendo nel comune di Scarperia e San Piero a Sieve nel fiume Sieve quale tributario destro.

I suoi affluenti principali in destra idrografica da valle verso monte sono:

- Borro Fondelli (confluisce immediatamente a valle del confine comunale con il Comune di Scarperia e San Piero a Sieve);
- Fosso delle Buche;
- Borro del Fatino;
- Fosso di Signano;
- Borro di Riseccioni;
- Fosso della Calicarza;
- Borro di Macioli.

I suoi affluenti principali in sinistra idrografica, da valle verso monte, sono:

- Fosso del Carlone;
- Fosso dei Baroni;
- Fosso di Pinati;
- Torrente Carzola;
- Fosso di Saltavacca;
- Fosso di San Michele alle Macchie.

La porzione sud, sud-est del territorio comunale, sul confine con il comune di Fiesole, ricade all'interno del bacino imbrifero del **Mugnone**, affluente destro del Fiume Arno. Oltre al tratto di monte del medesimo torrente troviamo tra i principali affluenti in destra idrografica:

- Borro del Paretaio;
- Borro del Bersaglio;
- Fosso Feliceto (affluente del torrente Terzolle che più a valle confluisce in destra idrografica sul Mugnone);

ed in sinistra idrografica:

- Fosso Cafaggio;
- Fosso Lastricatino Indicatorio.

La porzione nord-ovest del territorio comunale, sul confine con il comune di Calenzano, ricade all'interno del bacino imbrifero del torrente **Marina**, affluente del fiume Bisenzio, tributario destro dell'Arno. Gli affluenti principali in sinistra idrografica sono:

- Fosso dei Massoni;
- Torrente della Rolla;
- Borro di Folignano.

La porzione est del territorio comunale, sul confine con il comune di Borgo San Lorenzo, ricade all'interno del bacino imbrifero del torrente **Faltona**, affluente destro del fiume Sieve. Gli affluenti principali in sinistra idrografica sono:

- Fosso del Lago (corre lungo il confine comunale);
- Il Fossataccio (affluente sinistro del Fosso del Lago).

Di seguito si riporta l'elenco completo dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico individuato dalla L.R. n.79 del 17/12/2012 ricadente all'interno del territorio comunale di Vaglia.

BORRO DEI FONDELLI	FOSSO DEL LAGO (4)
BORRO DEI GRANCHI	FOSSO DELLA CALICARZA
BORRO DEL FATINO	FOSSO DELLA CASALINA

BORRO DEL MULINO	FOSSO DELLA LATRACCIA
BORRO DEL ROBBIO	FOSSO DELLA RAMACCIA (2)
BORRO DELLA GIUNCAIA	FOSSO DELLA ROVINATA
BORRO DELLE CASELLINE	FOSSO DELLE BUCHE (2)
BORRO DELLE CEPPE	FOSSO DELLE SELVE (4)
BORRO DELLE SERRE	FOSSO DI CITERNA
BORRO DI BASTO CIUCO	FOSSO DI FECCIANO
BORRO DI CERRETO	FOSSO DI FONTEBERTI
BORRO DI MACIOLI	FOSSO DI MAIANO (3)
BORRO DI PIANTA MALANNI	FOSSO DI PEScina
BORRO DI RISECCIONI	FOSSO DI PINATI
FOSSO DEI BARONI	FOSSO DI RIBALDO
FOSSO DEI MASSONI (3)	FOSSO DI SALTALAVACCA
FOSSO DEI PRATIGLIONI	FOSSO DI SAN MICHELE ALLE MACCHIE
FOSSO DEL BARDOCCIO	FOSSO DI SIGNANO
FOSSO DEL BOSCO DELL'IMPERO	IL FOSSATACCIO
FOSSO DEL BUCINACCIO	TORRENTE CARZA
FOSSO DEL CARLONE	FOSSO LASTRICATINO INDICATORIO

7.2.3 Inquadramento geologico

Il territorio comunale di Vaglia si trova nella zona nord-est della **catena orogenica dell'Appennino Tosco-Emiliano** caratterizzata da una struttura complessa costituita da falde e 'thrust' formatesi durante più fasi tettoniche a partire dal Cretaceo superiore (Boccaletti et alii, 1980-1983; Treves, 1984; Principi e Treves, 1984).

La prima fase (oceanica) iniziata tra il Cretaceo inferiore e superiore termina nell'Eocene medio a seguito della completa chiusura dell'Oceano Ligure-Piemontese. Durante tale fase si instaura nell'area appenninica un regime compressivo che porta alla formazione di un prisma di accrezione dovuto all'impilamento in direzione ovest di coperture e basamento oceanico (Unità Liguri). A partire dall'Eocene medio, a seguito della chiusura dell'Oceano Ligure-Piemontese, avviene la collisione tra il margine continentale europeo (massiccio Sardo-Corso) e quello adriatico (Adria) iniziando così una seconda fase intracontinentale.

La collisione tra margini continentali porta allo sviluppo di una tettonica a falde e 'thrust' con il sovrascorrimento in direzione est delle unità oceaniche (Unità Liguri) sopra ad altre strutture geologiche (Unità Toscana e Unità Umbro-marchigiane) con la contemporanea formazione di bacini di avanfossa. Inoltre a partire dal Miocene medio, mentre il fronte compressivo migra verso est, si instaura ad ovest un regime distensivo imputabile all'apertura del Bacino Tirrenico che porta alla formazione di un sistema ad 'horst' e 'graben' delimitati da faglie normali dotate di orientazione NNO-SSE; in corrispondenza dei primi si formano catene montuose mentre in corrispondenza dei secondi bacini intermontani (sempre più giovani da ovest verso est) riempiti di sedimenti fluviolacustri (bacini di Firenze-Pistoia, Mugello, Casentino, ecc.). Studi effettuati su tali bacini (Bernini et alii, 1990; Boccaletti et alii, 1991-1995) hanno evidenziato la presenza di tracce di eventi compressivi che si sarebbero alternati agli eventi distensivi.

Il territorio comunale di Vaglia si inserisce quindi nel contesto orogenetico dell'Appennino Settentrionale ed è caratterizzato dalla presenza di **tre Unità principali** con le relative formazioni lapidee:

- Unità Tettoniche Liguri (Unità di Monte Morello) → Formazione di Sillano (SIL), Formazione della Pietraforte (PTF), Formazione di Monte Morello (MLL), Formazione di Pescina (PSC);
- Unità Subliguri (Unità Tettonica di Canetolo) → Arenarie di Monte Senario (AMS), Brecciole di Monte Senario (BNS), Argille e calcari (ACC).
- Unità Tettoniche Toscane (Falda Toscana) → Marne di Pievepelago (PIE).

Oltre a tali unità, i cui litotipi sono di natura essenzialmente lapidea, sono presenti **terreni di copertura recenti** (depositi di origine continentale, quaternari) riconducibili a depositi alluvionali e a depositi di origine gravitativa (detrici e di frana) o depositi eluvio-colluviali; i primi risultano ubicati nei fondovalle, gli altri principalmente lungo le pendici dei versanti.

7.2.4 Inquadramento idrogeologico

A seguito della DGRT n. 225/2003 della **Regione Toscana** sono stati istituiti formalmente 45 **CISS**, denominati 'Corpi Idrici Significativi Sotterranei', allo scopo di definire il livello di tutela da garantire e le eventuali azioni di risanamento da mettere in atto mediante 'Piano di Tutela'. Dei 45 CISS individuati dalla Regione Toscana, 29 erano costituiti da acquiferi in mezzi porosi e 16 in mezzi lapidei fratturati.

In base alla delibera del 26 ottobre 2009, n. 939 (Individuazione e caratterizzazione dei corpi idrici della Toscana) i corpi Idrici sono stati riconsiderati applicando nuovi criteri per la determinazione degli stessi che hanno portato modifiche sia nel numero che nella denominazione essendo stati definiti 66 **CIS** - 'Corpi Idrici Sotterranei', dando per acquisito il termine 'significativi'. A seguito della suddetta delibera è stata effettuata una revisione degli studi già eseguiti per tutti i CIS presenti nei bacini toscani attraverso il contributo del Settore "Sistema Informativo Territoriale ed Ambientale" della Regione Toscana.

L'estensione areale ed i settori costituenti i Corpi Idrici Sotterranei (CIS) è determinata sulla base del continuum geologico regionale e della sua interpretazione geologico-strutturale (profili geologici), integrando le informazioni relative alla geologia di superficie con quelle derivanti dalle stratigrafie della banca dati Sottosuolo e Risorsa Idrica (IGG-SRI). La presenza nel continuum territoriale di un livello informativo corrispondente alla "geologia scoperta" ha consentito la ridefinizione del perimetro dei CIS al netto delle coperture (frane, depositi di versante e depositi antropici). Nel territorio di Vaglia sono individuati **due acquiferi principali**: un acquifero in mezzo poroso e un acquifero in mezzo lapideo fratturato.

La prima tipologia di acquifero si trova all'interno dei depositi fluviali di fondovalle; tali terreni sono dotati di permeabilità per porosità di tipo primario e sono caratterizzati da una permeabilità medio - alta.

La seconda tipologia di acquifero si trova all'interno della formazione di Monte Morello; si tratta di un acquifero carbonatico racchiuso all'interno di un ammasso roccioso caratterizzato da permeabilità per porosità di tipo secondario anche molto elevata legata alla presenza di fratture e giunti di stratificazione.

7.2.5 Inquadramento sismico di base

La **classificazione sismica** del territorio attualmente in vigore a livello nazionale è dettata dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n° 3274 del 20 marzo 2003 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n.105 del 08 maggio 2003 così come modificata dall'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3431 del 3 maggio 2005 "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici" ed aggiornata con l'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n°3519 del 28 aprile 2006, mentre in Toscana (a livello regionale) è dettata dalla Deliberazione n°878 della Giunta Regionale del 08 ottobre 2012 e s.m.i..

Il Comune di Vaglia è classificato a livello nazionale in '**ZONA SISMICA 2**' (O.P.C.M n°3274/03 e s.m.i.) e a livello regionale mantenuto in tale zona (D.G.R. n°421/14 aggiornamento della D.G.R. n°878/12).

7.3 INDICAZIONE DELLE EVENTUALI INTEGRAZIONI

7.3.1 Aspetti geologici ed idraulici (geologo Daniele Lisi, ing. Leonardo Marini, ing. Luca Rosadini)

L'attuale **Regolamento Urbanistico (RU)** del Comune di Vaglia è redatto ai sensi dell'art. 5 della L.R. n.5/95 ed approvato con Del. C.C. del 24/01/2004; gli **elaborati di carattere geologico-tecnico** relativi al Piano Strutturale (PS) sono datati giugno 1998 e redatti ai sensi della L.R. n.21/84 e della D.C.R. n. 94/85. Successivamente (2004-2007) sono state adottate ed approvate 5 varianti al RU, soltanto in alcune sono stati prodotti nuovi elaborati di carattere geologico-tecnico:

- Variante n.1 - Bivigliano (approvata con Del. C.C. n. 66 del 28/09/2004);
- Variante n.2 - Caselline (approvata con Del. C.C. n. 22 del 31/03/2005);
- Variante n.3 - Paterno (approvata con Del. C.C. n. 60 del 29/09/2005);
- Variante n.4 - PEEP, Piano Pubblico di Intervento 'C6' (approvata con Del. C.C. n. 5 del 01/03/2007);
- Variante n.5 - Montorsoli (approvata con Del. C.C. n. 60 del 27/09/2007).

