

Comune di Scandicci

Piano strutturale

Variante di aggiornamento

Elaborato n. Pr 9

Atlante delle Unità Territoriali Organiche Elementari

Sindaco
Simone Gheri

Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica
Alessandro Baglioni

Progettista e Responsabile del procedimento:
il dirigente del settore edilizia ed urbanistica
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione:
Cinzia Rettori

Ufficio di piano:
Coordinamento tecnico
Alessandra Guidotti

Settore Edilizia e Urbanistica
Cinzia Rettori
Palma Di Fidio
Fabrizio Fissi
Valentina Tonelli
Simona Iommi
Alessandra Chiarotti

Collaboratori esterni
Alessandra Guidotti
Serena Barlacchi
Francesca Masi

Aspetti ambientali
Ilario Baldi
Paolo Giambini

Aspetti geologici
Studio associato Geotecno

Aspetti idraulici
PHYSIS S.R.L. - Ingegneria per l'Ambiente

Aspetti socio-economici
Laboratorio di Economia dell'Innovazione
Università di Firenze

Luglio 2013

PIANO STRUTTURALE
VARIANTE DI AGGIORNAMENTO

ATLANTE DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE
ELEMENTARI

LUGLIO 2013

INDICE-

Unità Territoriale Organica Elementare	n° 1	San Giusto – Le Bagnese
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 2	Scandicci
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 3	Vingone
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 4	Scandicci – Nuovo Centro
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 5	Casellina
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 6	Piscetto
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 7	L'Olmo – Borgo ai Fossi
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 8	San Colombano – Badia a Settimo
Unità Territoriale Organica Elementare	n° 9	Capannuccia – Viottolone
Unità Territoriale Organica Elementare	n°10	Rinaldi
Unità Territoriale Organica Elementare	n°11	San martino alla Palma – Santa Maria a Marciola
Unità Territoriale Organica Elementare	n°12	San Vincenzo A Torri
Unità Territoriale Organica Elementare	n°13	Mosciano – Casignano – Giogoli
Unità Territoriale Organica Elementare	n°14	Poggio Secco – Giogoli Rossi

Tabelle di sintesi degli standard

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 1

SAN GIUSTO – LE BAGNESE

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:6.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 1

SAN GIUSTO - LE BAGNESE		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 1 / Superficie territoriale totale	1,43%
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 1 (%)	11,77%
Superficie	0,85 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,4
Popolazione 2011	5.956 ab	Appartamenti (2001)	2.470
Superficie per abitante	142,71 mq/ab	Vani totali (2001)	7.788
Famiglie (2001)	2.483	Vani per abitanti (2001)	1,3

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- ricomposizione di un sistema organico di aree legate al corso del fiume Greve, esteso a ricomprendere le ex escavazioni (da assoggettare ad azioni di recupero urbanistico e riqualificazione ambientale), insieme alle aree attualmente occupate dal depuratore di S. Giusto, di cui è prevista la dismissione. Tale sistema, qualificato dalla presenza di attrezzature e servizi di interesse comune legati all'istruzione, allo sport ed al tempo libero, costituisce nel suo insieme la struttura portante dell'unità territoriale;
- riqualificazione dell'abitato di S. Giusto mediante inserimento di spazi e funzioni pubbliche di interesse locale, nonché attraverso interventi di riordino e gerarchizzazione dei flussi viabilistici;
- definizione di un margine costruito verso est (lungo il c.d. 'Stradone dell'Ospedale') sul confine con il comune di Firenze, allineato secondo la tessitura territoriale nord-sud e posto sui due lati del viale Nenni: tale fronte edificato qualifica l'ingresso alla città di Scandicci e al tempo stesso valorizza e definisce i varchi ambientali e le aree verdi attrezzate collocate lungo il fiume Greve. I nuovi insediamenti sono prevalentemente volti al completamento dei tessuti residenziali del quartiere e all'inserimento di strutture con destinazioni specialistiche, adeguatamente servite dalla linea tramviaria;
- riqualificazione del patrimonio edilizio recente anche attraverso normative premiali;
- riordino viario, incentrato sul completamento in direzione Torregalli del c.d. 'Stradone dell'Ospedale', con inserimento di una linea di trasporto pubblico (antenna di tramvia o navetta di interscambio) a servizio dell'Ospedale; razionalizzazione della viabilità di quartiere;
- miglioramento dei collegamenti pedonali tra il quartiere 'Le Bagnese' e la zona di Piazza Marconi / ex Impronta.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

Il sistema fisico

L'area è collocata in corrispondenza dello sbocco del T. Greve nella ampia pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia. Dal punto di vista geologico è rappresentata da depositi alluvionali recenti ed attuali del T. Greve presenti in facies sia limoso-argillosa che sabbioso-ghiaiosa tra loro in eteropia.

L'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali grossolani.

