

Comune Capraia e Limite    Comune Cerreto Guidi    Comune Empoli    Comune Montelupo F.no    Comune Vinci



PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

## Doc. QP03

### Verifica di conformità con il PIT-PPR

Luglio 2023

#### **Brenda Barnini**

Sindaco Comune di Empoli

#### **Paolo Masetti**

Sindaco Comune di Montelupo Fiorentino

#### **Giuseppe Torchia**

Sindaco Comune di Vinci

#### **Simona Rosetti**

Sindaco Comune di Cerreto Guidi

#### **Alessandro Giunti**

Sindaco Comune di Capraia e Limite

#### **UFFICIO DI PIANO**

##### **Riccardo Manetti**

Responsabile del Procedimento

##### **Romina Falaschi**

Garante dell'informazione e della partecipazione

COMUNE DI EMPOLI

##### **Alessandro Annunziati**

##### **Valentina Acquasana**

##### **Martina Gracci**

##### **Monica Salvadori**

COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO

##### **Elena Corsinovi**

COMUNE DI VINCI

##### **Claudia Peruzzi**

##### **Rosanna Spinelli**

COMUNE DI CERRETO GUIDI

##### **Lorenzo Ricciarelli**

##### **Viola Fabbrizzi**

COMUNE DI CAPRAIA E LIMITE

##### **Roberto Montagni**

##### **Alessio Sabatini**

#### **GRUPPO DI LAVORO**

##### **Giovanni Parlanti**

Capogruppo Progettista

##### **Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS

##### **Carlo Santacroce**

Collaborazione al Progetto

##### **Geo Eco Progetti**

##### **Geoprogetti Studio Associato**

Studi Geologici

##### **H.S. Ingegneria s.r.l.**

Studi Idraulici

##### **PFM srl società tra professionisti**

##### **NEMO** Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Studi Ambientali, Agronomici e Forestali

##### **Alessandro Daraio**

Studi Economici e Demografici

##### **Emanuele Bechelli**

##### **Giulia Mancini**

##### **Chiara Balducci**

Collaborazione e Elaborazione grafica e GIS

#### **SOCIOLAB**

Percorso Partecipativo

## Indice

<b>1. PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>2. IL TERRITORIO URBANIZZATO.....</b>	<b>3</b>
<b>3. LA SCHEDA D'AMBITO 5 – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore.....</b>	<b>6</b>
3.1. Analisi degli indirizzi per le politiche della Scheda d'Ambito del PIT-PPR.....	10
3.2. Analisi degli obiettivi di qualità per le politiche della Scheda d'Ambito del PIT-PPR.....	15
3.3. La conformità tra il P.S.I.C.T. e PIT-PPR.....	19
<b>4. LE INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>20</b>
4.1.1. Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	21
4.1.2. Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio.....	24
4.1.3. Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali.....	32
4.1.4. Invariante IV – Caratteri morfologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.....	41
4.2. La coerenza tra il P.S.I.C.T. e le Invarianti Strutturali.....	52
<b>5. I BENI PAESAGGISTICI.....</b>	<b>53</b>
5.1 La disciplina dei Beni paesaggistici.....	53
5.1.2. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ( D.Lgs 42/2004, art.136).....	58
5.1.2.1 Area intorno alla Villa dell'Ambrogiana.....	58
5.1.2.2 Variante della Strada Statale n.67.....	67
5.1.2.3 Porzione sud-ovest del territorio del Comune di Cerreto Guidi.....	72
5.1.2.4. La coerenza tra il P.S.I.C.T. e il vincolo per D.M.....	73
5.1.3. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142).....	74
5.1.3.1. La coerenza tra il P.S.I.C.T. e le aree tutelate per legge.....	84

## 1. PREMESSA

---

Il presente documento è redatto ai sensi dell'art. 3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17.05.2018, al fine dello svolgimento della conferenza Paesaggistica, e descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Strutturale Intercomunale.



### 2. IL TERRITORIO URBANIZZATO

---

In accordo con la nuova disciplina regionale, è stato individuato il Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.4 della L.R. 65/2014. In specie l'art.4 comma 3 recita:

“Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.”

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio comunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del “teorico” Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionati (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'“abitare” che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il Perimetro del territorio urbanizzato è altresì individuato in conformazione e adeguamento al PIT-PPR tenendo conto delle specifiche “Indicazioni metodologiche per l'applicazione della carta alla perimetrazione del territorio urbanizzato alla scala comunale” di cui all'Abaco dell'invariante strutturale “Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali”.

All'interno degli elaborati lo troviamo rappresentato nella *Tav.ST07 – Statuto del territorio- Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali*, oltre che nelle altre tavole del quadro progettuale e in un ulteriore approfondimento nel Doc.QP04 - Album di analisi del Territorio Urbanizzato.

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come *territorio rurale* che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.

Partendo dalla definizione sopra citata, all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" (art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014), suddivise in:

- *Aree turistiche complesse* caratterizzate da insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettive come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc..;
- *Insediamenti produttivi* caratterizzate da aree produttive e/o piattaforme produttive – artigianali isolate nel territorio rurale;
- *Attività per servizi di interesse territoriale* caratterizzate da attrezzature e servizi territoriali ricadenti nel territorio rurale;
- *Campagna abitata* caratterizzata dai molteplici aggregati rurali riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 10 delle Invarianti del PIT-PPR.
- *Campagna urbanizzata* caratterizzata dai piccoli nuclei urbanizzati in territorio rurale riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 11 delle Invarianti del PIT-PPR.

Infine nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 che corrispondono per lo più a nuclei insediativi che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, tiene conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti e del loro ambito di pertinenza, appositamente individuato e disciplinato assieme al nucleo stesso. Nell'individuazione dei Nuclei Rurali sono state inoltre considerate le ville (comprehensive delle loro pertinenze e dei parchi) nonché gli edifici e i borghi testimoniali della struttura agricola persistente nel territorio.

Il PS individua il Perimetro dei centri e dei nuclei storici, in conformità e adeguamento all'articolo 10 della Disciplina del PIT-PPR, comprensivi dei nuclei rurali di impianto storico e relativi ambiti di pertinenza, ai sensi degli articoli 65 e 66 della L.R. 65/2014, al fine di:

- tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale di detti insediamenti (centri, nuclei, aggregati storici) disciplinandone le trasformazioni ritenute compatibili;
- assicurare, anche attraverso iniziative di valorizzazione, la permanenza dei valori storico-testimoniali

Il perimetro dei centri e dei nuclei storici è rappresentato nella Tav.**ST07** – *Statuto del territorio- Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali* e in apposito documento Doc.**QP05** - Album di analisi dei centri storici e dei nuclei rurali.

Inoltre, per i nuovi interventi posti al di fuori del Territorio urbanizzato sottoposti alle due conferenze di copianificazione, la prima di carattere intercomunale il 04.10.2021 e la seconda di carattere comunale il 01.04.2022, sono stati prodotti appositi album DOC.**QP06** -Album integrativo Conferenza di Copianificazione – Strategie intercomunali e DOC.**QP07** -Album integrativo Conferenza di Copianificazione – Strategie comunali, in cui sono state approfondite le indicazioni , mitigazioni e adeguamenti ambientali che il P.O. dovrà osservare ed approfondire.

### 3. LA SCHEDE D'AMBITO 5 – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore

---

Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura la redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. È uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità. L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale. Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso e adeguati obiettivi di qualità. Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socioeconomici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Le finalità del Piano Paesaggistico passano attraverso tre “*meta obiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
  - Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Difronte a questi metaobiettivi che si configurano come cornice complessiva, il Piano Paesaggistico individua i dieci punti essenziali, di seguito elencati:

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[ Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci ]

---

1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la “lunga durata”; evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi.
2. Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali.
3. Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.
4. Promuovere consapevolezza dell’importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d’ambito. Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l’intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali”, e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull’approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull’approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:



1. *i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici*, che 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 infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;
2. *i caratteri ecosistemici del paesaggio*, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecosistema, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;
3. *il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani*, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotipologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;
4. *i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani*, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; 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 sui territori.

**L'ambito 5 – Val di Nievole e Val d'Arno inferiore** si compone di una documentazione suddivisa in sei sezioni:

1. PROFILO D'AMBITO
2. DESCRIZIONE INTERPRETATIVA, articolata in:
  - 2.1. Strutturazione geologica e geomorfologica
  - 2.2. Processi storici di territorializzazione
  - 2.3. Caratteri del paesaggio
  - 2.4. Iconografia del paesaggio
3. INVARIANTI STRUTTURALI, articolate in:
  - 3.1. I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici
  - 3.2. I caratteri ecosistemici del paesaggio
  - 3.3. Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali
  - 3.4. I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali
4. INTERPRETAZIONE DI SINTESI:
  - 4.1. Patrimonio territoriale e paesaggistico
  - 4.2. Criticità
5. INDIRIZZI PER LE POLITICHE

## 6. DISCIPLINA D'USO:

6.1. Obiettivi di qualità e direttive

6.2. Norme figurate (esemplificazioni con valore indicativo)

### 3.1. Analisi degli indirizzi per le politiche della Scheda d'Ambito del PIT-PPR

---

Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi affinché esso possa concorrere al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per questa scheda d'ambito sono stati individuati tre gruppi di indirizzi: il primo riferito al sistema della Montagna, il secondo riferito ai sistemi della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine e il terzo riferito ai sistemi delle aree di Pianura e Fondovalle.

Visto che i comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi ricadono in parte nel sistema della Montagna, della Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine e della Pianura e fondovalle, sono stati analizzati tutti gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito. Di questi però sono stati evidenziati solamente quelli inerenti ai territori di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi.

Nelle aree riferibili ai sistemi della **Montagna**:

1. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:
  - prevedere interventi rivolti a minimizzare i deflussi superficiali nei sistemi rurali interessati da fenomeni di abbandono;
  - mantenere la gestione dei boschi di castagno da frutto anche al fine di non aumentare i deflussi superficiali
2. Al fine di salvaguardare gli elevati valori identitari e paesistici dei paesaggi montani contrastare, anche attraverso forme di sostegno economico, fenomeni di marginalizzazione e abbandono dei centri abitati e del relativo territorio rurale:
  - favorendo la loro riqualificazione e valorizzazione in chiave multifunzionale (abitativa, produttiva, di servizio e ospitalità) e il riuso del patrimonio abitativo esistente;
  - sviluppando forme di integrazione con le attività agro-silvo-pastorali tradizionali (rete di ospitalità diffusa, agriturismi);
  - potenziando l'accessibilità delle zone rurali e l'offerta di servizi alle persone e alle aziende agricole.
3. Al fine di preservare l'alto valore naturalistico e paesistico dei paesaggi montani favorire, anche attraverso forme di sostegno economico, il mantenimento degli ambienti agro-silvo-pastorali:
  - promuovendo la riattivazione di economie che contribuiscano alla loro tutela e valorizzazione;
  - contrastando i processi di abbandono colturale con conseguente rinaturalizzazione;

- favorendo la conservazione delle corone o fasce di coltivi d'impronta tradizionale poste attorno ai nuclei storici.

4. Salvaguardare e valorizzare il patrimonio insediativo storico costituito da borghi murati, pievi, edifici protoindustriali (cartiere, opifici, fornaci, mulini), anche attraverso il recupero multifunzionale del sistema produttivo storico (antichi opifici e strutture idrauliche contigue) e la valorizzazione delle connessioni tra centri maggiori di pianura e sistemi insediativi di montagna.

Nelle aree riferibili ai sistemi della **Collina, della Collina dei bacini neo-quaternari e del Margine:**

5. Al fine di mantenere l'equilibrio idrogeologico e la stabilità dei versanti è necessario:

- favorire il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio, garantendo presidio idrogeologico e conservazione dei suoli;

- privilegiare l'utilizzo di tecniche gestionali dei sistemi agricoli basate sulla massima copertura del suolo.