Nell'anno 2011 su incarico dell'amministrazione comunale è stato effettuato un nuovo studio di carattere geologico-tecnico ai sensi della D.P.G.R. n. 26R/07 finalizzato alla stesura di una nuova variante al 'RU', però mai adottata ed approvata.

Completa il quadro conoscitivo degli studi effettuati sul territorio comunale di Vaglia gli **Studi di Microzonazione Sismica 'MS' e l'Analisi della Condizione Limite per l'Emergenza 'CLE'** (anno 2015) co-finanziati dal Comune di Vaglia e dalla Regione Toscana.

7.3.1.1 *NORMATIVA DI RIFERIMENTO*

Gli studi geologici ed idrologici-idraulici volti all'aggiornamento del quadro conoscitivo del territorio comunale quale parte integrante del nuovo Piano Strutturale e quale supporto alla stesura del nuovo Piano Operativo saranno svolti nel rispetto della normativa vigente ed attualmente costituita da:

- Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana approvato dal Consiglio Regionale il 27 Marzo 2015 con delibera n. 37;
- R.D. 25 luglio 1904 n.523 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie";
- R. D. 8 maggio 1904 n. 368 "Regolamento sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi";
- D.L. 180/89 e successive modifiche;
- D.P.C.M. n. 226 del 5/11/99 "Approvazione del Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno" – Norme: 2, 3 e 6;
- Decreto Legislativo 23 febbraio 2010, n. 49: "Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni";
- DPGR N°53/R del 25/ottobre/2011 (regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005);
- Legge Regionale 21 maggio 2012, n°21 – Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua;
- L.R. n.79 del 27/12/2012 "Nuova disciplina in materia di consorzi di bonifica. Modifiche alla l.r. 69/2008 e alla l.r.91/1998. Abrogazione della l.r. 34/1994.";
- Art.104 della L.R. n. 65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio";
- D.P.C.M. 06 maggio 2005 (GU n. 230 del 03/10/2005), approvazione del "Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Arno (PAI) - Norme di attuazione ed allegati";
- L.R. n. 58 del 16 ottobre 2009 "Norme in materia di prevenzione e riduzione del rischio sismico";
- O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003 modificata dall'O.P.C.M. n. 3431 del 3 maggio 2005 "Norme tecniche per il progetto, la valutazione e l'adeguamento sismico degli edifici" ed aggiornata con l'O.P.C.M. n. 3519 del 28 aprile 2006;
- D.G.R. n°878 del 08 ottobre 2012 e s.m.i. (D.G.R. n°421/14).

7.3.1.2 *STUDI GEOLOGICI*

Gli studi di carattere geologico sviluppati per l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo a supporto del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo del Comune di Vaglia saranno realizzati ai sensi della normativa attualmente vigente D.P.G.R. n. 53/R/11 (regolamento di attuazione dell'art.62 della LR 1/2005) in attesa del nuovo Regolamento previsto dall'art.104 della L.R.65/2014.

Le informazioni di base utilizzate negli studi saranno una raccolta ragionata e validata degli elaborati degli 'SU' vigenti integrate da informazioni di banche dati nazionali (ISPRA) e regionali (Regione Toscana, ARPAT, Autorità di Bacino del Fiume Arno).

La nuova carta geologica del territorio comunale sarà realizzata attraverso rilievi in campagna basati sulla cartografia geologica regionale (CARG - Continuum geologico) in riferimento alle sezioni n. 263070-263080-263110-263120-264090-263160.

Durante l'aggiornamento delle informazioni di carattere geomorfologico, derivante da informazioni esistenti di banche dati integrate da rilievi di campagna sull'intero territorio comunale, sarà opportuno avviare anche la procedura di aggiornamento del 'PAI - Piano Assetto Idrogeologico' in collaborazione con l'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Altri studi ed informazioni saranno reperiti presso gli archivi degli uffici comunali, come ad esempio la documentazione relativa alla realizzazione della Linea ferroviaria ad alta velocità Milano-Napoli per il tratto Bologna-Firenze ricadente nel territorio del Comune di Vaglia concessionaria T.A.V. Spa..

Gli studi comprenderanno anche aspetti legati alla idrogeologia, geotecnica e amplificazione sismica dovuta alle caratteristiche del territorio.

L'aggiornamento del quadro conoscitivo avrà lo scopo di suddividere il territorio comunale in aree a diversa pericolosità geologica e sismica propedeutica alla definizione della fattibilità in ambito di pianificazione degli interventi e quindi del nuovo Piano Operativo ai sensi della L.R. n. 65/14.

Tutti gli elaborati cartografici saranno realizzati attraverso elaborazioni sviluppate in ambiente 'GIS' (Geographical Information System) fornendo all'amministrazione comunale dati in formato digitale (elaborati testuali e tavole cartografiche in formato 'pdf', 'file' in formato 'shape' e correlati) e cartaceo (elaborati testuali e cartografici).

7.3.1.3 STUDI IDROLOGICI- IDRAULICI

Lo **studio idrologico-idraulico** per la redazione del Quadro Conoscitivo a supporto del nuovo Piano Strutturale del Comune di Vaglia si svilupperà secondo le indicazioni contenute nella normativa di settore vigente, tenendo in considerazione che da un punto di vista idraulico la normativa regionale è attualmente in fase di aggiornamento. Si prevedono, infatti, a breve: un aggiornamento della L.R. 21/2012 e il nuovo Regolamento previsto dall'art.104 della L.R.65/2014 che dovrebbe sostituire l'attuale 53/R.

Nell'attesa dei suddetti aggiornamenti si procederà a sviluppare il quadro conoscitivo secondo i criteri contenuti nella vigente normativa di riferimento citata in precedenza.

Nelle valutazioni idrologiche si terrà conto dell'aggiornamento relativo alle Linee Segnalatrici di Possibilità Pluviometrica effettuato nell'ambito dell'"Accordo di collaborazione scientifica tra Regione Toscana e Dipartimento di Ingegneria Civile e Ambientale dell'Università degli studi di Firenze per l'attività di ricerca per la mitigazione del rischio idraulico nella Regione Toscana". Nel marzo 2014 è stato presentato il lavoro di "Analisi di frequenza regionale delle precipitazioni estreme" curato dal gruppo di lavoro costituito da Enrica Caporali (DICEA – UNIFI, referente), Giuseppe Rossi (DICEA – UNIFI), Valentina Chiarello (DICEA – UNIFI), Tiziana Pileggi (DICEA – UNIFI), Alessandro Santucci (CFR), Bernardo Mazzanti (AdB Arno).

Obiettivi specifici dell'accordo sono:

- aggiornamento del database dei dati pluviometrici estremi fino all'anno 2012 compreso;
- analisi di frequenza regionale delle precipitazioni estreme giornaliere e di durata oraria compresa fra 1 ora e 24 ore;
- aggiornamento delle linee segnalatrici di possibilità pluviometrica (LSPP) rispetto a quelle attualmente in uso presenti nel software ALTO (2000) e a quelle pubblicate dal Settore Idrologico della Regione Toscana SIR (2002) mediante un'analisi di frequenza regionale.

Il lavoro svolto è stato presentato nel marzo 2014 e fornisce un aggiornamento del quadro conoscitivo per quanto riguarda la valutazione delle precipitazioni estreme.

La modellazione idraulica verrà effettuata a diversi gradi di dettaglio a seconda del livello di approssimazione necessario. Saranno utilizzati i dati esistenti recuperati dagli scriventi durante una preliminare fase di ricerca d'archivio e che comprendono gli studi idrologico-idraulici effettuati a supporto degli strumenti urbanistici e quelli di supporto agli interventi effettuati e/o previsti negli anni passati sui corsi d'acqua che attraversano il territorio comunale. Questo modo di operare permette di avere un confronto con valutazioni idrologico-idrauliche già effettuate sul territorio e valutate dagli enti competenti.

Verrà utilizzato dove disponibile il dato LIDAR della Regione Toscana e/o del Ministero dell'Ambiente, sia per la ricostruzione delle sezioni di alveo che per la modellazione della dinamica dei flussi di esondazione fuori alveo nel caso di modellazione 2D, previa verifica a terra dell'adeguatezza del dato.

Verranno inoltre effettuati dove necessario rilievi topografici di dettaglio per la definizione della geometria d'alveo e dei manufatti interferenti (ponti, briglie, ecc).

I risultati delle modellazioni idrauliche verranno utilizzati per la stesura della carte di pericolosità idraulica secondo la normativa vigente e serviranno anche per le modifiche e l'aggiornamento delle mappe delle aree con pericolosità da alluvione e del rischio del PGRA secondo l'art.14 della Disciplina di Piano.

7.3.2 Aspetti naturalistici e agronomico-forestali

Gli aspetti agronomico-forestali e naturalistici saranno affrontati partendo da una base che avrà come oggetto l'aggiornamento in prima battuta dell'uso del suolo all'attualità (l'ultimo volo aereo disponibile RT è del 2013). La Regione Toscana mette a disposizione una copertura completa aggiornata all'anno 2013 con legenda strutturata sul modello Corine Land Cover 3° livello. Tale copertura sarà aggiornata: saranno inserite delle nuove voci di legenda di dettaglio maggiore allo scopo di individuare le peculiarità del territorio in esame e/o definiti nuovi criteri alla base dell'individuazione di certe voci di legenda, come ad esempio la definizione di bosco in base alla Legge Forestale (LR 39/2000).