Indirizzi per la tutela degli elementi fisici del territorio

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti, impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee. Sono

presenti numerosi pozzi sia ad uso privato che pubblico.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Le caratteristiche fisico-chimiche dell'acquifero principale (di elevata vulnerabilità all'inquinamento) indicano un impatto antropico non sottovalutabile (presenza diffusa di composti organoalogenati e nitrati); contestualmente si rileva la presenza di numerosi pozzi sia ad uso privato che pubblico (approvvigionamento acquedotto), in un contesto ampiamente urbanizzato.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Greve. La qualità delle acque risulta scadente, a causa prevalentemente di scarichi di natura civile, in gran parte ubicati comunque a monte del territorio comunale.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 912 mc/g (12,3% del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: pressoché totale (circa 99% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da mediocre a deteriorata.
- Significative emissioni di inquinanti da traffico urbano (causa principale di inquinamento atmosferico) e da sorgenti civili.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico urbano e da sorgenti puntuali (soprattutto esercizi commerciali, pubblici esercizi).
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 5 (11% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 2
- km linee elettriche AT: 1,451 (132 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 3355 ton/anno (12,3% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Considerate le emergenti criticità ambientali relative a questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a mitigare l'inquinamento atmosferico, la cui principale sorgente è connessa al traffico urbano, ed acustico (principali cause: traffico urbano, sorgenti puntuali connesse soprattutto ad attività commerciali e pubblici esercizi). Risultano parimenti necessarie misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale (con riferimento soprattutto al torrente Greve) e sotterranea (dall'elevata vulnerabilità), considerata anche la presenza di numerosi pozzi ad uso sia privato che a servizio della rete idrica, in un contesto ampiamente urbanizzato. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici (linee elettriche ad alta tensione ed impianti di radiocomunicazione). Da tener presente l'elevato fabbisogno idrico e di smaltimento RSU.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Disciplina del verde urbano

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti*	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		317.100 mq	12.300 mq	341.400 mq
Turistico-ricettiva			12.000 mq	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		8.900 mq	-	10.900mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			2.000mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	1.400 mq	-	1.400 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 2.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

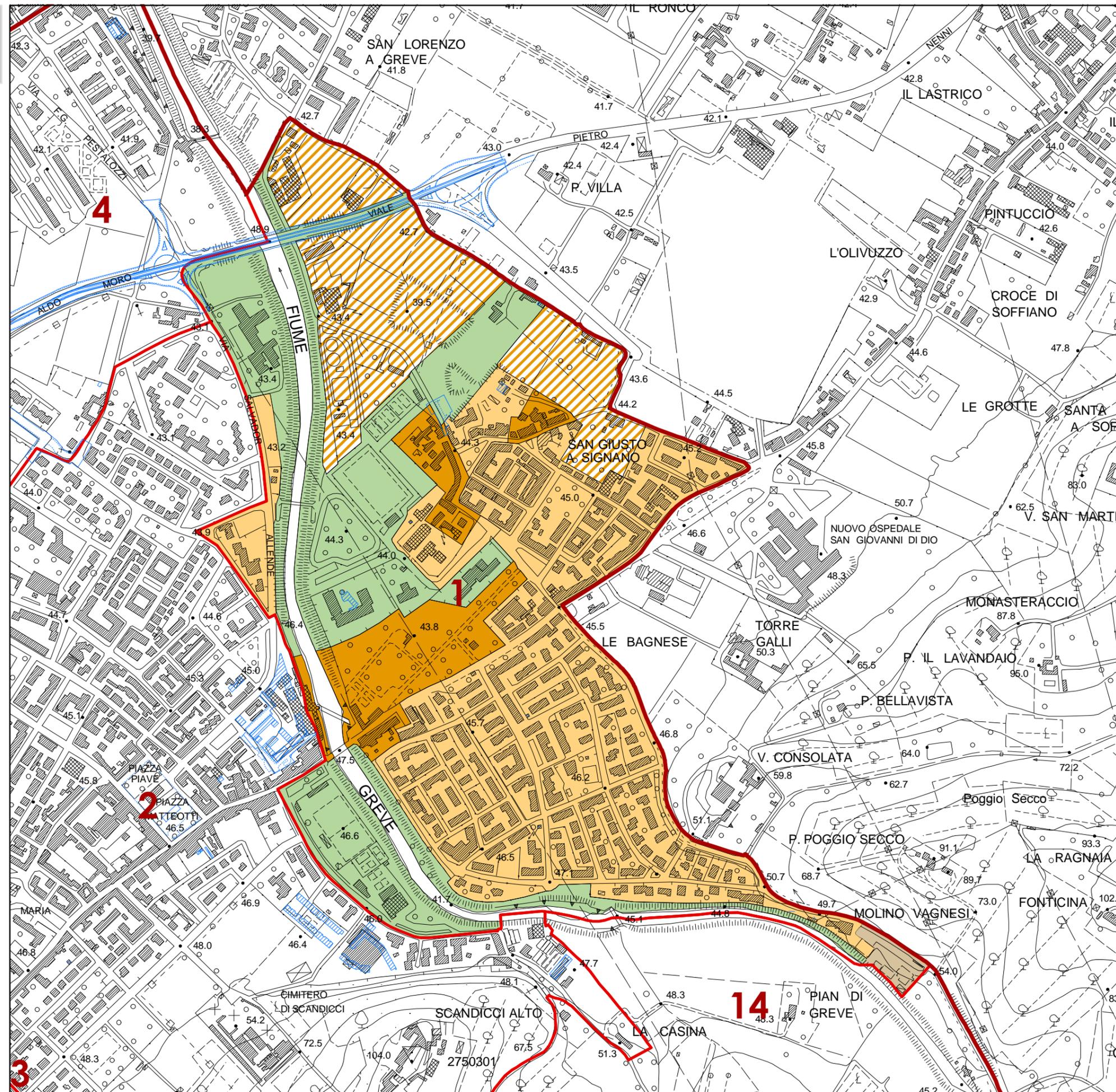
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