7. Al fine di preservare e valorizzare il sistema insediativo storico collinare e i suoi principali caratteri identitari è opportuno:

- tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti, anche contenendo ulteriori espansioni edilizie e l'urbanizzazione diffusa lungo i crinali;

- promuovere la tutela e la valorizzazione del sistema della villa-fattoria e le relazioni funzionali e paesaggistiche fra tessuto dei coltivi ed edilizia rurale, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;

- tutelare e valorizzare la rete dei percorsi matrice e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via Francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta del versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

8. Al fine di preservare gli elevati valori identitari, ambientali e paesistici del territorio rurale collinare favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno economico e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole:

- il mantenimento dei coltivi d'impronta tradizionale, con priorità per le aree contigue alla viabilità di crinale e ai relativi insediamenti storici, rispetto ai quali tali colture costituiscono un'unità morfologica e percettiva;

- il contrasto dei processi di abbandono degli ambienti agrosilvopastorali e dei fenomeni di degrado correlati;

- la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti (con priorità per il Montalbano) mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti o la

realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico;

- prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

9. Per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica.

Nelle aree riferibili ai sistemi della **Pianura e Fondovalle:**

10. Al fine di preservare gli elevati valori naturalistici e paesistici rappresentati dal sistema idrografico e dalle aree umide della pianura e di contribuire alla sua riqualificazione, garantire azioni volte:

- tutelare e valorizzare le residuali aree umide presenti, con particolare riferimento al Padule di Fucecchio e al sistema di aree umide “minori” quali la Paduletta di Ramone, le aree umide di Poggioni e i vallini delle Cerbaie.
- migliorare la gestione dei livelli idraulici delle aree umide, tutelare i livelli qualitativi e quantitativi delle acque, controllare la diffusione di specie aliene;
- ridurre i processi di artificializzazione del territorio contermini alle aree umide;
- tutelare e riqualificare gli ecosistemi torrentizi e fluviali;
- mantenere un adeguato flusso idrico nei periodi di siccità nella valle del torrente Pescia e promuovere il miglioramento della sostenibilità ambientale del settore cartiero, in gran parte sviluppato nelle aree di pertinenza fluviale e lungo le sponde del torrente. Tale obiettivo risulta strategico per la stessa conservazione del Padule di Fucecchio che riceve le acque anche da questo bacino.

11. Al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle è necessario perseguire politiche volte a contrastare ulteriori processi di consumo di suolo e di urbanizzazione. In particolare è opportuno garantire azioni finalizzate a:

- contrastare la saldatura tra gli elementi a maggiore artificialità, mantenendo i residuali varchi tra l’urbanizzato e i principali elementi di continuità ecosistemica (diretrici di connettività ecologica da ricostituire o riqualificare). Tale indirizzo è prioritario per le conurbazioni tra Monsummano-Montecatini-Chiesina Uzzanese-Pescia lungo la SR 435 e tra Montelupo- Empoli-Fucecchio-San Miniato basso-Santa Croce- Castelfranco di Sotto;

- contrastare e mitigare gli effetti di isolamento e frammentazione ecologica causati dalle grandi infrastrutture viarie, con particolare riferimento all'asse stradale SS 436 "Francesca", che attraversa ecosistemi sensibili quali il Padule di Fucecchio e il Bosco di Poggioni.

12. Nella programmazione di nuovi interventi è necessario:

- evitare l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo, nonché ulteriori effetti di frammentazione e marginalizzazione del territorio agricolo da questo derivanti. Nel caso di integrazioni ai grandi corridoi infrastrutturali già esistenti (con particolare riferimento all'autostrada A11, e al corridoio infrastrutturale Pisa-Firenze costituito dalla Superstrada, dalla Tosco Romagnola, e dalla ferrovia Pisa-Livorno), garantire che le nuove realizzazioni non ne accentuino l'effetto barriera sia dal punto di vista visuale che ecologico;

- indirizzare la pianificazione delle grandi piattaforme produttive e logistiche in modo da assicurare la coerenza anche paesaggistica degli insediamenti che si sviluppano lungo l'autostrada e le strade di grande comunicazione, evitando la dispersione incrementale di ulteriori lotti.

13. Al fine di tutelare i caratteri identitari e paesistici del territorio rurale della piana e preservare e migliorare i residuali livelli di permeabilità ecologica è necessario:

- favorire il mantenimento delle attività agricole e degli agroecosistemi, la conservazione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), il mantenimento della continuità tra le aree agricole e umide residue della piana, con particolare attenzione agli spazi aperti fra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio;

- per i tessuti colturali a maglia fitta e a mosaico (morfortipi 7), mantenere, ove possibile, una dimensione contenuta degli appezzamenti, garantire un efficace smaltimento delle acque e tutelare ove possibile la rete di infrastrutturazione rurale esistente;

- per il settore del florovivaismo, proseguire il percorso rivolto alla promozione di una gestione ambientalmente e paesaggisticamente più sostenibile, evitando di interferire con le direttrici di connettività ecologica, con il sistema di Aree protette e di Siti Natura 2000.

14. Avviare iniziative volte a salvaguardare, riqualificare e valorizzare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, nonché le relazioni capillari con il territorio circostante:

- evitando ulteriori urbanizzazioni e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali;

- salvaguardando i varchi e le visuali da e verso il fiume;

- riqualificando i waterfront urbani degradati (con particolare attenzione a quelli tra Empoli, Sovigliana e Limite e tra Santa Croce e Castelfranco di Sotto), la viabilità rivierasca (Statale Tosco Romagnola che attraversa Empoli), l'accessibilità al fiume e la sua riconoscibilità nel contesto urbano;

- riqualificando e valorizzando in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e assicurandone la continuità;

- promuovendo forme di fruizione sostenibile della via d'acqua e delle sue riviere (individuazione dei tratti che presentano potenziale di navigabilità, realizzazione di itinerari di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);

### **Nelle aree riferibili a sistemi o elementi distribuiti in tutto il territorio dell'ambito**

15. Al fine di ridurre il rischio idraulico, mantenere e ripristinare l'equilibrio idraulico dei bacini, garantire la preservazione delle falde acquifere e il contenimento dell'inquinamento delle acque di deflusso superficiale, è necessario:

- contrastare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nei sistemi di Margine, Alta pianura e Pianura pensile (vedi carta dei sistemi morfogenetici);
- recuperare e mantenere i sistemi idraulici dei Bacini di esondazione in sinistra idrografica dell'Arno, recuperando, ove possibile, elementi e sistemazioni idraulico-agrarie storiche;

16. Promuovere azioni volte a mantenere e riqualificare le direttrici di connettività ecologica, indicate nella carta della rete ecologica. In particolare, per la direttrice di connettività tra le aree boscate dei rilievi del pistoiese/ pesciatino, le colline di Scandicci e i Monti del Chianti, è necessario:

- perseguire il miglioramento della gestione dei boschi del Montalbano promuovendo interventi volti alla riduzione dei processi di artificializzazione, di diffusione delle specie alloctone e degli incendi estivi;
- favorire il mantenimento di buoni livelli di permeabilità ecologica delle colline agricole sud-orientali tra Montelupo e Lastra a Signa.

17. Perseguire la riduzione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e torrentizi:

- privilegiando soluzioni che limitino il consumo di suolo nelle aree di pertinenza fluviale;
- promuovendo il miglioramento della sostenibilità ambientale di alcuni settori produttivi;
- promuovendo interventi di riqualificazione e ampliamento delle fasce ripariali, anche migliorando e rendendo maggiormente compatibili le periodiche attività di pulizia delle sponde.

18. Al fine di tutelare gli elevati valori ecologici e paesistici dei sistemi forestali è necessario:

- perseguire la tutela dei residuali boschi planiziali, da sottoporre anche a interventi di riqualificazione e ampliamento;
- promuovere la realizzazione di nuovi nuclei di boschi planiziali mediante utilizzo di specie vegetali autoctone ed ecotipi locali, soprattutto in adiacenza ad aree umide esistenti o nell'ambito di progetti di riqualificazione ambientale di aree degradate, senza comportare ulteriori riduzioni degli agroecosistemi.
- in ambito collinare e montano, potenziare azioni volte a ostacolare il proliferare delle fitopatologie, in particolare su pinete e castagneti da frutto, anche migliorando la gestione selvicolturale delle fasce ripariali e dei boschi di latifoglie (soprattutto nelle valli interne del pistoiese)

### 3.2. Analisi degli obiettivi di qualità per le politiche della Scheda d'Ambito del PIT-PPR

---

Gli **Obiettivi di qualità** del PIT-PPR riferiti al territorio comunale, cui corrispondono **Direttive correlate** da perseguire e applicare nel PO e negli altri strumenti di pianificazione urbanistica, sono i seguenti:

**1) Obiettivo 1 del PIT-PPR. Salvaguardare i valori identitari, paesaggistici e storico-testimoniali del vasto sistema della pianura alluvionale del Valdarno e della Val di Nievole, riqualificando i sistemi insediativi di pianura e fondovalle e il loro rapporto idrografico e il territorio agricolo.**

Direttive correlate:

1.1 – evitare nuovo consumo di suolo e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana, ricostruendo relazioni territoriali tra i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali e preservare gli spazi agricoli residui, potenziandone la multifunzionalità e valorizzandone la prossimità alla città;

1.2 – tutelare i varchi inedificati di fondovalle evitando la formazione di sistemi insediativi lineari continui lungo la viabilità di livello interregionale o regionale e la marginalizzazione degli spazi rurali residui

Orientamenti:

- mantenere i varchi inedificati sulla riva nord dell'Arno, fra Capraia-Limite-Sovigliana;
- mantenere i varchi inedificati dell'insediamento lineare sulla riva sud dell'Arno, lungo il fascio infrastrutturale compreso fra il fiume, la ferrovia, la superstrada fi-pi-li e la SR67, fra Empoli e Montopoli;
- assicurare la continuità tra le aree agricole e umide residue della piana con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione in chiave multifunzionale degli spazi aperti tra Montelupo ed Empoli e a quelli del paleo-alveo di Arnovecchio.

1.4 – evitare ulteriori diffusioni delle aree a carattere produttivo e di tessuti misti in territorio rurale, definire e qualificare i margini urbani e i contenitori produttivi esistenti in disuso;

1.5 – evitare ulteriori frammentazioni e inserimenti di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo e mitigare l'effetto barriera visuale ed ecologica causato dai grandi corridoi infrastrutturali e dalle strade di grande comunicazione;

1.6 – assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

**2) Obiettivo 2 del PIT-PPR. Salvaguardare e rafforzare gli elevati valori ecosistemici, idrogeomorfologici, e paesaggistici del Bacino dell'Arno, del fiume Pescia e delle aree umide di pianura, con particolare riferimenti alla conservazione del Padule di Fucecchio e delle aree umide "minori".**



### Direttive correlate:

2.1 – tutelare le zone umide (Poggione) e gli ecosistemi torrentizi e fluviali attuando interventi di riqualificazione e tutela ambientale.

Orientamenti:

- contenere l'impermeabilizzazione e la produzione di deflussi inquinanti e delle aree di Alta pianura e Pianura bonificata;
- mantenere e ripristinare i sistemi idraulici minori;
- promuovere una gestione delle attività agricole ambientali sostenibile al fine di ridurre le pressioni sulla qualità delle acque, conservare gli spazi agricoli, residui boschi planiziali e le aree umide relittuali, mantenere adeguate fasce di mitigazione lungo il reticolo idrografico.

2.2 – attuare interventi di riqualificazione e di ricostruzione del continuum fluviale, con priorità per le aree classificate come "corridoio ecologico da riqualificare"

orientamenti:

- sostenere l'incremento del livello di infrastrutturazione ecologica nelle aree di bonifica e nelle colture estensive e conservare la viabilità podereale;
- riqualificare le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali, creando fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e diminuire l'artificializzazione delle sponde fluviali;
- conservare i paleo-alvei del fiume Arno e la loro singolare articolazione della maglia agricola (Arnovecchio-Fibbiana-Empoli).