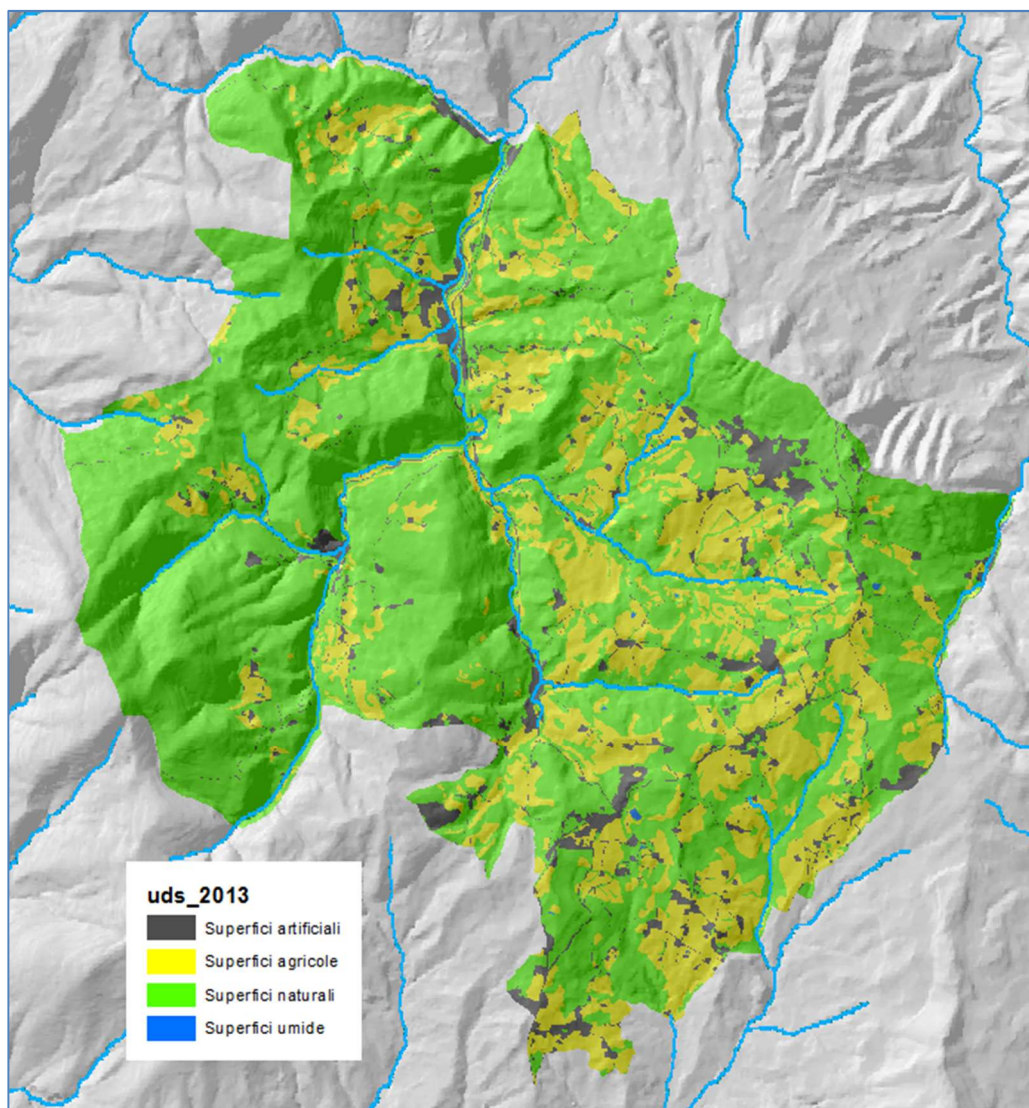


Figura 4 – UDS 2013 RT - 1° livello CLC

Da una prima analisi dei dati della RT la ripartizione delle superfici per uso risulta ripartita come nella tabella seguente: le superfici non urbane ricoprono più del 90% della superficie comunale e di queste circa il 70% è costituito da boschi ed arbusteti, mentre un quarto circa è costituito da aree ad uso agricolo che si concentrano principalmente nelle zone meno acclivi.

tipo	ha	%
superfici artificiali	352,18	6,19%
superfici agricole	1.357,92	23,85%
superfici naturali	3.977,96	69,87%
superfici umide	5,61	0,10%
Totale complessivo	5.693,67	100,00%

Inoltre allo scopo di adattare alla scala di dettaglio comunale quello che viene richiesto dal PPR in merito alle invarianti II e IV, saranno raccolte informazioni inerenti l'agromosaico con le sue caratteristiche quali-quantitative seguendo le indicazioni definite nell'abaco del PPR, allo scopo di definire a scala di dettaglio i morfotipi rurali, individuando laddove si ritenga necessario ulteriori sottoclassi rispetto a quelle individuata dal PPR, e le informazioni che entrano a far parte

della rete ecologica comunale come filari, alberi isolati, superfici in cui siano in atto successioni secondarie, formazioni ripariali ecc, senza dimenticare la perimetrazione di specie forestali rare, elementi che paesaggisticamente possono avere importanza (come filari, alberi monumentali, emergenze faunistiche e floristiche). I dati saranno organizzati in oggetti geometrici in coerenza tra di loro non solo geometrica ma anche logica. Il lavoro verrà fatto per fotointerpretazione accompagnata da una serie di rilievi a terra che avranno lo scopo di confermare le chiavi di fotointerpretazione utilizzate e dipanare gli eventuali dubbi.

Accanto all'analisi cartografica sarà approfondita anche la struttura agraria comunale e le tendenze che si sono riscontrate negli ultimi anni che probabilmente confermeranno i dati regionali e provinciali con la diminuzione del numero delle aziende agricole. Il fenomeno è particolarmente importante a causa dell'abbandono dei terreni agricoli e del presidio sul territorio che porta alla nascita di successioni secondarie che con le loro coperture arbustive omogeneizzano la struttura agricola diminuendo la biodiversità. Tali fenomeni sono particolarmente attivi nella zona Olmo-Casa del Vento come segnalato anche da PPR.

La consultazione di dati di altra origine come l'archivio RE.NA.TO (Repertorio Naturalistico Toscano) e gli studi specifici su aree protette o sul territorio permetteranno di individuare le segnalazione di specie protette e superfici naturali importanti/rare.

La REC (rete ecologica comunale) sarà individuata da una tavola di quadro conoscitivo e da una di progetto in cui saranno riportate tutti quegli elementi che concorrono alla sua funzionalità come nodi, direttrici, filari, alberi isolati ecc. esistenti, da restaurare, da rinforzare, da realizzare.

L'interfaccia con le aree verdi dei centri urbanizzati della rete ecologica permetterà di costruire un network che attraversa tutto il territorio comunale. Particolare importanza verrà data alle aree di trasformazione dove sarà predisposto un paragrafo apposito per la REC.

Tutto il lavoro verrà accompagnato da una relazione metodologica in cui saranno descritte tutte le elaborazioni e le scelte fatte avvalorate anche da elaborazioni ulteriori di funzione di ecologia del paesaggio laddove si ritengano necessarie.

PARTE 3 – ENTI INTERESSATI

8 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI DAL PROCEDIMENTO

Gli Enti e gli organismi pubblici che possono fornire, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere c), apporti tecnici e conoscitivi idonei a incrementare il quadro conoscitivo ai fini della formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Comuni limitrofi: Comune Calenzano (FI), Comune di Borgo San Lorenzo (FI), Comune di Sesto Fiorentino (FI), Comune di Scarperia e San Piero (FI), Comune di Fiesole(FI),
- A.S.L. Toscana Centro;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Firenze;
- Ufficio del genio civile;
- Autorità di bacino del Fiume Arno;
- ALIA SpA;
- Autorità Idrica Toscana;
- PubliAcqua;
- Consorzio di bonifica Toscana;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Firenze;
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G).

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 20 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

Gli enti e organismi pubblici eventualmente competenti, come disposto dall'art. 17, comma 3 lettere d), all'emanazione di parere, nulla osta o assensi comunque denominati, richiesti ai fini dell'approvazione dei piani suddetti sono i seguenti:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Ufficio tecnico del Genio civile;
- Autorità di bacino del Fiume Arno;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Firenze;
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana.

I termini entro cui possono pervenire all'Amministrazione Comunale i suddetti pareri, nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati, sono stabiliti in 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della documentazione definitiva.

PARTE 4 – IL PERCORSO PARTECIPATIVO

9 MODI DELLA COMUNICAZIONE E PARTECIPAZIONE

9.1 PREMESSA

Il comune di Vaglia ha già attivato una procedura per acquisire i contributi che i cittadini vorranno fornire alla redazione degli strumenti di governo del territorio. Tale operazione deve essere vista come un primo importante momento di partecipazione. L'efficacia di questa modalità passa per un esame circostanziato dei contributi pervenuti e di una loro classificazione in base alla ammissibilità o meno secondo le vigenti leggi.

Successivamente a questa operazione e alla luce delle considerazioni generali che se ne potranno trarre, il processo di partecipazione potrà seguire diversi percorsi individuabili in alcuni snodi fondamentali del processo di formazione degli atti di governo in corrispondenza dei quali sarà importante comunicare lo stato di avanzamento dei lavori e "ascoltare" gli abitanti al fine di derivarne indicazioni progettuali e dovrà contemplare almeno le seguenti fasi:

- incontro con soggetti sociali o portatori di interesse sui **temi strategici** del Piano Strutturale;
- sessione pubblica sulle **regole statutarie** del Piano Strutturale e le possibili opzioni strategiche;
- sessione pubblica sullo "**scenario progettuale**" del Piano Operativo.

Al fine di rendere efficace e non rituale il percorso di partecipazione, saranno predisposti appositamente elaborati non tecnici di facile accesso e leggibilità per ogni cittadino.

Il processo di coinvolgimento dei cittadini e delle principali realtà economiche e sociali del territorio persegue le seguenti finalità:

- creare attenzione ed interesse rispetto ai temi oggetto della redazione del Piano Strutturale del Piano Operativo;
- aprire un canale di comunicazione ed informazione con i cittadini e i portatori di interesse presenti sul territorio;
- raccogliere informazioni e suggerimenti da parte di diverse tipologie di attori al fine di arricchire il quadro conoscitivo, individuare i temi di principale interesse della comunità locale e successivamente raccogliere proposte utili ad arricchire i contenuti degli strumenti da elaborare;
- sintetizzare le informazioni raccolte attraverso i vari momenti di ascolto e partecipazione in una serie di documenti di sintesi (report della partecipazione);
- informare il pubblico delle attività in corso attraverso una comunicazione on line.

LA COMUNICAZIONE

Le azioni di comunicazione e promozione del processo si pongono i seguenti obiettivi:

- fornire ai cittadini le informazioni necessarie per poter partecipare attivamente al processo di partecipazione;
- facilitare lo scambio di informazioni e conoscenza tra cittadini e tecnici e tra soggetti privati ed amministratori pubblici;
- garantire ai soggetti che partecipano al processo una informazione aggiornata e flessibile;
- garantire canali stabili e permanenti di visibilità, comprensione e valorizzazione del processo da parte di tutti gli abitanti;
- tenere alto l'interesse della città nei confronti degli obiettivi e i temi del Piano Strutturale e del Piano Operativo, coinvolgendo possibili sostenitori;
- condividere e divulgare le informazioni raccolte ed i risultati conseguiti durante il corso del procedimento di formazione del Piano Strutturale e del Piano Operativo.

Gli strumenti da realizzare sono: pubblicazione dei documenti sul sito web ufficiale dell'Amministrazione Comunale (per la comunicazione dell'intero processo); locandine/manifesti, cartoline invito (per la comunicazione degli eventi partecipativi).

Sito web

Realizzazione di documenti (da inserire all'interno del sito del Comune) contenenti i materiali e le informazioni relative all'intero processo; il calendario degli eventi; gli esiti dei risultati delle diverse azioni e tutti quei materiali e quelle informazioni che potranno essere utili a facilitare il processo stesso.

Locandine, volantini, cartoline invito

Gli eventi di partecipazione, saranno resi pubblici attraverso la predisposizione di materiale informativo quali locandine, piccoli manifesti e cartoline invito ai diversi eventi.

GLI INCONTRI

Gli incontri si articoleranno secondo due momenti specifici:

- impostazione degli strumenti comprensivo degli aspetti statutari e strategici del P.S. e progettuali del P.O.;
- a seguito dell'adozione sui contenuti rispettivamente di P.S. e P.O. adottati e per orientare l'istituto delle osservazioni.

Ai fini del processo partecipativo l'Amministrazione comunale tramite avviso pubblico (<http://www.comune.vaglia.fi.it/>) ha inteso raccogliere contributi, osservazioni, segnalazioni sulle tematiche oggetto del P.S. e del R.U.. Nello specifico sono riportate nel paragrafo 9.3.

Tra le attività messe in atto dall'Ente e nello specifico dal settore dedicato emergono le seguenti attività:

- ricevimento del pubblico;
- pubblicità, informazione nei momenti del procedimento di adozione e di approvazione;
- format per le osservazioni;
- news nella pagina del comune e qualche pubblicazione nelle testate giornalistiche locali;
- a seguito dell'adozione, incontro con i portatori di interesse.