2.3 – salvaguardare e recuperare dal punto di vista paesistico, storico-culturale, ecosistemico e fruitivo il corso dell'Arno per il ruolo strutturante storicamente svolto nella costruzione dell'identità dell'ambito, quale luogo privilegiato di fruizione dei paesaggi attraversato, evitando ulteriori urbanizzazione e infrastrutturazioni lungo le fasce fluviali, salvaguardando i vecchi ineditati e le visuali da e verso il fiume e il paesaggio circostante

Orientamenti:

- Riqualificare i water-front urbani (con particolare riferimento alle aree collocate tra Empoli-Sovigliana-Limite)
- contenere e ridurre progressivamente le attività estrattive nelle aree di Pianura pensile associate all'Arno;
- mantenere e recuperare i sistemi idraulici dei bacini di esondazione sulla sinistra idrografica del fiume Arno, con il recupero di elementi storici di paesaggio e il miglioramento della sicurezza idraulica dei nuovi insediamenti;
- promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione di volumi incongrui;
- riqualificare e valorizzare in chiave multifunzionale gli spazi aperti perifluviali e favorire forme di fruizione sostenibile della via d'acqua anche attraverso l'individuazione di tratti di potenziale navigabilità e di una rete di mobilità dolce.

### **3) Obiettivo 3 del PIT-PPR. Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli.**

#### *Direttive correlate:*

- 3.1 – tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati sotirici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazione ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta;
- 3.3 – tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche, con particolare riferimento all'antica via francigena e alla viabilità storica di crinale e mezzacosta dal versante occidentale del Montalbano e delle basse colline di Vinci e Cerreto;
- 3.5 – perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali all'interno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;
- 3.6 – favorire, nei vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza anche tramite l'inserimento di opere di sostegno dei versanti e promuovere la realizzazione di una rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica articolata e continua;
- 3.7 – promuovere la conservazione degli oliveti, collocati in particolar modo sui versanti del Montalbano, garantendo così funzionalità della sistemazione di regimazione idraulico-agrarie a contenimento dei versanti e come mezzi di riduzione dei flussi superficiali.
- 3.8 – tutelare e migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare attenzione ai nodi forestali della rete ecologica del Montalbano, di Germagnana, di Montalto e delle Cerbaie, alle pinete e ai castagneti da frutto, e favorire una gestione forestale sostenibile finalizzata anche all'incremento e alla tutela dei boschi planiziali e ripariali;

# Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[ Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci ]

**Salvaguardare la morfologia e i valori scenici dei centri minori e del loro rapporto con il territorio rurale, preservare i caratteri paesaggistici della montagna e della collina, conservare i suoli agricoli**

Perseguire, ove possibile, la permanenza delle colture tradizionali nell'intorno paesistico dei centri collinari e lungo la viabilità di crinale, e di un mosaico agrario morfologicamente articolato e complesso, favorendo il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio



Tutelare l'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti, evitando nuove lottizzazioni ai margini dei centri e dei nuclei collinari di sommità, di crinale e di mezzacosta

*Estratto Album Scheda d'Ambito 05 – Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore*

### 3.3. La conformità tra il P.S.I.C.T. e PIT-PPR

---

Dopo aver analizzato gli indirizzi riportati nella Scheda d'Ambito in riferimento al territorio intercomunale in oggetto si può concludere che le finalità del PIT-PPR sono:

- Promuovere la conservazione dei paesaggi agricoli tradizionali;
- attivare azioni mirate per la tutela e la valorizzazione della rete di connessione costituita dalla viabilità minore di matrice storica;
- avviare azioni volte a ridurre il rischio idraulico;
- prevedere una gestione delle fasce ripariali finalizzate al miglioramento ecologico dei corsi d'acqua.

Mentre dall'analisi degli obiettivi riportati nella Scheda d'Ambito in riferimento al territorio intercomunale si evincono le seguenti finalità del PIT-PPR:

- Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle;
- Perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle e il sistema collinare;
- Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico;
- Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare.

Il Piano Strutturale Intercomunale dei comuni di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci, Cerreto Guidi, redatto in conformità con il Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT) approvato con D.C.R. n. 37 del 27.03.2015, ha recepito, attraverso lo Statuto del Territorio e la Strategia per lo Sviluppo Sostenibile gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni del PIT in relazione ai beni paesaggistici con particolare riferimento agli elaborati:

- 1B - Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;
- 3B- Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT;
- 8B- Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Si specifica che il P.S.I in conformità al PIT-PPR ha riportato nell'art. 19 della Disciplina di Piano gli obiettivi da perseguire nel territorio intercomunale.

### 4. LE INVARIANTI STRUTTURALI

---

Il P.S.I ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base al territorio comunale, fin dalla costruzione del Quadro Conoscitivo, e recependo le Invarianti Strutturali quali elemento statutario dei territori comunali.

Dal punto di vista normativo, il P.S.I ha disciplinato ogni Invariante Strutturale secondo gli indirizzi e gli obiettivi forniti dal PIT-PPR, declinandoli secondo le caratteristiche dei territori comunali in oggetto. La Disciplina di Piano del P.S.I. ha quindi individuato *Obiettivi* e *Azioni* per ogni singola Invariante Strutturale, approfondendo quelli riportati negli *Abachi delle Invarianti Strutturali* del PIT-PPR, da perseguire nella redazione dei prossimi Piani Operativi.

Le **Invarianti Strutturali** comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale e la conseguente definizione delle regole e dei principi che ne assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza.

Il Piano Strutturale, in conformità al PIT e ai relativi Abachi delle invarianti, individua le seguenti invarianti strutturali, le quali sono da intendersi operanti per l'intero territorio comunale:

- **Invariante I**: Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
- **Invariante II**: Caratteri ecosistemici del paesaggio;
- **Invariante III**: Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
- **Invariante IV**: Caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali.

Le quattro Invarianti Strutturali, le quali così come individuate e disciplinate, non costituiscono un vincolo di non modificabilità del bene ma un quadro di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità, tengono conto di quanto indicato nella *Scheda d'Ambito 05 "Val di Nievole e Val d'Arno Inferiore"* del PIT-PPR e sono declinate e dettagliate a scala locale.

### 4.1.1. Invariante I – Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

---

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.

Nel territorio intercomunale di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci il P.S.I.C.T. individua i seguenti sistemi morfogenetici rappresentati nella Tav. **ST03- Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici**, in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'invariante I del PIT-PPR.

- Pianura e fondovalle: Fondovalle (FON), Bacini di esondazione (BES), Pianura pensile (PPE), Alta Pianura (ALP), Depressioni umide (DEU);
- Margini: Margine inferiore (MARI);
- Collina dei Bacini Neo-Quaternari: Collina dei Bacini neo-quaternari litologie alternate (CBA<sub>t</sub>), Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBL<sub>r</sub>);
- Collina: Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLV<sub>d</sub>), Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTV<sub>d</sub>), Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTV<sub>r</sub>);
- Montagna: Montagna silicoclastica (MOS);

Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i sistemi morfogenetici nell'Abaco dell'invariante I e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 05 "Val di Sieve e val d'Arno inferiore"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, distinte per ciascun sistema morfogenetico, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

- Fondovalle (FON):

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche

- Alta Pianura (ALP):

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche

- Bacini di Esondazione (BES):

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e mantenere la permeabilità dei suoli;
- mantenere e ove possibile ripristinare le reti di smaltimento delle acque superficiali;
- regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico

- Depressioni Umide (DEU):

- mantenere e preservare i sistemi di bonifica idraulica;

## Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive

[ Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci ]

---

- valutare la possibilità di espandere le aree umide, a spese delle aree bonificate la cui conservazione risulti in eccessivo contrasto con le dinamiche naturali;
  - regolamentare gli scarichi e l'uso di sostanze chimiche ad effetto eutrofizzante dove il sistema di drenaggio coinvolga aree umide di valore naturalistico
- Pianura Pensile (PPE)
- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;
  - mantenere e ripristinare le reti di drenaggio superficiale.
- Margine Inferiore (MARI)
- Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.
- Collina dei Bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)
- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
  - favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
  - evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.
- Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti (CBLr)
- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
  - coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
  - favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali.
- Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd):
- Evitare interventi di trasformazione e di recupero che comportino alterazioni del deflusso superficiale e della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
  - Favorire interventi di recupero delle opere di sistemazione idraulico-agraria, con particolare riferimento alle aree caratterizzate da abbandono rurale.
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane (CTVd):
- Limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
  - evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

- Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr):

- Limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- Evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

- Montagna silicoclastica (MOS):

- Evitare gli interventi di trasformazione che comportino aumento del deflusso superficiale e alterazione della stabilità dei versanti, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che interventi relativi alla viabilità minore destabilizzino i versanti.



### 4.1.2. Invariante II – Caratteri ecosistemici del paesaggio

---

I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecosistema con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizzati, rilevanti, valori naturalistici.

Nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi il PSI individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e rappresentati nella tavola Tav.**ST04** - *Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica* di cui partendo dai contenuti della rete ecologica regionale, ha portato alla realizzazione di una rete ecologica di interesse locale e quindi diversa dal riferimento regionale, potendo utilizzare una base cartografica e tematica di maggiore dettaglio ed evidenziando le ulteriori microreti locali, ciò recependo il contenuto normativo dell'art.8 della Disciplina di Piano relativamente alla necessità di una *“strutturazione delle reti ecologiche alla scala locale”*..:

- 1. **Ecosistemi forestali e delle zone umide:** a) Nodo forestale primario; b) Nodo forestale secondario c) Matrice forestale ad elevata connettività; d) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati; e) Aree forestali in evoluzione a bassa connettività; f) Corridoio ripariale, g) corridoio fluviale; h) Elementi lacustri e palustri;
- 2. **Ecosistemi agropastorali :** a) Nodo degli agroecosistemi (Aree agricole di gronda del Padule di Fucecchio); b) Nodo degli agroecosistemi (Versanti terrati del Montalbano) c) Matrice agroecosistemica collinare; d) Matrice agroecosistemica collinare ad elevata permeabilità ecologica; e) Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata; f) Agroecosistema frammentato; g) Agroecosistema intensivo collinare (Vigneto); h) Agroecosistema intercluso e di grangia urbana a carattere relittuale;
- 3. **Aree ad elevata artificializzazione:** a) Area urbanizzata a bassa permeabilità ecologica; b) Area urbanizzata a media permeabilità ecologica c) Area antropizzata a elevata permeabilità ecologica; d) Area verde urbana con funzione di connessione ecologica; e) Rete stradale a bassa permeabilità ecologica; f) Rete stradale e ferrovia a media permeabilità ecologica, g) Rete stradale e ferrovia con effetto di barriera ecologica.

*Elementi strutturali e funzionali della Rete Ecologica intercomunale*

#### **ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA**

- RETE DEGLI ECOSISTEMI FORESTALI E DELLE ZONE UMIDE
  - Nodo forestale primario
  - Nodo forestale secondario

- Matrice forestale ad elevata connettività
- Nuclei di connessione ed elemento forestale isolato
- Area forestale in evoluzione a bassa connettività
- Corridoio ripariale
- Corridoio fluviale
- Elementi lacustri e palustri
- RETE DEGLI ECOSISTEMI AGROPASTORALI
  - Nodo degli agroecosistemi (aree agricole di gronda del Padule di Fucecchio)
  - Nodo degli agroecosistemi (versanti terrazzati del Montalbano)
  - Matrice agroecosistemica collinare
  - Matrice agroecosistemica collinare ad elevata permeabilità ecologica
  - Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
  - Agroecosistema frammentato
  - Agroecosistema intercluso e di frangia urbana a carattere relittuale
- AREE AD ELEVATA ARTIFICIALIZZAZIONE
  - Area urbanizzata a bassa permeabilità ecologica
  - Area urbanizzata a media permeabilità ecologica
  - Area antropizzata ad elevata permeabilità ecologica
  - Edificato sparso in matrice rurale
  - Area verde urbana con funzione di connessione ecologica
  - Rete stradale a bassa permeabilità ecologica
  - Rete stradale e ferroviaria a media permeabilità ecologica
  - Rete stradale e ferroviaria con effetto di barriera ecologica

### ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- Area critica
- Area di deframmentazione
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

- Direttrice di connettività da mantenere
- Direttrice di connettività da ricostituire
- Direttrice di connettività da riqualificare

### ***Morfotipi ecosistemici***

- E.1 - Fascia sommitale boscata del Montalbano
- E.2 - Pendici meridionali boscate del Montalbano
- E.3 - Boschi relitti in mosaico con ecosistemi palustri, praterie umide e seminativi nell'area di Poggioni
- E.4 - Ecosistemi fluviali e planiziali del Fiume Arno e degli affluenti Elsa e Pesa

### ***Emergenze ecosistemiche***

- 1 Bosco e Lago di Poggioni (Cerreto Guidi, Vinci)
- 2 Aree di gronda del Padule di Fucecchio (Cerreto Guidi)
- 3 Sistema delle aree umide e dei boschi ripari delle ex cave Borgioli (Cerreto Guidi)
- 4 Mosaico dei boschi e dei coltivi di Brotalupi e della Valle del Rio dei Cappuccini (Empoli)
- 5 Lago di via del Pantano (Empoli)
- 6 Rio Val di Botte (Empoli, Montelupo F.no)
- 7 Sistema delle ex cave di Arnovecchio (Montelupo F.no)
- 8 Sistema delle ex cave di Arnovecchio (Empoli)
- 9 Valli dei Rii Ricavolo e Pulica (Montelupo F.no)
- 10 Parco della Villa Bibbiani e aree forestali limitrofe (Capraia e Limite)
- 11 Rio Guidi (Capraia e Limite)
- 12 Borro del Pescaione (Capraia e Limite)
- 13 Rio Botricello (Capraia e Limite)
- 14 Rio dei Morticini (Capraia e Limite, Vinci)
- 15 Rio della Casa (Vinci)
- 16 Torrente Streda (Vinci)

- 17 Rio San Lorenzo (Vinci)
- 18 Borro della Forraceca (Vinci)
- 19 Borro delle Quercetelle (Vinci)
- 20 Borro della Balenaia (Vinci)
- 21 Borro della Lecceta (Vinci)
- 22 Boschi mesofili e mesoxerofili del Montalbano (Vinci)

### *Aree protette*

- 1 Riserva Naturale Regionale del Padule di Fucecchio (Cerreto Guidi)
- 2 Ex Area Naturale Protetta di Interesse Locale “Arnovecchio” (Empoli)
- 3 Zone Speciali di Conservazione e Zone di Protezione Speciale ZSC/ZPS IT 5140010 (Bosco di Chiusi e Paduletta di Ramone) e ZSC/ZPS IT5130007 (Padule di Fucecchio).

Il PSI, sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati nell'Abaco dell'invariante II e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 05 “Val di nievole e val d'Arno inferiore”* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, distinte per ciascun elemento, da declinare nei successivi atti di governo del territorio

#### 1a. Nodo forestale primario:

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, ecc.) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
- Recupero dei castagneti da frutto e gestione attiva delle pinete costiere finalizzata alla loro conservazione
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi. (primari e secondari)
- Mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali
- Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo e alle foreste planiziali e ripariali

- Mantenimento e/o miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ecosistemi arborei ripariali, dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua

### 1b. Nodo forestale secondario:

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati (castagneti cedui con intensi prelievi, pinete soggette a incendi, ecc.) e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
- Recupero dei castagneti da frutto
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi.
- Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene (robinia), con particolare riferimento ai castagneti, alle cerrete, alle pinete di pino marittimo.
- Valorizzazione delle funzioni del patrimonio agricolo forestale regionale, ciò al fine di migliorare i livelli di qualità delle aree forestali e per un loro ampliamento e trasformazione in nodi primari.

### 1c. Matrice forestale ad elevata connettività

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile;
- Miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale, con particolare riferimento alla Toscana centro-meridionale;
- Recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche"

### 1d. Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.

- Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.
- Tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi pianiziali

### 1e. Aree forestali in evoluzione a bassa connettività

- Mantenimento di sufficienti livelli di eterogeneità del paesaggio vegetale mediterraneo e dei mosaici di garighe, macchie e boschi di sclerofille.
- Messa in atto di attente forme di gestione selvicolturale e di controllo degli incendi al fine di migliorare i livelli di maturità delle macchie alte verso stadi forestali più evoluti; ciò anche al fine di arricchire di nuovi nodi forestali di sclerofille la rete ecologica regionale.
- Gestione delle macchie e degli arbusteti con duplice approccio legato alla rete ecologica forestale (con obiettivi legati al miglioramento della maturità e della capacità di connessione) e ai target di conservazione della biodiversità (con necessità di conservare le macchie e le garighe per il loro alto valore naturalistico).

### 1f. Corridoio ripariale

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- Miglioramento della qualità delle acque.
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene (in particolare di robinia).
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

### 1g. Corridoio fluviale

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.
- Miglioramento della qualità delle acque.
- Riduzione delle utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d'acqua.

## 1h. Elementi lacustri e palustri

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione idraulica, delle opere per lo sfruttamento idroelettrico e delle attività di pulizia delle sponde.

## 2a. Nodo degli agroecosistemi

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali e sulle praterie primarie e torbiere.
- Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

## 2b. Matrice agroecosistemica collinare, 2c. Matrice agroecosistemica collinare ad elevata permeabilità ecologica, 2d. Matrice agroecosistemica pianura urbanizzata

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione/riqualificazione delle dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, alberi camporili).

- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

### 2e. Agroecosistema frammentato

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa.
- Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione.
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle zone agricole relittuali.
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. nei paesaggi agricoli delle monoculture cerealicole o a dominanza di vigneti specializzati).

### 2f. Agroecosistema intensivo collinare

- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari.



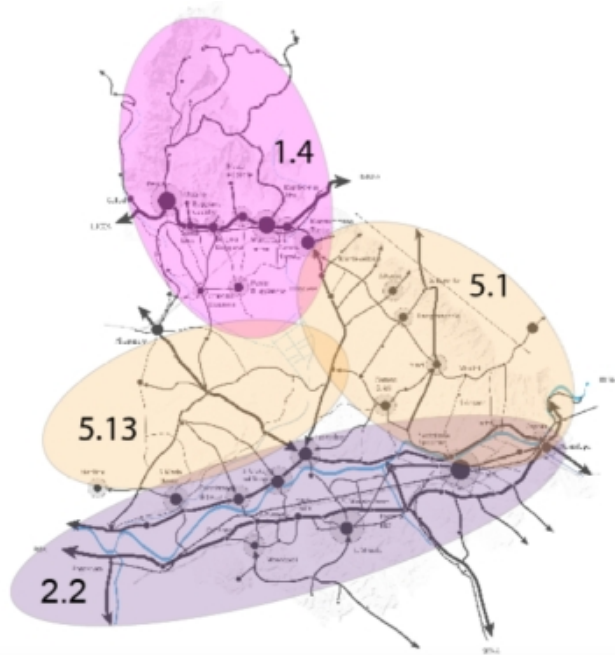
### 4.1.3. Invariante III – Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

Il territorio intercomunale è caratterizzato da un importante sistema urbano lineare definito da un fascio infrastrutturale Arno navigabile-Strada Toscoromagnola-Ferrovia-Superstrada FI-PI-LI e da l'attacco delle colline verso il Montalbano e verso le colline del Chianti fiorentino. Il sistema insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale del medio val d'Arno è di tipo planiziale densamente abitato e caratterizzato storicamente dalla dominanza della funzione di collegamento esercitata dall'elemento idrografico rappresentato dall'Arno e dalla viabilità lungofiume ad esso connesso.

Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medioevale (Vinci, Cerreto Guidi e Vitolini) che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline del Montalbano e quelle dolci di Cerreto. I centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria.

Il P.S.I individua nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi un morfotipo insediativo, così come rappresentato nella tavola e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT:

- Morfotipo insediativo lineare a dominanza infrastrutturale multimodale – articolazione territoriale “Medio Val D’Arno”;
- Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare – articolazione territoriale “Il Montalbano”



In relazione alle disposizioni della Disciplina del Piano del PIT, declina nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi, i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come rappresentate nella tavola **ST05 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi**:

INSEDIAMENTI DI IMPIANTO STORICO

TS – Tessuto Storico

### TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.1 Tessuto a isolati chiusi o semichiusi

T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

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 A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 Tessuto lineare

T.R.9 Tessuto reticolare e diffuso

### TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.10 Campagna abitata

T.R.11 Campagna urbanizzata

T.R.12 Piccoli agglomerati isolati 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 residenziali e turistiche-ricettive

Sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nell'Abaco dell'invariante III e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 05 "Val di Sieve e val d'Arno inferiore"* del PIT-PPR indica le seguenti **azioni**, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

#### **T.R.1 Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi**

- Evitare la saturazione delle corti interne con interventi di nuova edificazione;
- Evitare l'inserimento di architetture contemporanee fuori scala e monofunzionali;
- Mantenere e creare dei varchi nella cortina edilizia per favorire l'utilizzo pubblico e semipubblico delle corti interne creando una rete continua di spazi fruibili (percorsi ciclo-pedonali, piazze, giardini, orti urbani, ecc.);
- Progettare la "rete degli spazi pubblici", in connessione ai servizi a scala di quartiere localizzati ai piani terra degli edifici, prevedendo la trasformazione delle aree aperte presenti (marciapiedi, slarghi, parcheggi, ecc) in occasioni per incrementare la dotazione e la qualità della rete dello spazio pubblico e del tessuto connettivo ciclo-pedonale.

#### **T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto**

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici
- Ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la funzionalità
- Conferire dimensione urbana ai tessuti insediativi realizzando nuove centralità, recuperando l’edilizia e lo spazio pubblico
- Riqualificare i fronti urbani verso l’esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

### **T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali**

- Definire un disegno urbano compiuto, cercando di conferire al tessuto una nuova identità e centralità urbana dal punto di vista morfologico, funzionale e sociale
- Rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti
- Dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano
- Recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica
- Ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale)
- Dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere

### **T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata**

- Attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell’architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto
- Incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità ed attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo (efficienza e produzione energetica, qualità dei fronti urbani)
- Costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica)
- Realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendogli il ruolo di nuove centralità urbane

- Riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti , frutteti e giardini periurbani)

### **T.R.5 Tessuto puntiforme**

- 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**

- 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.

### **T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine**

- 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.
- 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.

### **T.R.8 Tessuto lineare**

- 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 policentrico.
- 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.

### **T.R.9 Tessuto reticolare e diffuso**

- Selezionare aree di trasformazione dell’urbanizzazione dove è possibile progettare nuclei urbani densi, dotati di spazi pubblici e di servizi e delocalizzare e liberare varchi nei filamenti meno densi dell’urbanizzazione;
- Contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di densificazione dei filamenti residenziali;
- Progettare il “bordo del recinto urbanizzato” con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di saturazione insediativa, anche tramite l’istituzione di parchi agricoli periurbani, attrezzando anche i grandi spazi aperti interclusi;
- 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.

### **T.R.10 Campagna abitata**

- Promuovere progetti e politiche agro ambientali e multifunzionali per conservare il legame tra attività agricole e insediamento diffuso della campagna abitata e istituire strategie integrate tra pianificazione urbana e territoriale e programmi di sviluppo rurale;
- Limitare fortemente la deruralizzazione degli edifici rurali storici, mantenendone l’unità funzionale con il fondo agricolo di pertinenza;
- Conservare il carattere rurale dell’insediamento preservandone il modello insediativo e impiegando nei recuperi e nelle eventuali addizioni i materiali e le tipologie dei repertori della tradizione rurale;

- Promuovere la conservazione, il recupero e il restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e distinguere le emergenze architettoniche come presidi e luoghi centrali per il territorio extraurbano; attenendosi per le trasformazioni dell'edilizia rurale storica ai criteri del restauro conservativo, conferendo qualità architettonica alle nuove trasformazioni;
- Dare continuità e fruibilità ai tracciati storici extra-urbani;
- Subordinare le trasformazioni edilizie ad interventi di ammodernamento delle aziende rurali e agrituristiche e al mantenimento delle pratiche agricole e dell'allevamento.