9.2 GARANTE PER L'INFORMAZIONE E LA PARTECIPAZIONE

Premessa al percorso di partecipazione e informazione è l'obbligo da parte del Comune la nomina ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014, del Garante per l'informazione e la partecipazione, figura di presidio, necessariamente competente in materia che assume capacità propositive rilevanti, a cui affiancare un soggetto terzo qualificato, un partner professionale, ovvero un facilitatore attivo durante le fasi di coinvolgimento della cittadinanza, delle associazioni di categoria e dei rappresentanti dei diversi soggetti pubblici e privati, chiamati a fornire apporti ed indicazioni, partner individuato attraverso una gara ad invito, preceduta da una manifestazione di interesse.

Il garante si qualifica con la L.R. 65/2014 quale parte integrante ed effettiva del processo di redazione degli atti di governo del territorio, la sua nomina contestuale all'Avvio del Procedimento come indicato nell'art. 17 c. 3, trova nel capo V della menzionata legge l'enunciazione del ruolo, la disciplina delle funzioni in realtà è demandata ad un regolamento regionale ancora in corso di stesura (l'art. 36, c. 4).

L'adeguata preparazione professionale, requisito per l'individuazione del Garante Regionale non è estesa alla selezione del Garante locale, tuttavia il Comune di Vaglia ritiene che specifiche capacità siano necessarie al ruolo.

Il Garante si pone quale ponte tra l'Amministrazione/uffici e gli attori, gli interessi e diverse tipologie di aggregazione della cittadinanza e dell'imprenditoria, tenuto per legge a garantire la qualità, la capillarità e dell'accessibilità dell'informazione e della partecipazione, a darne atto degli esiti, assumendo, ai sensi dell'art. 38 della LR 65/2014, ogni necessaria iniziativa nelle diverse fasi procedurali di formazione degli atti di governo del territorio, per l'attuazione del programma disposto in sede di Avvio del Procedimento. Accertando e documentando se e in che maniera le attività disposte abbiano esercitato influenze sui contenuti degli atti, attestandone l'efficacia prodotta. Dando atto nei rapporti delle verifiche, delle risultanze e delle determinazioni motivate assunte dalla componente politica, in vista dell'adozione degli atti di governo.

Compito del garante è inoltre quello di promuovere le ulteriori attività di informazione nella fase post adozione, redigendo rapporti circa l'impatto delle attività promosse e la loro efficacia ai fini dell'presentazione delle osservazioni e della loro trattazione.

Il Comune di Vaglia, con ORDINANZA DEL SINDACO 18/2016, in data 5 Dicembre 2016, ha nominato il Garante e con il presente Avvio del Procedimento per la formazione del Piano Strutturale e Piano Operativo, si conferma quale Garante dell'Informazione e della Partecipazione, ai sensi dell'art. 17 c. 3 della LR 65/2014, la dott.ssa Ilaria Neri (dipendente comunale).

9.3 ANALISI DEI CONTRIBUTI PERVENUTI

Con Delibera di Giunta Comunale n.75 del 20/05/2015 si manifestava la volontà di fare un nuovo Piano Strutturale e conseguente Piano Operativo; la determina del funzionario responsabile n. 366 del 13/09/2015, al fine di raccogliere contributi e proposte di cittadini e imprenditori, invitava a manifestare il proprio interesse per presentare contributi e proposte per la nuova pianificazione in itinere. Nell'arco temporale di un anno, dall'Ottobre del 2015 al Settembre del 2016, sono state presentate all'Amministrazione Comunale **66** manifestazioni di interesse, e ad ognuna è stata assegnata una numerazione progressiva, e su ciascuna sono state estrapolate le informazioni riferite:

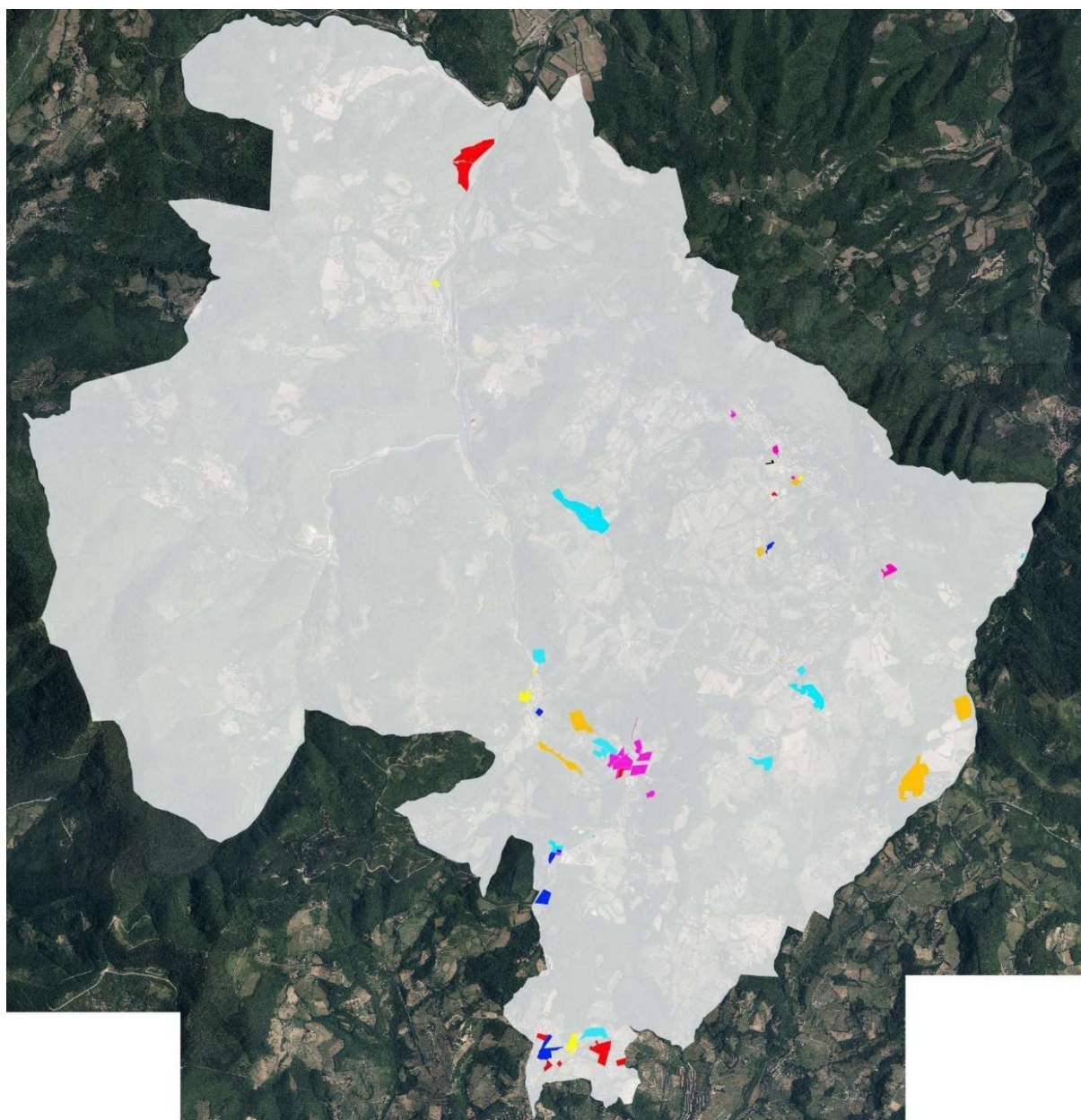
- n. protocollo e data
- mezzo invio (a mano o pec)
- identificativo richiedente
- località
- indirizzo
- foglio
- particelle
- n. protocollo della risposta
- sintesi richiesta
- tipo di richiesta

Le 66 istanze sono state schedate e inserite in un database e divise in sette principali tipologie di richieste:








1. Potenzialità edificatoria in area urbana;
2. Potenzialità edificatoria in area agricola;
3. Cambio DU edificio esistente;
4. Modifica normativa PS - ridefinizione del perimetro aree agricola/urbane;
5. Modifica normativa RU - cambio sistema;
6. Modifiche perimetro/aggiornamento cartografico;
7. Altre richieste

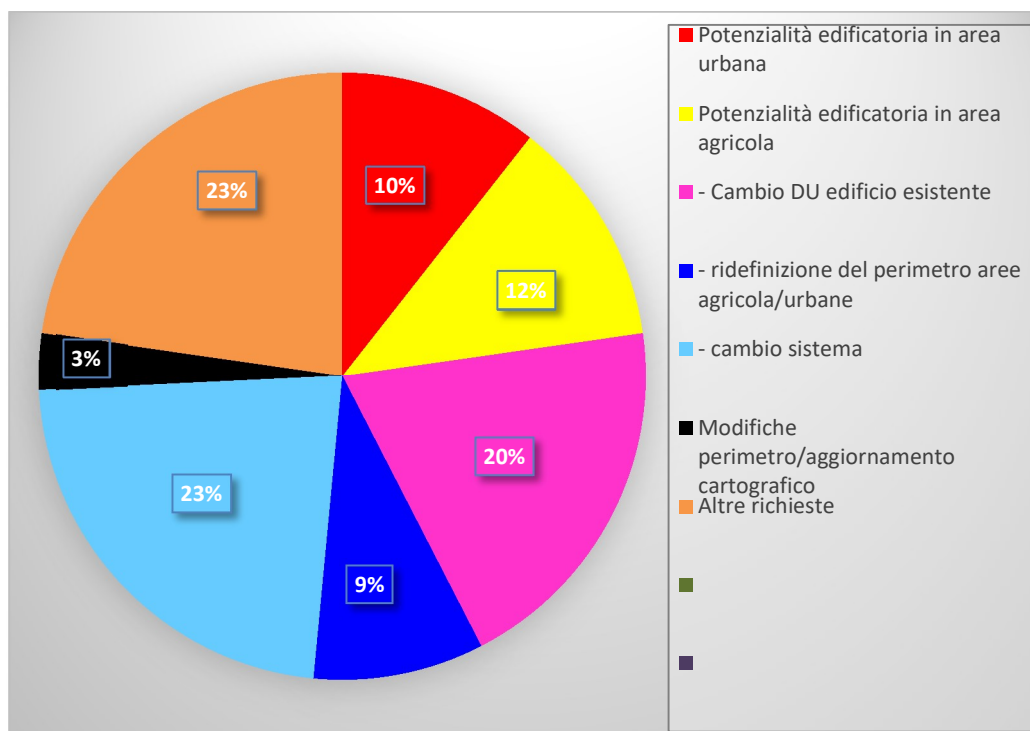
Sono state cartografate secondo i dati catastali (ovvero foglio e particella) e quindi facilmente localizzate. Nell'immagine seguente vengono localizzate rispetto al territorio comunale le richieste suddivise per le tipologie in base ai colori specificati:

RICHIESTE						
Potenzialità edificatoria in area agricola	Potenzialità edificatoria in area urbana	Cambio DU	Modifica normativa PS	Modifica normativa RU	Modifica perimetro – aggiornamento cartografico	Altre richieste