### **T.R.11 Campagna urbanizzata**

- Arrestare il processo di dispersione insediativa, bloccando il consumo di suolo agricolo;
- Promuovere progetti di polarizzazione urbana (spazi pubblici servizi) nei nuclei più densi e progetti di delocalizzazione degli edifici singoli sparsi nel tessuto rurale a carattere produttivo o residenziale , verso aree specialiste e urbane (i capannoni delocalizzati nelle APEA; abitazioni in nuclei urbani da densificare);
- Realizzare spazi pubblici e inserire servizi per la residenza nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della ruralità;
- Utilizzare nei processi di trasformazione, recupero e riqualificazione edilizia forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente;
- Promuovere la conservazione, recupero e restauro dell'edilizia rurale monumentale e diffusa e recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani

### **T.R.12 Piccoli agglomerati isolati extraurbani**

- Arrestare il processo di dispersione insediativa con blocco del consumo di suolo agricolo;
- Dotare di spazi pubblici e servizi gli agglomerati residenziali esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e produttivi della ruralità;
- Sviluppare progetti di riqualificazione dei "margini urbani", integrati tra attività urbane e rurali, che sia da un lato elemento riqualificante per la forma e le funzioni (attrezzature) urbane e dall'altro elemento di mediazione nel passaggio tra città e campagna.

### **T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare**

- Riqualificare le strade-mercato e gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo e il territorio aperto e tra il tessuto produttivo e la città.
- Impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi.
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica.

- Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica.
- Provvedere alla messa in sicurezza della viabilità.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

### **T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali**

- Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica.
- Attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo.
- Rilocalizzare nelle APEA i capannoni sparsi nel tessuto rurale e configgenti con i parchi agricoli e fluviali.
- Trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc).

### **T.P.S.3 Insule specializzate**

- Integrare i tessuti nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

#### Per le strutture esistenti:

- Creare relazioni con il contesto urbano di riferimento (Riqualificare gli accessi alla città....).
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc).
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto.
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti.
- Sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative.

#### Per le future strutture:

- Inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica.



- Tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

### **T.P.S.4 Tessuto a piattaforme residenziali e turistiche-ricettive**

- Costruire un progetto ambientale e paesistico delle finalizzato alla mitigazione paesaggistica;

#### Per le strutture esistenti:

- Mitigare la pressione ambientale e frenare le trasformazioni nello spazio del recinto villaggio turistico;
- Progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, mascherature, barriere antirumore, ecc);
- Mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- Incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;

#### Per le future strutture turistico-ricettive:

- Superare la tipologia decontestualizzata delle insule specialistiche;
- Evitare di localizzare insediamenti turistici all'interno di aree naturali di pregio quali pinete, boschi, salvo il recupero di strutture storiche;
- Favorire modelli di recupero di centri nuclei e piccole città storiche attraverso forme di "albergo diffuso", accompagnando tale progetto con infrastrutture a rete che consentano la fruizione dei luoghi di interesse turistico.

### 4.1.4. Invariante IV – Caratteri morfologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali

I caratteri identitari del paesaggio rurale intercomunale di Empoli , Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino e Vinci presentano alcuni tratti comuni: il rapporto stretto e spesso incoerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica (soprattutto nella parte collinare), in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso che sta alla base della biodiversità diffusa sul territorio e dell'alta qualità del paesaggio.

Il P.S.I individua nel territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite, Vinci e Cerreto Guidi i seguenti morfotipi rurali, così come rappresentato nella tavola Tav.**ST06- Statuto del territorio – Invarianti Strutturali del PIT-PPR: i morfotipi rurali** e in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante IV del PIT-PPR:

#### MORFOTIPI DELLE COLTURE ERBACEE

- 06 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 07 - Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle
- 08 – Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica

#### MORFOTIPI SPECIALIZZATI DELLE COLTURE ARBOREE

- 11 – Morfotipo della viticoltura
- 12 – Morfotipo dell'olivocoltura

#### MORFOTIPI COMPLESSI DELLE ASSOCIAZIONI COLTURALI

- 15 - Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collinare
- 18 - Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- 20– Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

#### MORFOTIPI FRAMMENTATI DELLA DIFFUSIONE INSEDIATIVA

- 23 - Morfotipo delle aree agricole intercluse

Sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indicati per i morfotipi rurali nell'Abaco dell'invariante IV e nella scheda Ambito di paesaggio *Scheda d'Ambito 05 “Val di nievole e val d'Arno inferiore” del PIT-PPR* indica i seguenti **indicazioni per le azioni** da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

### **06 – Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**

#### Indicazioni per le azioni

Principale indicazione per questo morfotipo è conciliare il mantenimento o la ricostituzione di tessuti colturali, strutturati sul piano morfologico e percettivo e ben equipaggiati dal punto di vista ecologico con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

Tale obiettivo può essere conseguito mediante:

- la conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità podereale e interpodereale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano);
- la realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante;
- il miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità podereale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano;
- la ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica;

In ambito periurbano e, in generale, nei contesti dove sono più accentuati i processi di consumo di suolo agricolo si raccomanda di:

- contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi inedificati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o

produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

### **07 - Morfotipo dei seminativi a maglia fitta di pianura o fondovalle**

#### Indicazioni per le azioni

L'indicazione principale è perseguire una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione di una maglia agraria orientata secondo le giaciture storiche (campi di forma allungata disposti in direzione degli impluvi principali) che caratterizza sul piano morfologico e percettivo questo tipo di paesaggio e consente un efficace smaltimento delle acque. Tale obiettivo di qualità può essere conseguito attraverso:

- la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi);
- il mantenimento della vegetazione non colturale e delle siepi che corredano i bordi dei campi;
- l'introduzione di nuovi elementi vegetali nei punti in cui la maglia agraria ne risulta maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari;
- la realizzazione, negli interventi di ristrutturazione fondiaria e/o agricola, di appezzamenti di dimensione anche maggiore rispetto all'assetto precedente e che comportano un allargamento della maglia agraria, purché siano morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma e orientamento) e rispettino le direttrici della rete scolante storica con finalità di funzionalità idraulica.
- Ulteriore obiettivo di qualità – in particolare nei contesti caratterizzati da un buon grado di permanenza dell'assetto insediativo storico – è la tutela dell'integrità dei nuclei edificati di matrice rurale e della loro relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il tessuto dei coltivi.

### **08 – Morfotipo dei seminativi delle aree di bonifica**

#### Indicazioni per le azioni

Principale indicazione è una efficace regimazione delle acque e, compatibilmente al mantenimento e allo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, la conservazione della struttura della maglia agraria della bonifica storica.

Tale obiettivo può essere conseguito attraverso:

- il mantenimento e il ripristino della funzionalità del reticolo idraulico anche attraverso la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate e, ove possibile, la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti (canali, fossi, drenaggi, scoline);

- il mantenimento delle caratteristiche di regolarità della maglia agraria da conseguire mediante la conservazione e la manutenzione della viabilità poderale e interpoderale o, nei casi di ristrutturazione agricola/fondiarìa, la realizzazione di nuovi percorsi di servizio ai coltivi morfologicamente coerenti con il disegno generale e le linee direttrici della pianura bonificata;
- la realizzazione, nelle nuove e/o eventuali riorganizzazioni della maglia agraria, di appezzamenti che si inseriscano coerentemente per forma e orientamento nel disegno generale della pianura bonificata, seguendone le linee direttrici principali anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico;
- la manutenzione della vegetazione di corredo della maglia agraria, che svolge una funzione di strutturazione morfologico-percettiva, di diversificazione ecologica e di barriera frangivento;
- la tutela delle aree boscate e a carattere di naturalità (zone umide, vegetazione riparia, boschetti planiziali) per il significativo ruolo di diversificazione paesaggistica e di connettività ecologica che svolgono in contesti fortemente antropizzati come quelli della bonifica;
- un secondo fondamentale obiettivo per il morfotipo della bonifica è il mantenimento della leggibilità del sistema insediativo storico, evitando addizioni o alterazioni morfologiche di nuclei e aggregati rurali.

### **11 – Morfotipo della viticoltura**

#### Indicazioni per le azioni

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, tre le indicazioni per questo morfotipo:

1) La creazione di una maglia agraria e paesaggistica di scala medio-ampia articolata e diversificata da conseguire, ove possibile, mediante:

- un'accurata progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che, nelle nuove riorganizzazioni dei coltivi, potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto;
- la realizzazione di confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- la tutela degli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- la costituzione di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi

di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;

- il conseguimento di una maggiore diversificazione colturale mediante la manutenzione e, dove possibile, l'introduzione di altri tipi di colture in sostituzione di parti a vigneto male localizzate;
- la conservazione delle estensioni boscate e delle fasce di vegetazione spontanea presenti (es.: vegetazione riparia). In particolare è opportuno incrementare l'equipaggiamento vegetale dei corsi d'acqua nei tratti che ne sono sprovvisti con la finalità di favorire la connettività ecologica.

2) Il contenimento dei fenomeni erosivi mediante:

- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, da conseguire sia attraverso la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia tramite la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza e il più possibile coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

3) La tutela della relazione di coerenza morfologica e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agrario. In particolare è opportuno:

- preservare l'integrità dei nuclei storici collinari evitando consistenti alterazioni morfologiche della loro struttura d'impianto. Si raccomanda inoltre di preservare le corone di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale che tipicamente contornano nuclei storici, aggregati rurali e case sparse;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

### **12 – Morfotipo dell'olivocoltura**

#### Indicazioni per le azioni

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;

- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

### **15 – Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto**

#### Indicazioni per le azioni

Fermo restando il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, una prima indicazione per questo morfotipo è la creazione, ove possibile, di

una maglia agraria, di dimensione media, adatta alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente infrastrutturata sul piano morfologico ed ecologico, e idonea alla conservazione dei suoli agricoli e al contrasto dei fenomeni erosivi. Tale obiettivo si può articolare nei seguenti punti:

- porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

### **16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina**

#### **Indicazioni per le azioni**



1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica (spesso d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti dove è presente il morfotipo);
- la conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

### **18 – Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti**

#### Indicazioni per le azioni

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
- la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:

- nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
- una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione - o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti - di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

3) Un ulteriore obiettivo riguarda la progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, per i quali è necessario perseguire la migliore integrazione

paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

### **20– Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**

#### Indicazioni per le azioni

Fermo restando il mantenimento e lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, l'indicazione principale è la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere specificamente morfologico-paesaggistico per questo morfotipo sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione culturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti (come boschi e vegetazione riparia) e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria (siepi e filari alberati) incrementandone, dove possibile, la consistenza.

### **23 - Morfotipo delle aree agricole intercluse**

#### Indicazioni per le azioni

Obiettivo prioritario per questo morfotipo è la tutela degli spazi aperti sia agricoli che naturali per la loro multifunzionalità all'interno di contesti densamente urbanizzati. Obiettivi specifici sono:

- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio aperto da parte dell'urbanizzazione;
- il consolidamento dei margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti anche mediante la realizzazione di orti urbani o di aree a verde pubblico che contribuiscano alla ricomposizione morfologica dei tessuti;
- la promozione e la valorizzazione dell'uso agricolo degli spazi aperti;
- la messa a sistema degli spazi aperti attraverso la predisposizione di elementi naturali finalizzati alla ricostituzione e al rafforzamento delle reti ecologiche e mediante la realizzazione di reti di mobilità dolce che li rendano fruibili come nuova forma di spazio pubblico;
- la creazione e il rafforzamento di relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale e in particolare tra produzione agricola della cintura periurbana e mercato urbano;
- una corretta gestione degli spazi caratterizzati da una scarsa vocazione agricola per difficoltà di gestione o accessibilità, orientata anche verso forme di rinaturalizzazione.

Per i tessuti a maglia semplificata compresi nelle aree agricole intercluse valgono le indicazioni espresse per il morfotipo 6. Per i tessuti a mosaico compresi nelle aree agricole intercluse valgono le indicazioni espresse per il morfotipo 20.

### 4.2. La coerenza tra il P.S.I.C.T. e le Invarianti Strutturali

---

Dopo aver analizzato le opportunità e gli obiettivi delle invarianti strutturali presenti sul territorio intercomunale di Empoli, Montelupo Fiorentino, Vinci, Capraia e Limite e Cerreto Guidi si può concludere che le finalità del PIT-PPR sono:

- tutelare il sistema idrogeomorfologico attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico.
- elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.
- salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico e le specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo.
- salvaguardare e valorizzare il carattere multifunzionale dei paesaggi rurali, che comprendono valenze estetico percettive, rappresentano importanti testimonianze storico-culturali, svolgono insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli, sono luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituiscono una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività, oltre a rappresentare per il futuro una forte potenzialità di sviluppo economico.