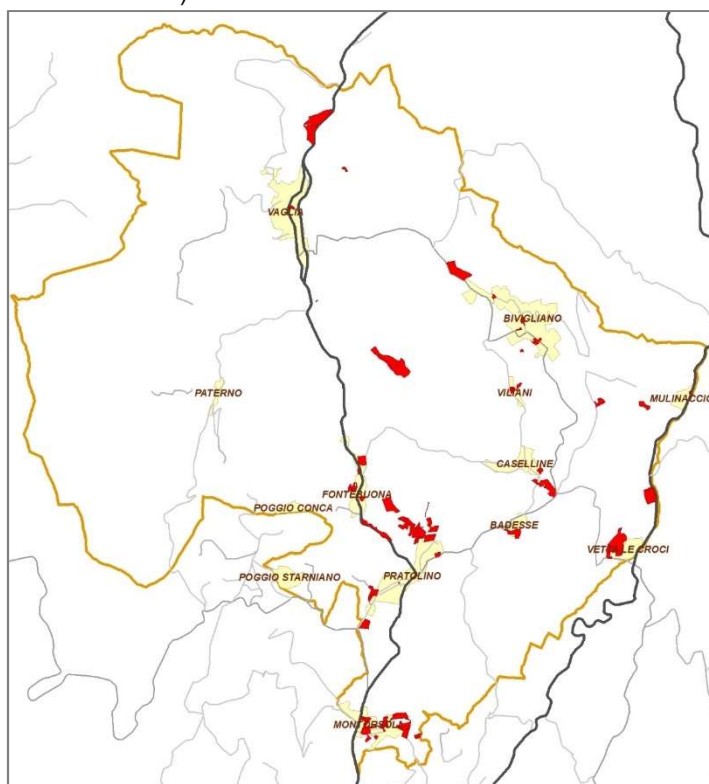
Tipologia richieste interessate dalle manifestazioni di interesse

	RICHIESTE	N.	%
	Potenzialità edificatoria in area urbana	7	10,6
	Potenzialità edificatoria in area agricola	8	12,12
	Cambio DU - Cambio DU edificio esistente	13	19,69
	Modifica normativa PS - ridefinizione del perimetro aree agricola/urbane	6	9,09
	Modifica normativa RU - cambio sistema	15	22,72
	Modifiche perimetro/aggiornamento cartografico	2	3,03
	Altre richieste	15	22,72
	tot	66	100



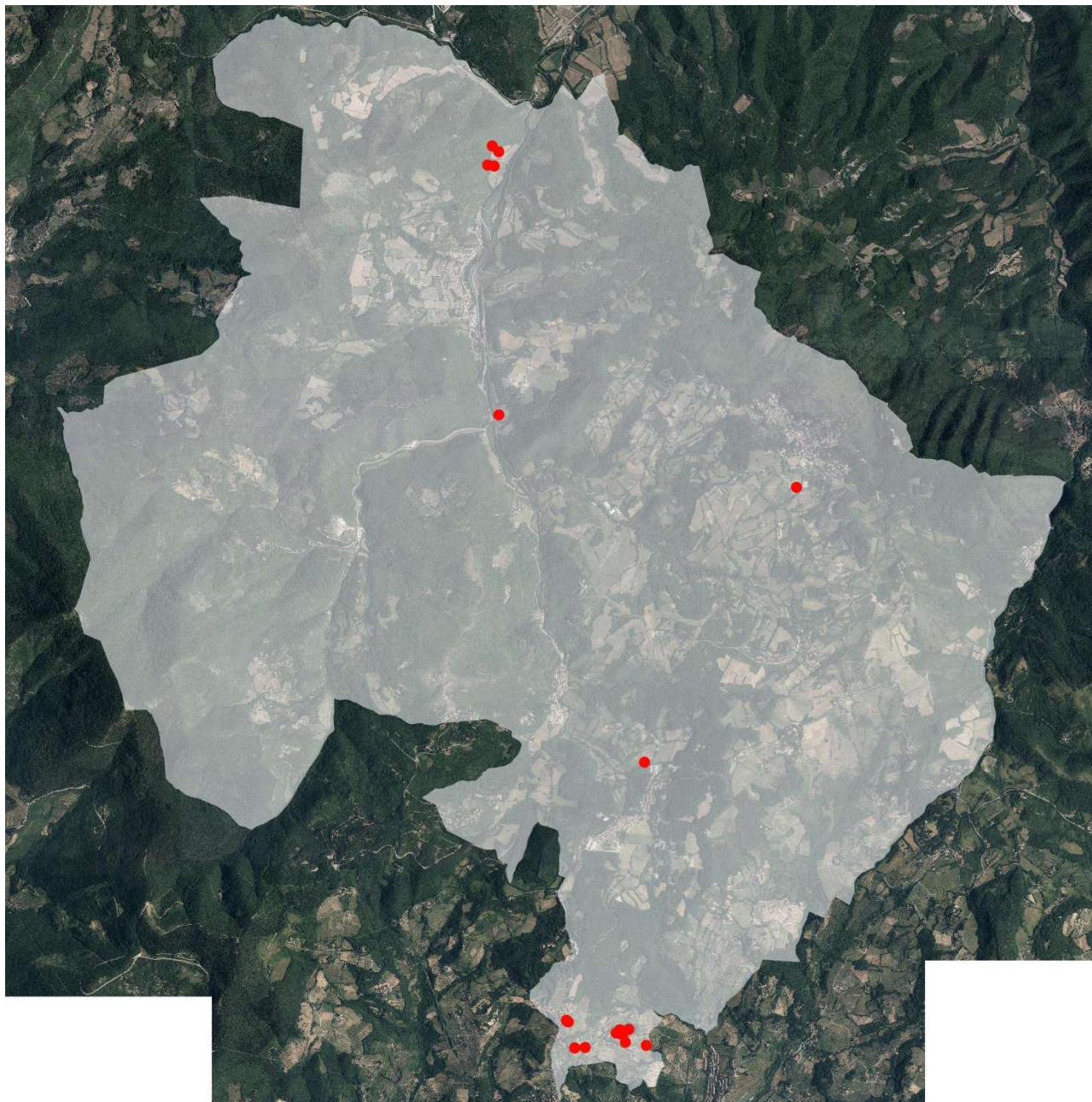
Il quadro di raffronto delle tipologie di richieste ha messo in evidenza una prevalenza di richieste volte alla modifica del R.U. (23%) in particolare inserimento nelle U.T.O.E. (Pratolino, Caselline) con destinazione residenziale e le richieste di cambio di destinazione d'uso in residenziale il 20%. Il rimanente delle richieste si dividono fra la richiesta di potenzialità edificatoria in area agricola (circa l'12%) e richieste volte a modificare le norme del P.S. o del R.U. che riguardano i confini del territorio urbanizzato.

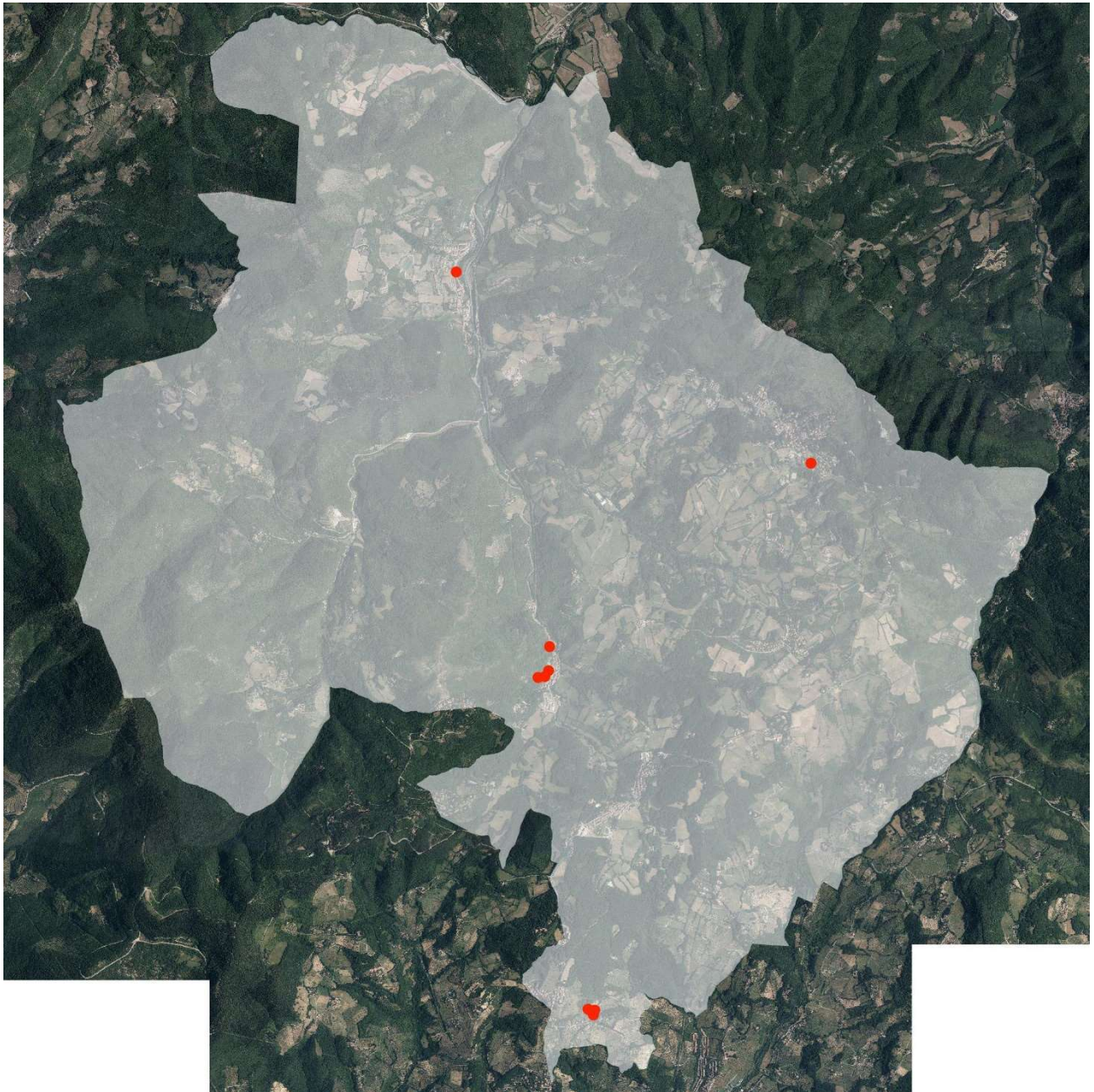
La maggior parte delle richieste, se rapportate graficamente con le attuali U.T.O.E., risultano ricadere in territorio aperto e comunque i centri con il maggior interesse riguardano l'area a nord di Pratolino e le aree attorno a Montorsoli e a Fontebuona, come evidenziato nella mappa schematica seguente (U.T.O.E. in colore giallo e manifestazioni di interesse in colore rosso).