Il Piano Strutturale Intercomunale persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 7, 8, 9 ed 11 della Disciplina del Piano del PIT, in conformità alla disciplina statutaria del PIT, da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

### 5. I BENI PAESAGGISTICI

#### 5.1 La disciplina dei Beni paesaggistici

---

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004).

Il PIT-PPR ha pertanto, redatte delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Il Piano strutturale, attraverso lo Statuto del Territorio e la Strategia per lo Sviluppo Sostenibile, recepisce gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni definite dal PIT in relazione ai Beni paesaggistici, con particolare riferimento agli elaborati:

- 1B - Elenco dei vincoli relativi a immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del Codice;
- 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT;
- 8B - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice.

Il piano strutturale individua nella ST02 PS-Beni paesaggistici e aree vincolate per legge, le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo e di notevole interesse pubblico dal D. Lgs 42/2004 art.136 e 142.

La carta dei beni paesaggistici e le aree vincolate per legge riportano i seguenti dati:

#### **Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art.136)**

- D.M. 08/01/1970 G.U. 45 del 1970 – Fascia di m.100 ai lati della variante della strada statale n.67 nel comune di Montelupo Fiorentino
- D.M. 24/01/1977 G.U. 53 del 1977 – La zona attorno alla Villa dell'Ambrogiana sita nei territorio del comune di Montelupo Fiorentino.
- D.M. 25.07.2018 G.U. del 2018 – Dichiarazione di notevole interesse pubblico dell'area denominata "Porzione sud-ovest del territorio del Comune di Cerreto Guidi".

#### **Aree tutelate per legge (D.lgs 42/2004, art 142)**

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (art.142;c.1; lett.b; D. Lgs. 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge e sulle acqua ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e

## **Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive**

[ Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci ]

---

le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142; c.1; lett.c; D. Lgs. 42/2004)

- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227(art.142;c1; lett.g; D. Lgs. 42/2004)
- Le zone umide incluse nell'elenco previsto del decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1946, n.448 (art.142;c.1; lett.m; D.lgs 42/2004);
- Le zone di interesse archeologico (Art. 142;c.1; lett.m; D.lgs 42/2004)

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004

1 Immobile Marcignana – Comune di Empoli

2 Ex Casa Cioni – Comune di Empoli

3 Ex Casa del Fascio – Comune di Empoli

4 Colonna segnavia di Santa Maria – Comune di Empoli

5 Complesso di Santa Maria a Ripa – Comune di Empoli

6 Chiesetta San Mamante – Comune di Empoli

7 Ex chiesa di San Donnino – Comune di Empoli

8 Ex Macello comunale – Comune di Empoli

9 Conservatorio SS. Annunziata e porzione delle antiche mura – Comune di Empoli

10 Magazzino del sale – Comune di Empoli

11 Immobile Piazza Farinata – Comune di Empoli

12 Esterni di palazzo – Comune di Empoli

13 Fontana dei leoni – Comune di Empoli

14 Collegiata di Sant'Andrea, chiostro, casa canonica, museo arte sacra e pertinenze – Comune di Empoli

15 Palazzo Pretorio – Comune di Empoli

16 Porta Pisana

17 Fondi – Comune di Empoli

18 Chiesa di Santo Stefano degli Agostiniani – Comune di Empoli

19 Ospedale di San Giuseppe – Comune di Empoli

20 Annessi del complesso dell'Ospedale di San Giuseppe – Comune di Empoli

21 Ex scuola infermieri – Comune di Empoli

22 Ex Convitto – Comune di Empoli

23 Palazzina amici del Bargello Già Santini – Comune di Empoli

24 Cappella di San Giuseppe e complesso ad uso scolastico del Sacro Cuore – Comune di Empoli

25 Immobile Via Arnolfo di Cambio – Comune di Empoli

26 Chiesa e oratorio di San Michele – Comune di Empoli

27 Chiesa di San Martino e Annessi – Comune di Empoli

## **Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive**

[ Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci ]

---

- 28 Chiesa di Santa Maria a Cortenuova – Comune di Empoli
- 29 Complesso ecclesiastico il Terrafino – Comune di Empoli
- 30 Villa la Bastia – Comune di Empoli
- 31 Complesso Bastia – Comune di Empoli
- 32 Ex casa del Fascio di Ponte a Elsa – Comune di Empoli
- 33 Ex cappella di San Pietro d'Alcantara – Comune di Empoli
- 34 Villa di Monteboro – Comune di Empoli
- 35 Complesso della chiesa di San Bartolomeo apostolo a Brusiana – Comune di Empoli
- 36 Ex villa Cantini – Comune di Empoli
- 37 Complesso denominato Chiesa e canonica di San Leonardo a Cerbiola – Comune di Empoli
- 38 Chiesa e convento dei Santi Simone e Giuda di Corniola – Comune di Empoli
- 39 Chiesa e canonica di San Giusto a Petroio – Comune di Empoli
- 40 Villa Ricci – Comune di Empoli
- 41 Villa il Terraio – Comune di Empoli
- 42 Immobile in Via di Salaiola – Comune di Empoli
- 43 Chiesa sacro cuore di Gesù – Comune di Empoli
- 44 Chiesa di San Bartolomeo – Comune di Empoli
- 45 Villa e parco di Martignana – Comune di Empoli
- 46 Villa e Castello del Cotone – Comune di Empoli
- 47 Ex Cappella di San Ranieri – Comune di Empoli
- 48 Porzione di immobile – Comune di Empoli
- 49 Convento dei Cappuccini – Comune di Empoli
- 50 Cimitero di Sant'Andrea – Comune di Empoli
- 51 Casa dello scienziato Giuliano – Comune di Empoli
- 52 Casa natale del musicista Ferruccio Busoni – Comune di Empoli
- 53 Monumento ai caduti – Comune di Empoli
- 54 Palazzo Ghibellino – Comune di Empoli
- 55 Fabbricato ad uso residenziale – Comune di Empoli
- 56 Villa Durazzo Mannelli – Comune di Montelupo Fiorentino
- 57 Torre Medicea dei Frescobaldi – Comune di Montelupo Fiorentino
- 58 Palazzo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 59 Palazzo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 60 Pieve di San Giovanni Evangelista – Comune di Montelupo Fiorentino
- 61 Rocca di Montelupo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 62 Alloggio del custode del campo sportivo comunale – Comune di Montelupo Fiorentino
- 63 Villa Ambrogiana – Comune di Montelupo Fiorentino
- 64 Chiesa dei Santi Quirico, Lucia e Pietro d'Alcantara all'Ambrogiana – Comune di Montelupo Fiorentino



## **Piano Strutturale Intercomunale delle Città e territori delle due rive**

[ Comune di Empoli, Capraia e Limite, Cerreto Guidi, Montelupo Fiorentino, Vinci ]

---

- 65 Cimitero del capoluogo – Comune di Montelupo Fiorentino
- 66 Chiesa di Santa Maria – Comune di Montelupo Fiorentino
- 67 Cappella Antinoro – Comune di Montelupo Fiorentino
- 68 Chiesa di San Pietro, casa canonica e pertinenze – Comune di Capraia e Limite
- 69 Ex casa del Fascio di limite sull'arno – Comune di Capraia e Limite
- 70 Le rocche, già monastero santi Tommasi e Giorgio e chiesa con Torre Campanaria – Comune di Capraia e Limite
- 71 Villa Fattoria di Bibbiani con parco – Comune di Capraia e Limite
- 72 Chiesa di San Martino in Campo – Comune di Capraia e Limite
- 73 Villa degli Alessandrini – Comune di Vinci
- 74 Chiesa di Santa Maria a Petronio, casa colonica e annessi – Comune di Vinci
- 75 Villa Dianella – Comune di Vinci
- 76 Complesso della commedia – Comune di Vinci
- 77 Chiesa di San Bartolomeo – Comune di Vinci
- 78 Pieve di San Giovanni Battista – Comune di Vinci
- 79 Chiesa di san Bartolomeo a Streda – Comune di Vinci
- 80 Complesso architettonico di San pantaleo, chiesa, campanile e canonica – Comune di Vinci
- 81 Istituto regionale studi ottici e optometrici – Comune di Vinci
- 82 Villa Martelli - Comune di Vinci
- 83 Teatro e sede della confraternita della misericordia – Comune di Vinci
- 84 Chiesa, canonica e campanile dell'Apparita – Comune di Vinci
- 85 Villa Comparini o Villa di Faltognano – Comune di Vinci
- 86 Chiesa di Santa Maria a Limite – Comune di Vinci
- 87 Porto fluviale dell'antica villa Bibbioni – Comune di Vinci
- 88 Complesso architettonico di San Giacomo a Pulignano – Comune di Vinci
- 89 Chiesa di Santa Maria Assunta – Comune di Cerreto Guidi
- 90 Chiesa canonica di san Bartolomeo – Comune di Cerreto Guidi
- 91 Villa e fattoria di Petriolo – Comune di Cerreto Guidi
- 92 Scuola di Corliano – comune di Cerreto Guidi
- 93 Chiesa di Santo Stefano protomartire a Corliano – Comune di Cerreto Guidi
- 94 Chiesa dei Santi Filippo e Giacomo – Comune di Cerreto Guidi
- 95 Chiesa di Santa Liberata – Comune di Cerreto Guidi
- 96 Oratorio della santissima trinità – Comune di Cerreto Guidi
- 97 Canonica di Cerreto Guidi – Comune di Cerreto Guidi
- 98 Immobile gli stalloni – comune di Cerreto Guidi
- 99 Palazzo – Comune di Cerreto Guidi
- 100 Chiesa di San Leonardo – Comune di Cerreto Guidi
- 101 Chiesa di Santa Maria della neve – Comune di Cerreto Guidi

102 Chiesa dei Santi Pietro e Paolo Apostolo – Comune di Cerreto Guidi

### 5.1.2. Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ( D.Lgs 42/2004, art.136)

---

#### 5.1.2.1 Area intorno alla Villa dell'Ambrogiana

---

Nel Comune di Montelupo Fiorentino l'area della Villa dell'Ambrogiana è interessata dal Decreto di Vincolo n. 53 del 1977, ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136 La zona attorno alla Villa dell'Ambrogiana sita nel territorio del comune di Montelupo Fiorentino con la seguente motivazione: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché è la naturale cornice del complesso della villa dell'Ambrogiana, grandiosa costruzione quadrata con torri, già villa medicea, dove orti-giardino e portici di collegamento di bella fattura costituiscono il tessuto di collegamento fra i vari corpi di fabbrica; essa rende possibile il godimento visuale del sopracitato complesso sia dalle rive del fiume sia dall'antico centro di Capraia”.*

#### SCHEDA DI VINCOLO DEL DM

##### Struttura idrogeomorfologica

##### Obiettivi:

1.a.1 Tutelare il carattere ecosistemico e morfologico dell'ambiente fluviale costituito da una parte del fiume Arno.

##### Direttive :

##### 1.b.1. Riconoscere:

- porzioni residue di vegetazione ripariale autoctone;
- opere di regimazione idraulica e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua, nonché manufatti di valore storico.

##### 1.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione arborea e arbustiva ripariale, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale;
- disciplinare gli interventi di trasformazione al fine di salvaguardare l'assetto idrogeologico ed i valori paesaggistico-ambientali.

##### Prescrizioni:

1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.

### Struttura eco sistemica/ambientale

#### Obiettivi:

2.a.1. Tutelare e migliorare la qualità ecologica complessiva degli ecosistemi fluviali e la vegetazione ripariale del Fiume Arno.

2.a.2 Conservare i parchi e i giardini storici, nonché le caratteristiche tipologiche di resedi, orti e giardini originari e comunque storicizzati.

#### Direttive

2.b.1. 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 a:

- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali, nonché alla difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico e paesaggistico di tali formazioni;
- riconoscere e tutelare gli elementi vegetali relittuali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, alberi camporili, boschetti, boschi ripariali, ecc.) al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica diffusa del territorio, anche programmando interventi di loro nuova realizzazione;
- evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato;
- incentivare il mantenimento delle attività agricole;
- attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale;
- attivare incentivi ed azioni per il mantenimento dei parchi e giardini storici;
- favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Alianthus altissima*, in accordo con la normativa regionale.

#### Prescrizioni

2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali senza compromettere i rapporti visuali e percettivi tra il fiume, il parco e la villa.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)

2.c.3. Non sono ammessi interventi di abbattimento o danneggiamento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità fitosanitarie.

2.c.4. Negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale del parco.

### Struttura antropica

#### Obiettivi:

3.a.1. Tutelare il complesso di Villa dell'Ambrogiana, quale emergenza storica e architettonica di alto valore iconografico e identitario, mantenendone l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità e non alternando le relazioni figurative con il fiume e le aree verdi circostanti.

3.a.2. Tutelare il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico identitario, salvaguardandone l'integrità culturale, le pertinenze spaziali e funzionali, le relazioni con le molteplici componenti paesaggistiche, comprese le condizioni di percezione visiva.

3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma e

l'immagine della Villa dell'Ambrogiana e dell'edificato di fisionomia storica limitrofo, nonché le visuali verso la villa, mantenendo le aree aperte contermini al complesso, concorrendo alla riqualificazione del sistema insediativo, tutelando i residuali paesaggi agrari.

#### Direttive

Gli enti territoriali, i soggetti pubblici negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

##### 3.b.1. Riconoscere e/o individuare:

- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici della Villa dell'Ambrogiana;
- I valori preminenti insiti nel patrimonio edilizio diffuso di valore storico, architettonico e identitario, e nelle relazioni coi contesti territoriali;
- percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici le opere d'arte e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.

##### 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- conservare i caratteri architettonici, storici e identitari della Villa dell'Ambrogiana, anche incrementando il livello di qualità delle aree limitrofe, con particolare riferimento alle eventuali situazioni di degrado;
- assicurare per Villa dell'Ambrogiana la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici del complesso architettonico e delle aree di pertinenza, disciplinando la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea;

- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la Villa dell'Ambrogiana, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali inedificati esistenti;
- assicurare la compatibilità tra eventuali nuove destinazioni d'uso e l'esigenza di preservare i caratteri architettonici degli edifici e delle aree di pertinenza;
- escludere l'installazione di impianti per la produzione di energia da pannelli solari sui beni culturali e sugli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi;
- incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;

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 a:

### 3.b.3. Riconoscerne:

- i margini urbani in particolare riferibili a Montelupo Fiorentino, nonché i loro caratteri paesaggistici, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;
- tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di connessione paesaggistica rilevanti;

### 3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato;
- limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante;
- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, viabilità storica e emergenze architettoniche/insediative da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi,...) e i luoghi aperti;
- nelle aree di viabilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti;
- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici;
- regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche al fine di assicurare la migliore integrazione paesaggistica;

- regolamentare i progetti di nuove opere viarie (per quanto concerne i tracciati, le altimetrie, le intersezioni, ecc.) affinché siano compatibili con la prioritaria esigenza di limitare le alterazioni dei contesti paesaggistici;

Prescrizioni

3.c.1. Per gli interventi che interessano la Villa dell'Ambrogiana, l'edificio di valore storico limitrofo ad essa e l'edilizia rurale di valore testimoniale sono prescritti:

- la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici storici e l'utilizzo di soluzioni formali, tecniche e materiali, finiture esterne e cromie coerenti con quelle originali;

- nelle aree di pertinenza, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);

- il mantenimento dei percorsi storici, camminamenti, passaggi, accessi storici al complesso;

3.c.2. Per gli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi, siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali e materiali compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari.

3.c.3. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.4. Le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità;

3.c.5. L'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;

3.c.6. Le nuove aree di sosta e parcheggio non devono compromettere l'integrità della percezione visiva verso la Villa dell'Ambrogiana.

3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.8. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale di valore testimoniale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee;

- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.9. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) che interessano la Villa dell'Ambrogiana e il suo parco;

- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;

- riqualifichino le aree rurali interstiziali limitrofe al tessuto urbano, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole;

- le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano

poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e

quindi con i valori paesaggistici;

- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;

- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;

- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica a carattere puntuale, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa;

- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non devono interferire con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;

- in presenza di un tessuto originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.



3.c.10. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

3.c.11. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
  - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;
  - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile.
  - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
  - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
  - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nel caso si renda necessario inserire nuove pavimentazioni stradali, dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere del contesto;
  - la realizzazione di aree di sosta non comprometta i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti l'aumento della superficie impermeabile;
  - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
- 3.c.12. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

Elementi della percezione

Obiettivi:

4.a.1 Mantenere le visuali verso la Villa dell'Ambrogiana e da questa verso il paesaggio circostante, con particolare riferimento al rapporto con il fiume Arno e le colline limitrofe.

Direttive:

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 a:

### 4.b.1. Riconoscere:

- i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo;
- le visuali verso Villa dell'Ambrogiana accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario, e lungo la riva del fiume Arno.
- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la Villa dell'Ambrogiana e le emergenze naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.

### 4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- salvaguardare e valorizzare i tracciati e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;
- salvaguardare i punti d'ingresso ai giardini e alla Villa, le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione della Villa e del rapporto con il contesto circostante indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- Impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali.
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo dei luoghi, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori; pertanto utilizzare manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, anche promuovendo concorsi di progettazione;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici;
- pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con le visuali da e verso (i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche)

- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo.
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.
- assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni.

### Prescrizioni:

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. Inoltre si fa condizione che:

- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:

- la privatizzazione dei punti di vista accessibili e godibili alla pubblica fruizione;
- la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

4.c.4. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso la villa.

4.c.5. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

4.c.6. Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

4.c.7. Prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

### 5.1.2.2. Variante della Strada Statale n.67

---

Nel Comune di Montelupo Fiorentino l'area della variante SS n.67 è interessata dal Decreto di Vincolo n. 45 del 1970, ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136 Una Fascia di m.100 ai lati della variante della strada statale n. 67 nel comune di Montelupo Fiorentino con la seguente motivazione: *“la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché essa rappresenta un pubblico belvedere verso la vallata dell’Arno, verso le ville medicee di Artimino e dell’Ambrogiana, verso l’antico nucleo fortificato di Capraia e la zona boschiva che accompagna l’Arno nel suo fluire verso il mare.*

#### SCHEDA DI VINCOLO DEL DM

##### Struttura antropica

##### Obiettivi:

3.a.1 Tutelare il patrimonio edilizio di valore storico, architettonico, identitario, salvaguardandone l'integrità culturale, le pertinenze spaziali e funzionali, le relazioni con le molteplici componenti paesaggistiche, comprese le condizioni di percezione visiva.

3.a.2 Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano le visuali panoramiche verso la vallata dell’Arno e le aree boscate limitrofe, l’antico nucleo fortificato di Capraia Alta, e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.

##### Direttive:

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 a:

##### 3.b.1. Riconoscere:

- I valori preminenti insiti nel patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario, e nelle relazioni coi contesti territoriali che ne consentono le percezioni visive;

- i coni e i bersagli visivi verso la vallata dell'Arno, le aree boscate limitrofe, l'antico nucleo fortificato di Capraia Alta e le emergenze storico-architettoniche;
- le zone di compromissione relative agli interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali da e verso.

### 3.b.2 Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato;
- evitare sfrangimento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione a quelli che intercettano le visuali di valore panoramico;
- non compromettano la qualità estetico-percettiva delle visuali verso la vallata dell'Arno e le aree boscate limitrofe, l'antico nucleo fortificato di Capraia Alta;
- non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettenti i varchi visuali;
- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;
- assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano consolidato conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana;
- orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica.

### Prescrizioni

#### 3.c.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizioni che:

- sia mantenuto il patrimonio diffuso di valore storico e i caratteri connotativi della trama viaria storica;
- siano mantenuti coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines)
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- le nuove aree di sosta e di parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici impermeabili.
- 3.c.2. Le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità.
- 3.c.3. L'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.
- 3.c.4. Le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici.

- 3.c.5. L'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettate in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.
- 3.c.6. Il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto.
- 3.c.7. La realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta la qualità estetico percettiva dei luoghi, e non comporti l'aumento della superficie impermeabile.
- 3.c.8. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.
- 3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.
- 3.c.10. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

### Elementi della percezione

- 4.a.1 Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla Strada Statale 67 verso la vallata dell'Arno e le aree boscate limitrofe, l'antico nucleo fortificato di Capraia Alta.

### Direttive

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 a:

- 4.b.1. Individuare le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) connotati da un elevato valore estetico percettivo, nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.
- 4.b.2. Individuare i tratti del percorso stradale caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono la qualità percettiva delle visuali.
- 4.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:
  - salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono lungo la viabilità;

- salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso ai centri abitati, le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta;
- assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni,
- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva,...) al fine di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;
- migliorare la qualità percettiva delle aree di vincolo:
  - evitando usi impropri che possano indurre effetti di marginalizzazione e degrado;
  - garantendo interventi volti al corretto inserimento dei gard-rail (materiali e tipologia);
- regolare, in funzione dei contesti attraversati, la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali verso la vallata dell'Arno e le aree boscate limitrofe, l'antico nucleo fortificato di Capraia Alta;
- assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici;
- impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali;
- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante di grande scala e delle strutture commerciali-ristorative di complemento agli impianti;
- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;
- assicurare il corretto uso delle aree pertinenti, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni, schermature, sistemazioni della viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici;
- pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per le produzioni di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire negativamente con le visuali da e verso (i centri e nuclei storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche);

- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;
- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;
- prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati.

### Prescrizioni

#### - 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;
- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni;
- non comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione.

#### - 4.c.2. Inoltre si fa condizione che:

- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non siano collocati in prossimità di eventuali beni architettonici tutelati;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche.

#### - 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:

- la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

#### - 4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti



morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.

- 4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche che si aprono verso la vallata dell'Arno e le aree boscate limitrofe, l'antico nucleo fortificato di Capraia Alta.. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

### **5.1.2.3 Porzione sud-ovest del territorio del Comune di Cerreto Guidi**

---

Nel Comune di Cerreto Guidi la porzione sud-ovest del territorio è interessata dal Decreto di Vincolo del 2018, ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 art. 136 Porzione sud-ovest del territorio del Comune di Cerreto Guidi con la seguente motivazione: *“l'area in questione, in generale è conservata integra nelle sue pregevoli valenze, rappresenta uno scorcio tipico delle colline, dei poggi e delle piccole vallate di questa zona, caratterizzata da una particolare morfologia e definita da una specifica di campi coltivati, con diverse destinazione d'uso del suolo e di variegata aree boscate di forma irregolare.”*

### 5.1.2.4. La coerenza tra il P.S.I.C.T. e il vincolo per D.M.

---

Dopo aver analizzato gli obiettivi, le direttive e le descrizioni riportati nelle Schede di vincolo di D.M. n. 53 del 1977 e n.45 del 1970 , si può concludere che le indicazioni, le mitigazioni e gli adeguamenti ambientali in coerenza con il P.S.I sono:

- Il Piano Operativo dovrà prevedere apposita scheda norma che disciplini l'interventi e indirizzi la progettazione recependo e approfondendo le indicazioni e le mitigazioni ambientali del presente album.
- Dovranno essere mantenuti varchi ambientali e paesaggistici da e verso le aree di notevole interesse pubblico. A tal fine dovranno inoltre essere previste apposite schermature vegetali con funzione di mascheramento e di filtro dell'area.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandolo o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio di pregio circostante.

Per quanto riguarda il vincolo per D.M. della porzione sud-ovest di Cerreto Guidi, il PSI non ha previsto strategie che andranno a compromettere le pregevoli caratteristiche paesaggistico-ambientali del luogo oltre a ciò si rende noto che il PSI è conforme e in linea con gli obiettivi previsti nel nuovo Piano Operativo approvato con Del. C.C. n. 66 del 27.12.2021.