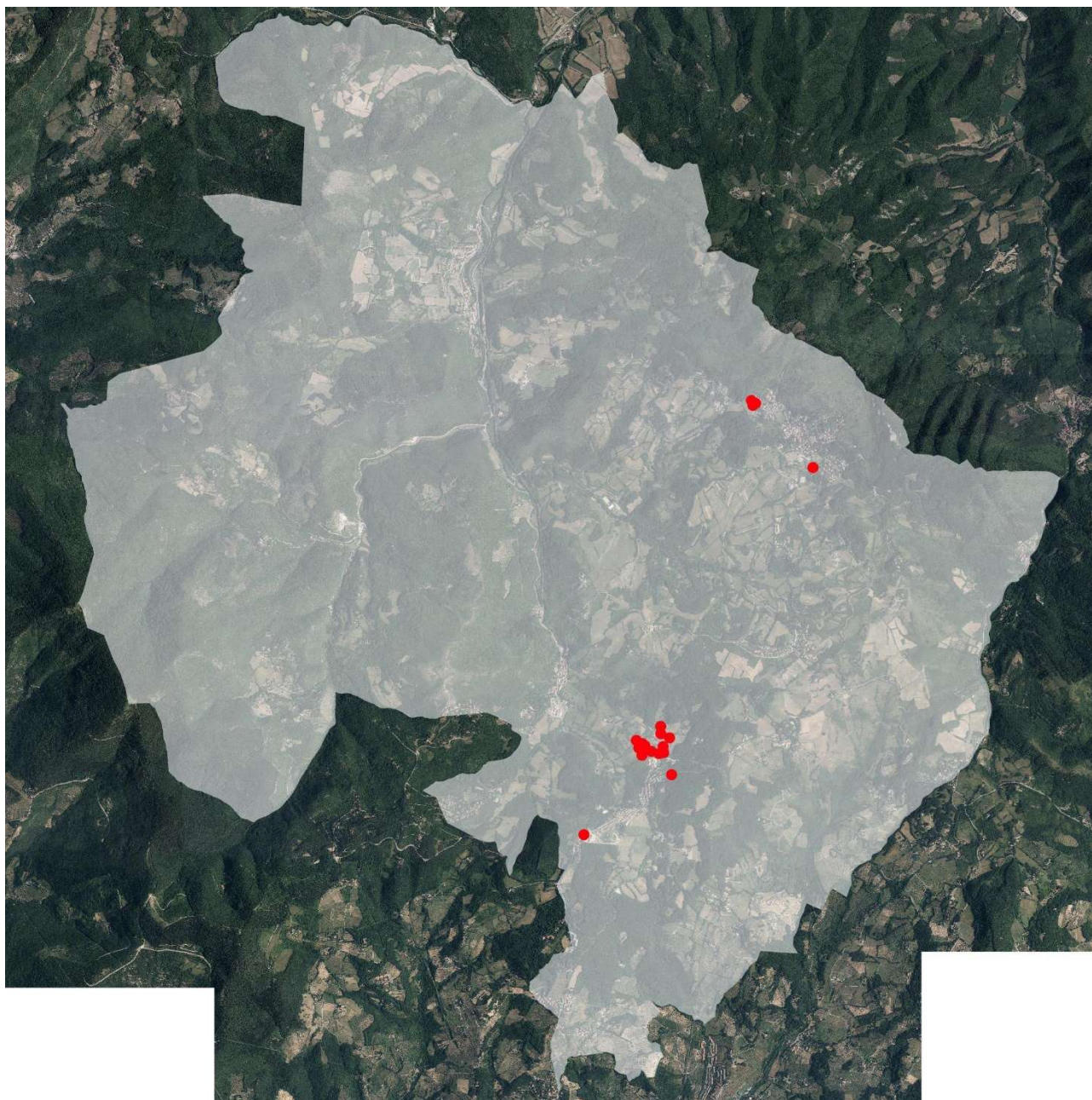
Nelle Ortofoto successive sono state evidenziate in rosso le manifestazioni di interesse divise per gruppi in riferimento alle richieste effettuate:

Richieste tipologia "Potenzialità edificatoria in area agricola"

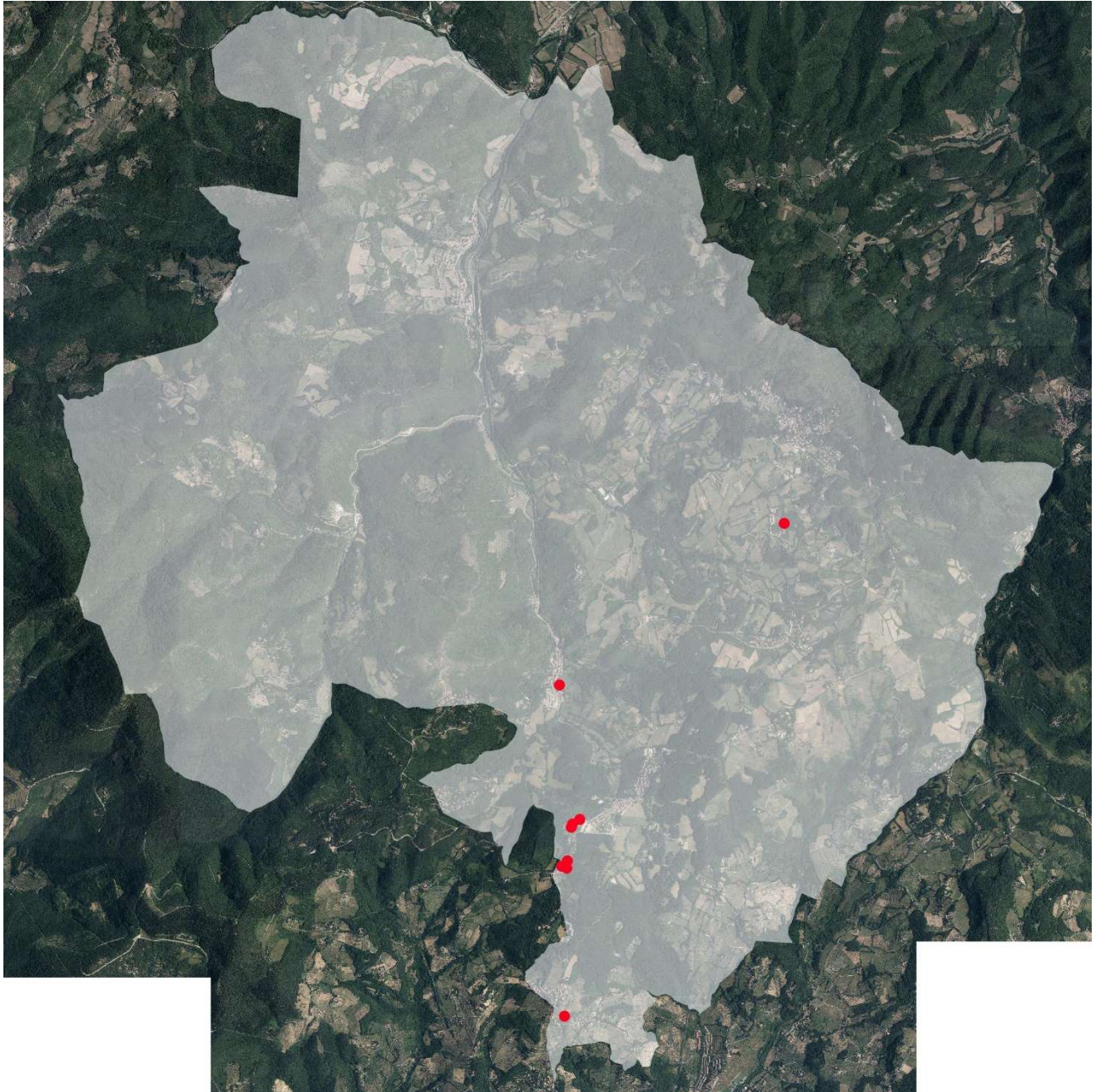




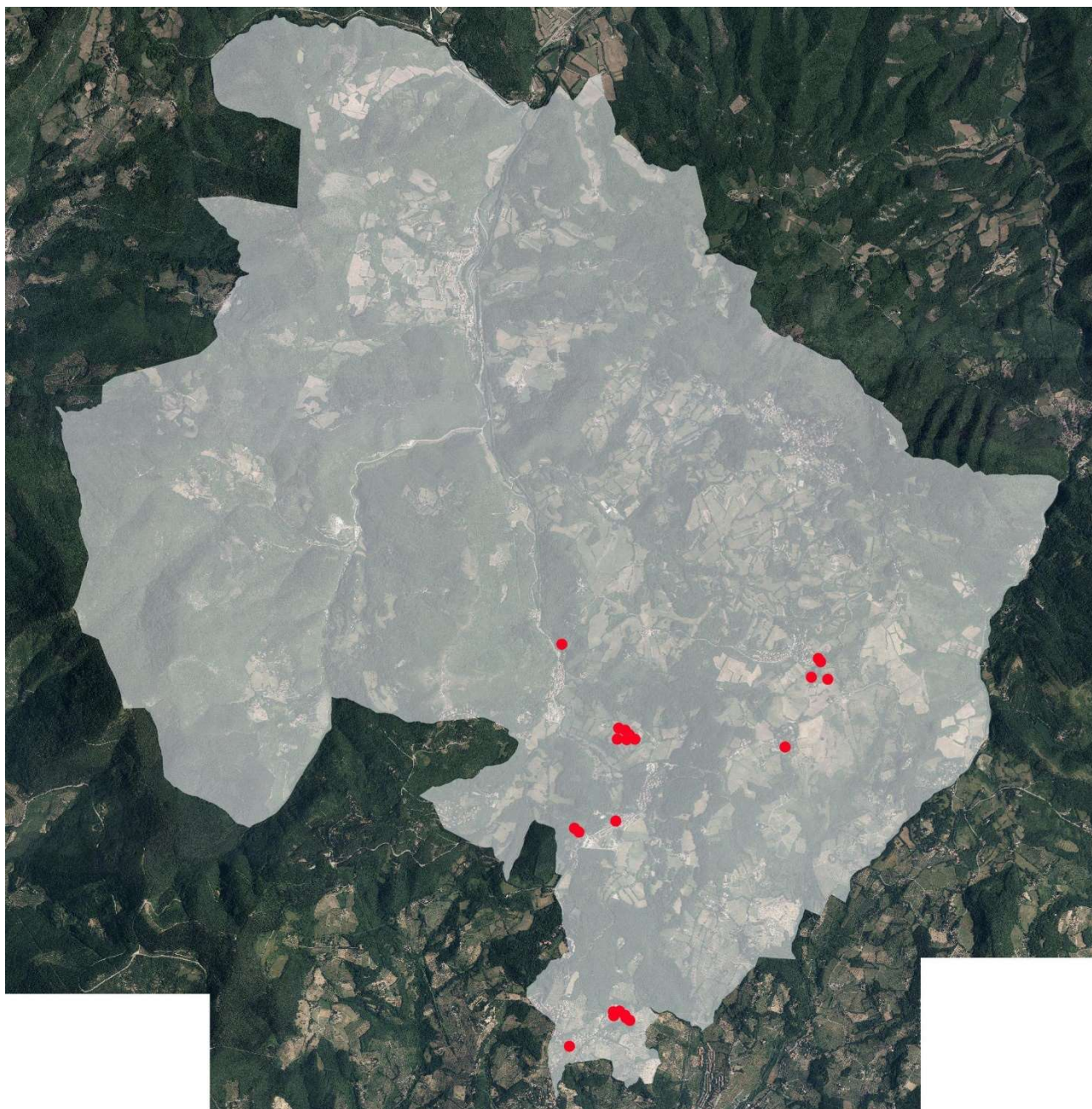
- Richieste tipologia "Cambio destinazione d'uso"



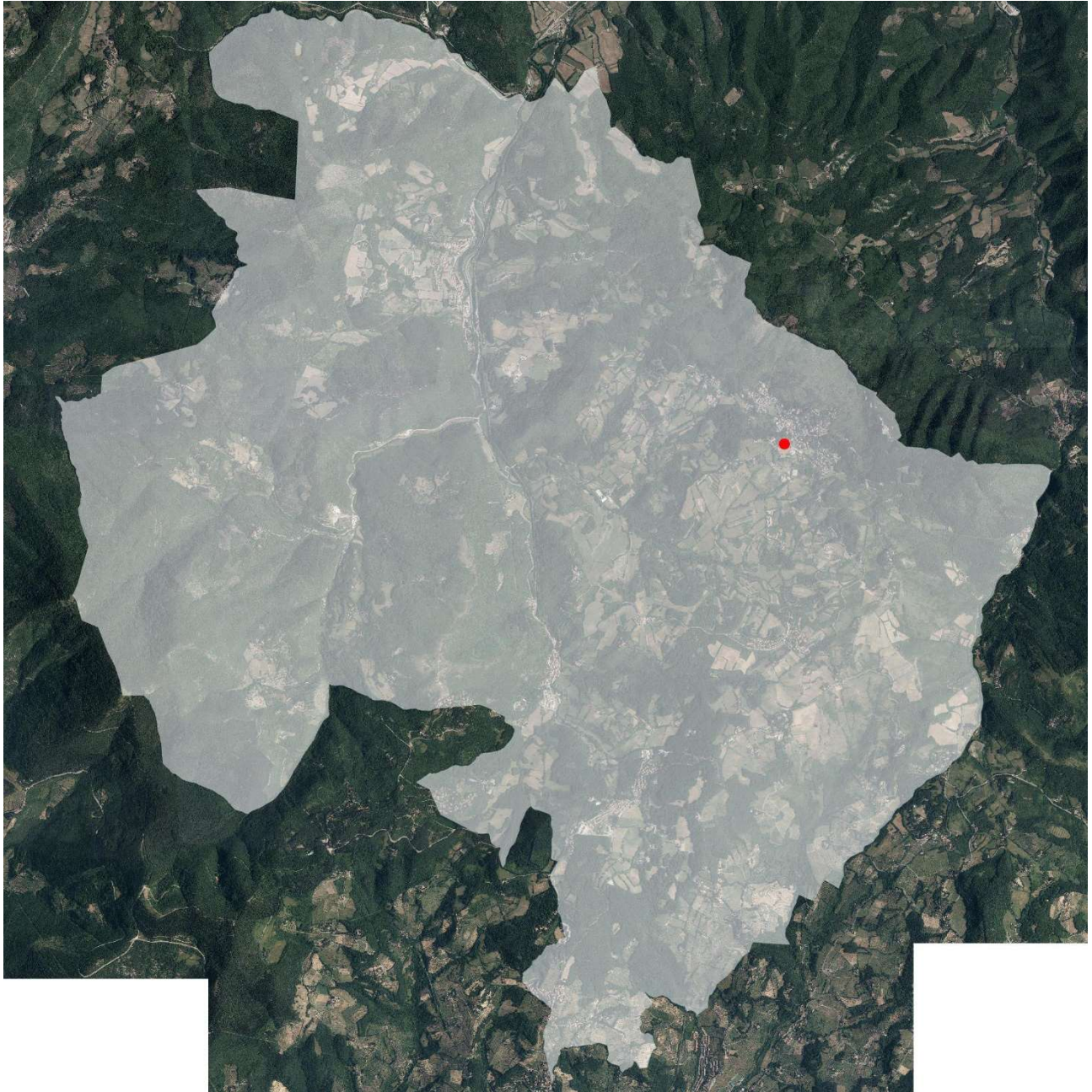
- Richieste tipologia "Modifica normativa PS"



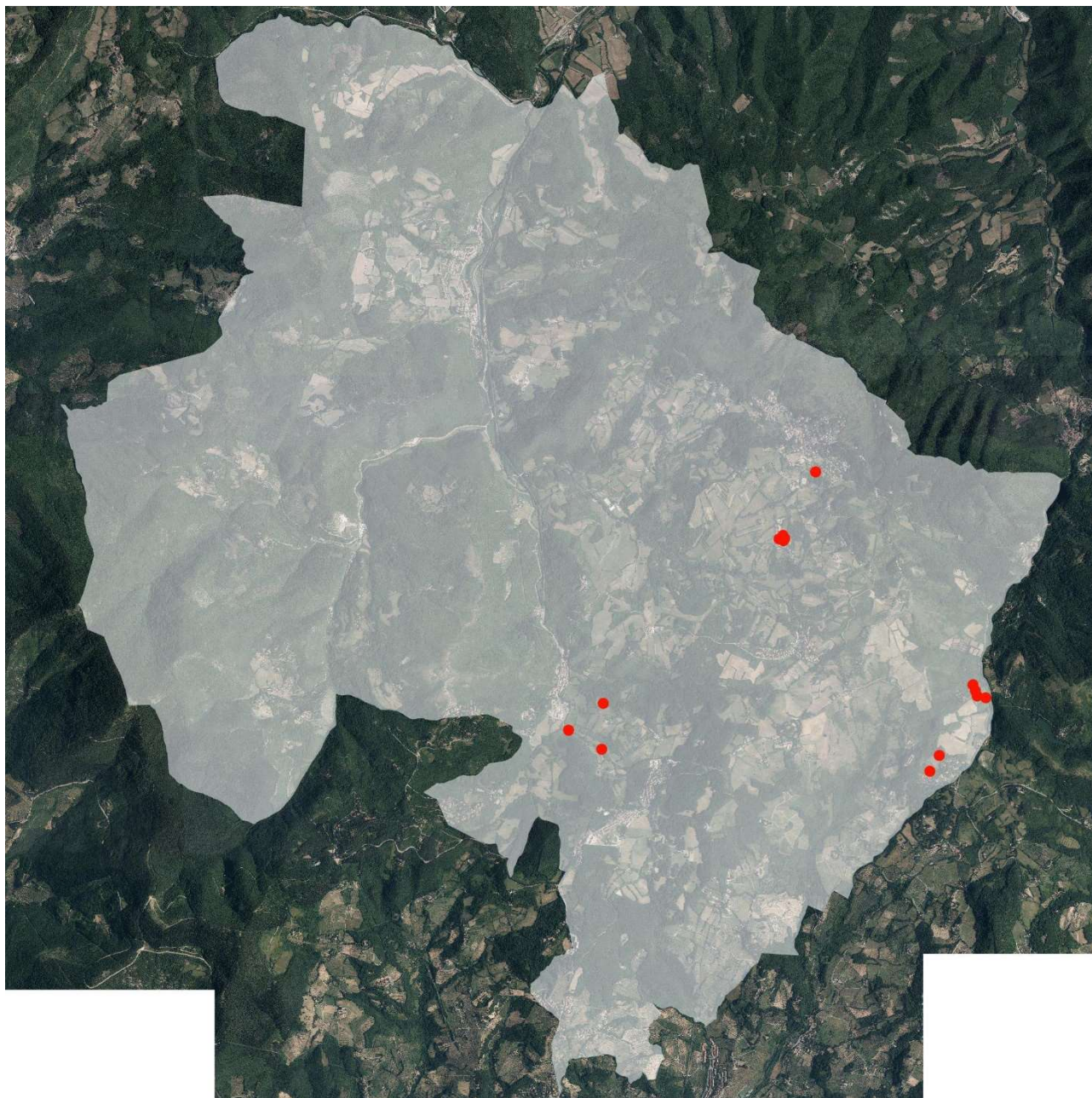
· Richieste tipologia "Modifica RU"



Richieste tipologia “Modifica perimetro-aggiornamento cartografico”



- Richieste tipologia “Altre richieste”



Di seguito si riporta il database delle 66 istanze pervenute, sintetizzandolo con solo la voce identificativa, la località e la tipologia di richiesta:

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Id Scheda	Località	Sintesi richiesta	Tipo richiesta
1	PRATOLINO	inserimento come area edificabile	MODIFICA NORMATIVA PS
2	FONTEBUONA	disponibile a cedere in comodato gratuito all'AC il terreno, per attività socialmente utili, per attività rurali o artigianali di servizio; che siano permesse su almeno un terzo della superficie attività di piccolo artigianato e servizio	ALTRE RICHIESTE
3	VETTA LE CROCI	modifica RU – inserimento indice di edificabilità	ALTRE RICHIESTE
4	PRATOLINO	illegittimità nel divieto del cambio di destinazione d'uso di immobile condonato	cambio DU
5	BIVIGLIANO	classificare l'intero edificio in classe 4 zona B (evidenziare la presenza temporanea del servizio Posta)	cambio DU
6	PRATOLINO	inserimento delle particelle nell'UTOE Pratulino e destinazione d'uso edificabile	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA
7	PRATOLINO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
8	PRATOLINO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
9	MONTORSOLI	realizzazione di agriturismo	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA AREA AGRICOLA
10	PRATOLINO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
11	BIVIGLIANO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
12	PRATOLINO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
13	PRATOLINO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
14	PRATOLINO	cambio destinazione in area edificabile	cambio DU
15	CASELLINE	inserimento nell'UTOE Caselline e cambio destinazione da E1 a B	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA
16	CASELLINE	inserimento nell'UTOE Caselline e cambio destinazione da E1 a B	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

17	PRATOLINO	inserimento nel Perimetro del Territorio Urbanizzato con destinazione residenziale	MODIFICA NORMATIVA PS - INSERIMENTO PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO - NUOVA EDIFICAZIONE
18	FORTEBUONA	inserimento nel Perimetro del Territorio Urbanizzato con destinazione residenziale	MODIFICA NORMATIVA PS - INSERIMENTO PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO - NUOVA EDIFICAZIONE
19	PESCINA	mantenere per la Strada Vicinale da Pescina a Morlione la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici ma di classificarla come privata	
20	PESCINA	mantenere per la Strada Vicinale da Pescina a Morlione la destinazione prevista dagli strumenti urbanistici ma di limitarne l'utilizzo pubblico	
21	BIVIGLIANO	cambio destinazione d'uso da ricettivo a residenza di parte della proprietà; installazione di tettoie ad uso ricovero auto con copertura "adibita alla creazione di energia elettrica"; realizzazione di cordolo in c.a. per adeguamento normative antisismica; realizzazione di terrazze per soddisfare rapporti aero illuminanti	cambio DU EDIFICIO ESISTENTE
22	MONTORSOLI	cambio destinazione d'uso da D1 a B, richiesta nel corso degli anni, presentato anche piano attuativo	cambio DU EDIFICIO ESISTENTE
23	MONTESENAR O	cambio destinazione d'uso da D ricettivo a B residenziale (presenza vincolo paesaggistico)	cambio DU EDIFICIO ESISTENTE
24	MONTESENAR O	cambio destinazione d'uso da D ricettivo a B residenziale (presenza vincolo paesaggistico)	cambio DU EDIFICIO ESISTENTE
25	MONTORSOLI	inserimento dei terreni all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, COMPARTO C3 UTOE MONTORSOLI	MODIFICA PERIMETRO
26	CASELLINE	Inserimento in UTOE 7 Caselline, per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE
27		cambio normativa su deruralizzazione mq minimi per unità abitativa da 60 mq a 38 mq, senza obbligo di mantenimento superficie per rimessaggio attrezzi	MODIFICA NORMATIVA RU art 29
28	PRATOLINO	inserimento area edificabile e nuova edificazione	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA AREA AGRICOLA
	vedi prot. 8712	inserimento UTOE Caselline e cambio destinazione da E1 a zona B	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

	vedi prot. 8711	inserimento UTOE Caselline e cambio destinazione da E1 a zona B	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE
29	MULINACCIO	aumento SUL all'interno di progetto unitario	MODIFICA NORMATIVA RU – STRALCIO DA PROGETTO UNITARIO
30	MONTORSOLI	nuova edificazione	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA AREA URBANA
31	VAGLIA	conversione dell'area maneggio in impianti tecnici sportivi e residenziale come da piano particolareggiato presentato	MODIFICA NORMATIVA RU – STRALCIO DA PROGETTO UNITARIO
32	BIVIGLIANO	ampliamento strutture impianti sportivi	ALTRE RICHIESTE
33	PRATOLINO	Inserimento in UTOE Pratolino, per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE
34	PRATOLINO	Inserimento in UTOE Pratolino, per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE
35	PRATOLINO	Inserimento in UTOE Pratolino, per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE
36	PRATOLINO	Inserimento in UTOE Pratolino, per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – NUOVA EDIFICAZIONE
37	BIVIGLIANO	anomalia in perimetro area	MODIFICA PERIMETRO – AGGIORNAMENT O CARTOGRAFICO PER ANOMALIA
38	FORTEBUONA	richiesta conferma potenzialità edificatoria svincolata tra proprietà diverse	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA AREA URBANA
39	PRATOLINO	MODIFICA AL PERIMETRO DELL'UTOE 3 BADESSE, richiesta ampliamento e riqualificazione con modifica destinazione d'uso	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – RICHIESTA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