### 5.1.3. Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004 art. 142)

---

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e

Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Nei comuni di Empoli, Vinci, Montelupo Fiorentino, Capraia e Limite e Cerreto Guidi sono presenti le seguenti Aree tutelate per legge (art.142 D.Lgs. 42/2004) di cui si riporta gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni di cui all'allegato 8B della disciplina del PIT-PPR:

- Lett. b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142 c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004);
- Lett. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acqua ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi fegli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142;c.1; lett.c;D.Lgs. 42/2004);
- Lett. g) I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142, c.1, lett.g; D.Lgs. 42/2004).
- Lett. i) Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (art.142, c.1, lett.m, Codice)
- Lett. m) Le zone di interesse archeologico (art.142, c.1, lett.m, Codice)

**- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142 c.1, lett. B, D.Lgs. 42/2004).**

7.1. Obiettivi – Gli strumenti di pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

- a) Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- b) Salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
- c) Evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei

paesaggi lacustri

d) Garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il

mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago

e) Favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di

antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate

7.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a) Individuare, tra i laghi rappresentati sulla CTR in scala 1:10.000, gli invasi artificiali realizzati per finalità aziendali agricole;

b) Individuare gli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico);

c) Individuare le aree contermini ai laghi soggette a pressioni e criticità paesaggistiche e ambientali prevedere interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale al fine di recuperare i caratteri propri dello specifico ambiente lacuale anche attraverso il recupero dei manufatti esistenti o la loro eventuale delocalizzazione.

d) Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

1- Garantire la conservazione dei territori perilacuali nelle loro componenti geomorfologiche, vegetazionali, ecosistemiche e paesaggistiche;

2 - Riconoscere e conservare le aree caratterizzate dalla presenza di testimonianze storico-culturali, di valori paesaggistici e di valori ecosistemici, nelle quali escludere interventi di trasformazione edilizia ed infrastrutturale;

3 - Conservare le formazioni vegetali autoctone e le loro funzioni di collegamento ecologico e paesaggistico tra l'ambiente lacustre e il territorio contermini, contrastando la diffusione di specie aliene invasive;

4 - Contenere i nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

5 - Promuovere la realizzazione, manutenzione, adeguamento di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, lungo le rive dei laghi.

7.3. Prescrizioni

a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1) non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici

paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;

2) si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;

3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;

6) non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.

b - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile;

c - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporanei e rimovibili, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti.

d - Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono privilegiare l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

e - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, di impianti per smaltimento dei rifiuti, depurazione di acque reflue ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione.

f - Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.

**- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acqua ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e**

### **le relative sponde o piedi fegli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142;c.1; lett.c;D.Lgs. 42/2004)**

8.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi, fatti salvi quelli necessari alla messa in sicurezza idraulica, devono perseguire i seguenti obiettivi:

a - Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico - percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

b - Evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;

c - Limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;

d - Migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e - Riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;

f - Promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali;

8.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a - Individuare i corsi d'acqua caratterizzati dalla presenza di rilevanti valori ecosistemici e paesaggistici, con particolare riferimento alla presenza di habitat fluviali di interesse comunitario e/ o regionale;

b - Riconoscere il sistema storico delle opere idrauliche di valore testimoniale e dei manufatti edilizi connessi con la presenza del corso d'acqua, promuovendone altresì il mantenimento, la conservazione e la valorizzazione;

c - Riconoscere i principali punti di vista e le visuali percepibili anche dagli attraversamenti, connotati da un elevato valore estetico-percettivo;

d - Individuare i tratti fluviali che presentano potenziale di navigabilità e le sponde accessibili al pubblico con i relativi punti di vista e percorsi pedonali e ciclabili; definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

e - Tutelare e riqualificare i caratteri morfologici e figurativi dei fiumi e torrenti anche in relazione alle loro aree di pertinenza ;

f - Garantire che gli interventi volti a mantenere e ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, con particolare riferimento al fondovalle e alle aree di pianura, rispettino i caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale;

g - Tutelare e valorizzare i caratteri geomorfologici tipici dei corsi d'acqua quali ad esempio cascate, forre, orridi, meandri, golene, terrazzi alluvionali;

h - Tutelare le formazioni vegetali autoctone (ripariali e planiziali) e individuare le fasce ripariali da sottoporre a progetti di riqualificazione, con particolare riferimento ai corridoi ecologici da riqualificare come individuati dagli elaborati del Piano Paesaggistico ;

i - Promuovere, anche attraverso sistemi perequativi, la delocalizzazione, all'esterno delle fasce di pertinenza fluviale, degli insediamenti produttivi non compatibili con la tutela paesaggistica, idraulica ed ecosistemica degli ambiti fluviali, anche sulla base delle criticità individuate dal Piano paesaggistico;

l - Contenere nuovi carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato e garantire che gli interventi di trasformazione urbanistico ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico e le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

m - Favorire la creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce, e incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra comunità e fiume.

n - Realizzare una gestione sostenibile delle periodiche attività di taglio della vegetazione ripariale, evitando alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e della continuità e qualità delle fasce ripariali;

o - Promuovere interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo;

### 8.3. Prescrizioni

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1) non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2) non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3) non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4) non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1) mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
- 2) siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- 3) non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
- 4) non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5) non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano paesaggistico e il minor impatto visivo possibile;

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura;

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate;

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di attività produttive industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, di impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici, di impianti per smaltimento dei rifiuti e per di depurazione di acque reflue, ad eccezione di quelli



realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione ;

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

**- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorche' percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art,142; c1; lett.g; D.Lgs. 42/2004)**

12.1. Obiettivi - Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:

a- Migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;

b- Tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;

c- Tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;

d- Salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;

e- Garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed esteticoperceptivi;

f- Recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;

g- Contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;

h- Promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storico-artistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono.

i - Valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

12.2. Direttive - Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza, provvedono a:

a- Riconoscere, anche sulla base delle elaborazioni del Piano Paesaggistico:

- 1) le aree di prevalente interesse naturalistico, con particolare riferimento ai nodi primari e secondari forestali della Rete Ecologica Regionale e alle aree interne ai sistemi di Aree protette e Natura 2000;
- 2) le formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio quali: - boschi di latifoglie mesofile a prevalenza di faggio e/o abetine, - boschi di latifoglie a prevalenza di specie quercine, - castagneti da frutto, - boschi di altofusto di castagno, - pinete costiere, - boschi planiziali e ripariali, - leccete e sugherete, - macchie e garighe costiere, - elementi forestali isolati e paesaggisticamente emergenti e caratterizzanti;
- 3) i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico (come definiti dalle elaborazioni del Piano paesaggistico).

b) Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:

- 1- programmare una gestione selvicolturale finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali di valore paesaggistico e naturalistico nonché della loro funzione di presidio idrogeologico e delle emergenze vegetazionali;
- 2- disincentivare gli interventi selvicolturali che favoriscono la diffusione delle specie aliene invasive (in particolare Robinia pseudacacia) a discapito delle formazioni di valore paesaggistico e naturalistico, favorendo l’applicazione di tecniche e forme di governo in grado di contrastare tale diffusione da estendere anche nelle aree limitrofe;
- 3- evitare che gli interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive, di cui al presente comma lettera a, riducano i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e ne compromettano i valori, storicoculturali ed estetico-percettivi;
- 4- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali, al fine della conservazione dei caratteri storicoidentitari e dei valori paesaggistici da esso espressi;
- 5- tutelare i caratteri tipologici e morfologici degli insediamenti, degli edifici e dei manufatti di valore storico e architettonico, con particolare riferimento alle testimonianze della cultura agro-silvo-pastorale favorendone il recupero e il riuso compatibile con i valori del contesto paesaggistico;
- 6- potenziare e valorizzare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura, dell’agricoltura, dell’allevamento del bestiame e delle attività connesse, in particolar modo nelle zone montane e nelle aree economicamente svantaggiate anche al fine di tutelare i paesaggi rurali storici definiti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- 7- incentivare, anche mediante idonee misure contrattuali, il mantenimento e/o recupero: - dei castagneti da frutto; - dei boschi di alto fusto di castagno; - delle pinete costiere; - delle sugherete, - delle sistemazioni idraulico-agrarie, quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;

8- promuovere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica;

9- valorizzare, con finalità di conservazione paesaggistica e naturalistica, le proprietà pubbliche forestali, con particolare riferimento al patrimonio agricolo forestale regionale, alle proprietà comunali e agli usi civici.

### 12.3. Prescrizioni

a- Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1) non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;

2) non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

3) garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

b- Non sono ammessi:

1) nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere, in quelle che "caratterizzano figurativamente" il territorio e in quelle pianiziarie, così come individuate dal Piano Paesaggistico ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;

2) l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche

-Le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n.448 (Art.142, c.1, lett.i, Codice)

### 14.1 Obiettivi:

Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo, i piani di settore e gli interventi dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a – Tutelare e valorizzare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri paesaggistici, storico-identitari e naturalistici e delle zone umide salvaguardando la loro varietà e tipicità anche in relazione ai luoghi adiacenti ad esse collegate.

B – Tutelare il patrimonio edilizio di tipo storico tradizionale.

C – Garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dai paesaggi delle zone umide.

14.2 Direttive – gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per la propria competenza provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

a- garantire la conservazione della zone umide nelle loro componenti geomorfologiche, idrauliche, vegetazionali ed ecosistemiche contrastando la diffusione di specie aliene invasive e i fenomeni di interrimento nonché riduzione qualitativa degli apporti idrici.

C-individuare livelli di sostenibilità

### 5.1.3.1. La coerenza tra il P.S.I.C.T. e le aree tutelate per legge

---

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del Codice; per ogni "bene" sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce specifici Obiettivi, Direttive e Prescrizioni elencati nell'allegato 8B Disciplina dei beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Il P.S. pertanto ha inserito all'art. 19 della disciplina di piano, apposita prescrizione finalizzata nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, D.Lgs. 42/2004.

Come descritto sopra, il Piano Strutturale Intercomunale individua nella tavola ST02 Beni paesaggistici e aree vincolate per legge, i Beni Paesaggistici presenti nel territorio riferiti all'art. 136 e 142 del D. Lgs 42/2004, oltre ai Beni architettonici ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004.

In riferimento alla **lettera b)** del D.Lgs. 42/2004, art. 142, più specificatamente riguardante il lago del parco di Serravalle, come riportato nel Dpc. **QP07** – Ricognizione dei Beni Paesaggistici, l'Amministrazione Comunale di Empoli aveva fatto apposita richiesta per l'abrogazione del suddetto articolo per tale invaso acquifero, in quanto di origine artificiale. In merito a ciò, il Responsabile del Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio, a quel tempo nella persona dell'Arch. Fabio Zita, con nota protocollata in data 15.09.2015, prot. 51746 del Comune di Empoli, dichiarava che: *"... in considerazione dell'evidente artificialità dell'opera e del suo inserimento quale attrezzatura all'interno di un parco urbano, anche enfatizzata dal disegno della forma, ed inserita in un ambito urbanizzato, si ritiene che l'invaso non sia da considerare tra i vincoli di tutela di cui all'art. 142 co.2 lett.b)".*

Pertanto si ritiene di poter stralciare tale individuazione di vincolo e quindi di non applicare le prescrizioni del PIT-PPR per tale area.

Inoltre il P.S.I.C.T. propone una modifica delle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. C, D.Lgs. 42/2004 relative al Comune di Vinci, come meglio evidenziato nel doc. **QP08** – Ricognizione dei beni paesaggistici e culturali.

Infine il P.S.I.C.T. propone una modifica alle aree boscate di cui all'art. 142, c.1, lett. G, D.Lgs. 42/2004, come evidenziato nel doc. **QP08** – Ricognizione dei beni paesaggistici e culturali, a seguito di analisi effettuate nel Quadro Conoscitivo che hanno definito l'effettiva perimetrazione delle aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000. Si riporta di seguito un estratto delle aree oggetto di proposta di stralcio da sottoporre alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina di PIT-PPR.