40	FORTEBUONA	CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA ZONA E AD "area per attrezzature e servizi privati di interesse pubblico"	ALTRE RICHIESTE
41	BIVIGLIANO	ampliamento strutture, servizi e aree parcheggio	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
42	VAGLIA	nuova edificazione in area agricola	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA AGRICOLA
43	FORTEBUONA	nuova edificazione in territorio urbanizzato, eventuale cessione parcheggi	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA URBANA
44	MONTORSOLI	RICHIESTA DI INTERVENTO DIRETTO ANZICHÈ PIANO DI RECUPERO, mantenimento delle destinazioni e prescrizioni	ALTRE RICHIESTE
45	FORTEBUONA	inserimento UTOE FORTEBUONA E potenzialità edificatoria	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – RICHIESTA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
46	MONTORSOLI	inserimento in UTOE MONTORSOLI e potenzialità edificatoria	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – RICHIESTA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
47	VAGLIA	destinare l'area a servizi pubblici e attrezzature, strutture ricettive	ALTRE RICHIESTE
48	BIVIGLIANO	modifica perimetro del comparto edificatorio, scomputo oneri urbanizzazione primaria e parte di secondaria	ALTRE RICHIESTE
49	BIVIGLIANO	deruralizzazione per destinazione residenziale tramite piano attuativo, correzione nella destinazione d'uso centro ippico in turistico – ricettiva, ampliamento del perimetro per la potenzialità edificatoria	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA AGRICOLA – CAMBIO DU – MODIFICA PERIMETRO
50	VILIANI	modifiche al piano di lottizzazione: cambio tipologie edilizie, variazione nelle opere di urbanizzazione	ALTRE RICHIESTE
51	MONTORSOLI	inserimento dell'area in territorio urbanizzato, conferma delle previsioni per il comparto C3 UTOE Montorsoli	MODIFICA NORMATIVA PS - INSERIMENTO PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO - NUOVA EDIFICAZIONE
52	MONTORSOLI	nuova edificazione	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA URBANA
53	MONTORSOLI	nuova edificazione	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA AGRICOLA

Piano Strutturale e Piano Operativo
AVVIO DEL PROCEDIMENTO

54	MONTORSOLI	cambio normativa su deruralizzazione mq minimi per unità abitativa da 60 mq a 38 mq, senza obbligo di mantenimento superficie per rimessaggio attrezzi	MODIFICA NORMATIVA RU art 29
55	MONTORSOLI	INSERIMENTO AREA IN UTOE MONTORSOLI, eventuale cessione all'amministrazione di aree per uso pubblico	MODIFICA NORMATIVA RU – CAMBIO SISTEMA – RICHIESTA POTENZIALITÀ EDIFICATORIA
56	BIVIGLIANO	osservazione alla revoca di permesso a costruire	ALTRE RICHIESTE
57	VAGLIA	variazione destinazione d'uso da verde di rispetto ad area edificabile	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA URBANA
58	MONTORSOLI	variazione destinazione d'uso da area agricola ad edificabile	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA AGRICOLA
59		Polo museale all'interno del parco mediceo; polo attrazione sovracomunale dell'ospedale Banti; bosco di Montesenario come bosco attrezzato; parco delle acque; etc..	ALTRE RICHIESTE
60	BIVIGLIANO	conferma per nuova edificazione	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA URBANA
61	CASELLINE	cambio destinazione d'uso di un locale di 8 mq per uso parcheggio	ALTRE RICHIESTE
62	MONTORSOLI	nuova edificazione in area agricola	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA AGRICOLA
63	PRATOLINO	inserimento dell'area nel perimetro del territorio urbanizzato per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA PS - INSERIMENTO PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO - NUOVA EDIFICAZIONE
64	VILIANI	inserimento dell'area nel perimetro del territorio urbanizzato per nuova edificazione	MODIFICA NORMATIVA PS - INSERIMENTO PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO - NUOVA EDIFICAZIONE
65		NO residenziale	ALTRE RICHIESTE
66	VAGLIA	cambio destinazione d'uso in residenziale per realizzazione garage	POTENZIALITÀ EDIFICATORIA IN AREA AGRICOLA

PARTE 5 – LA VALUTAZIONE

10 CRITERI E METODI DELLA VALUTAZIONE (SOC. D.R.E.AM ITALIA SOC. COOP – GEOL. LEONARDO MORETTI)

La pianificazione è supportata da studi di settore quali quelli socio economici, agronomici e forestali, geologici e idraulici oltre che dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

In particolare nell'ambito degli studi geologici si comprende il complesso di indagini che conducono alla definizione delle pericolosità che rientrano fra gli elaborati del Piano Strutturale, quindi le indagini prettamente geologiche e litostratigrafiche, geomorfologiche e idrogeologiche, condotte direttamente sul territorio in aggiornamento e integrazione degli studi redatti in occasione dei precedenti piani urbanistici. Le pericolosità sismiche vengono definite utilizzando e rielaborando i risultati dello studio di microzonazione sismica di cui il comune di Vaglia si è dotato nel 2015.

Le pericolosità idrauliche vengono definite rielaborando i risultati dello Studio Idrologico e Idraulico di nuova integrale redazione, con riferimento alle aree allagabili per eventi di piena con tempi di ritorno di 30 anni (TR 30 pericolosità molto elevate) e 200 anni (TR 200 pericolosità elevate).

Nell'ambito del Piano Operativo vengono definite le fattibilità edificatorie per fattori geologici, sismici e idraulici che derivano dalla sovrapposizione delle previsioni urbanistiche sulle rispettive pericolosità.

Gli studi geologici in definitiva indicano le limitazioni e i condizionamenti alla pianificazione per quanto riguarda le tre principali componenti sopradette.

La VAS si esplica attraverso un processo che comprende fasi di indagini sul territorio, redazione di cartografie ed elaborati e la gestione del processo partecipativo; considera i risultati dei vari studi di settore e dello Studio finalizzato alla Valutazione di Incidenza Ecologica, fornendo agli enti competenti i parametri utili per una efficace valutazione degli effetti ambientali derivanti dalla attuazione delle previsioni urbanistiche.

In via preliminare, il Rapporto Ambientale, documento tecnico della VAS, prevede una serie di azioni finalizzate alla "definizione dello stato dell'ambiente", attraverso l'individuazione di una serie di elementi caratterizzanti il territorio rielaborando anche temi e fattori già facenti parte dei documenti di piano: le emergenze ambientali, paesaggistiche, storiche, architettoniche e culturali, le risorse del territorio, le criticità; questi temi verranno descritti in due documenti cartografici.

Gli ambiti di studio riguarderanno le principali componenti ambientali, sia fisiche che determinate dalle attività dell'uomo; individuando una serie di indicatori (indicatori di stato) utili a definire lo stato dell'ambiente al momento attuale.

Lo Studio di Incidenza Ecologica sarà un documento separato dalla VAS e riguarderà i prevedibili effetti della pianificazione sugli ecosistemi, in particolare la fauna, nei territori SIR - SIC o anche esterni ad essi che possano avere con essi relazioni.

La definizione degli indicatori di progetto deriverà dai "numeri" della pianificazione, essenzialmente in termini di superfici trasformate, Abitanti Equivalenti e nuovi insediati. Le componenti di maggiore criticità sono comuni a molti territori della Toscana e riguardano essenzialmente i fabbisogni energetici, idrici, le esigenze della depurazione, la produzione di rifiuti, le relazioni fra interventi previsti e le pericolosità geologiche e idrauliche. Quanto di relativo alla valutazione delle problematiche coinvolgenti gli aspetti paesaggistici sarà gestito congiuntamente alla fasi di analisi che già sono previste nell'ambito del progetto di piano.

I risultati della valutazione verranno esplicitati in documenti tabellari, nel documento delle coerenze PIT PPR – P.T.C., in un documento contenente le "schede di valutazione ambientale" relative alle principali previsioni.

Nell'ambito del Rapporto Ambientale verranno indicate le opere, o misure, o iniziative di mitigazione da prescriversi, eventualmente, per rendere più sostenibile l'attuazione delle varie previsioni.

A livello di Piano Operativo la VAS, prenderà in considerazione la necessità di prescrivere nelle NTA, che i progetti dei principali interventi siano corredati da elaborati che, utilizzando gli indicatori già definiti o proposti, descrivano a scala di maggiore dettaglio le relazioni fra intervento e ambiente circostante.

10.1 ENTI ED ORGANISMI PUBBLICI INTERESSATI AI PROCEDIMENTI

Di seguito si elencano i soggetti che possono fornire apporti tecnici e conoscitivi idonei ad incrementare il quadro conoscitivo nella fase preliminare di cui all'art. 23 della L.R. 10/2010 e s.m.i.. Tali soggetti in larga parte coincidono con i Soggetti competenti in materia ambientale (S.C.A.) coinvolti nel procedimento di V.A.S.:

- Regione Toscana;
- Città Metropolitana di Firenze;
- Comuni limitrofi: Comune Calenzano (FI), Comune di Borgo San Lorenzo (FI), Comune di Sesto Fiorentino (FI), Comune di Scarperia e San Piero (FI), Comune di Fiesole(FI),
- A.S.L. Toscana Centro;
- A.R.P.A.T. – Dipartimento provinciale di Firenze;
- Ufficio del genio civile;
- Autorità di bacino del Fiume Arno;
- ALIA SpA;
- Autorità Idrica Toscana;
- PubliAcqua;
- Consorzio di bonifica Toscana;
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana;
- Soprintendenza per i beni Ambientali e paesaggistici delle provincie di Firenze;
- Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;
- Corpo Forestale dello Stato;
- Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane;
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia elettrica (Enel Distribuzione), gas (Toscana Energia);
- Gestori della telefonia mobile e fissa (Telecom, TIM, Wind, Vodafone, H3G).

10.2 TERMINI PER L'ACQUISIZIONE DEGLI APPORTI TECNICO-CONOSCITIVI

L'art. 17, c. 2 della L.R. 65/2014 stabilisce che gli apporti conoscitivi di cui al precedente paragrafo dovranno pervenire di norma entro 60 giorni dall'invio della relativa richiesta per via telematica con la documentazione completa all'ente o all'organismo pubblico interessato.