San Giusto - Le Bagnese



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art. 65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art. 67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 2

SCANDICCI

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:7.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 2

SCANDICCI		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 2 (%)	17,31%
Superficie	1,22 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,5
Popolazione 2011	8.761 ab	Appartamenti (2001)	3.355
Superficie per abitante	139,25 mq/ab	Vani totali (2001)	11.326
Famiglie (2001)	3.365	Vani per abitanti (2001)	1,32

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- consolidamento e riqualificazione dell'asse di via Roma in termini di spazio pubblico fruibile; conseguenti interventi di mitigazione del traffico privato e riordino della mobilità con priorità per il trasporto pubblico;
- riconfigurazione e riqualificazione complessiva dell'area di Piazza Togliatti, nel quadro della definizione di un sistema portante di piazze (Matteotti, Togliatti, Resistenza), interconnesso attraverso interventi organici di riorganizzazione e connotazione urbanistico-architettonica;
- riqualificazione del patrimonio edilizio recente anche attraverso normative premiali, finalizzate prevalentemente alla ricomposizione e valorizzazione dei fronti stradali;
- vitalizzazione degli assi di via Pascoli e via Torri mediante interventi volti a favorire la creazione di uno o più centri commerciali naturali, con aree riservate al transito pedonale;
- qualificazione del rapporto città-collina anche mediante percorsi e itinerari di interesse paesaggistico e storico.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è in gran parte localizzata nella pianura alluvionale in sinistra idrografica del T. Greve; una piccola porzione al margine orientale insiste sulla collina ove sorge l'abitato di Scandicci Alto.

Nella porzione di pianura sono presenti i termini alluvionali in facies da limoso-argillosa a sabbioso-ghiaiosa, mentre in collina affiorano i sedimenti fluvio-lacustri del Villafranchiano in facies sabbioso-argillosa e, sulla sommità, i calcari della formazione dell'Alberese.

Da rilevare, in pianura, una traccia di paleovalveo che corre in direzione SSO-NNE.

In pianura l'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali grossolani ed è sfruttato da numerosi pozzi privati ubicati in un contesto intensamente urbanizzato.

In collina sono presenti pozzi privati localizzati sia sui terreni villafranchiani, caratterizzati da bassa produttività, sia sui litotipi dell'alberese caratterizzati da produttività da media ad elevata.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

Nella porzione di pianura l'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee vista anche la presenza di numerosi pozzi sia privati che pubblici. Nella parte collinare vale quanto sopra detto per la tutela dell'acquifero, mentre per quanto riguarda il territorio in senso stretto

gli eventuali interventi devono essere mirati al mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Le caratteristiche fisico-chimiche dell'acquifero principale (di elevata vulnerabilità all'inquinamento) indicano un impatto antropico non sottovalutabile (presenza diffusa di composti organoalogenati e nitrati); contestualmente si rileva la presenza di numerosi pozzi ad uso prevalentemente privato, in un contesto ampiamente urbanizzato. Puntuale fenomeno di accumulo di sostanze inquinanti legate a particolari attività (idrocarburi, ecc.).
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Greve. La qualità delle acque risulta scadente, a causa prevalentemente di scarichi di natura civile, in gran parte ubicati comunque a monte del territorio comunale.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 1285 mc/g (17,3 % del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: pressoché totale (circa 99% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da deteriorata a discreta, salendo verso Scandicci Alto.
- Significative emissioni di inquinanti da traffico urbano (causa principale di inquinamento atmosferico) e da sorgenti civili.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico urbano e sorgenti puntuali (soprattutto esercizi commerciali, pubblici esercizi).
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 10 (23% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 0

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 4728 ton/anno (17,3% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Sulla base delle principali criticità ambientali relative a questa UTOE risulta prioritaria l'attuazione di misure di mitigazione dell'inquinamento atmosferico (sorgente principale: traffico urbano) ed acustico (cause principali: traffico urbano e sorgenti puntuali connesse soprattutto ad attività commerciali e pubblici esercizi). Ugualmente necessaria l'adozione di misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea (dall'elevata vulnerabilità), considerata anche la presenza di numerosi pozzi ad uso prevalentemente privato, in un contesto ampiamente urbanizzato. Devono inoltre essere tenuti presenti l'elevato fabbisogno idrico e di smaltimento RSU.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti*	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		473.600 mq	2.000 mq	475.600 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		11.000 mq	-	12.000mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			1.000mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	4.250 mq	3.500 mq	12.700 mq
	Grandi strutture di vendita	4.950 mq	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 2.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- c) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- d) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

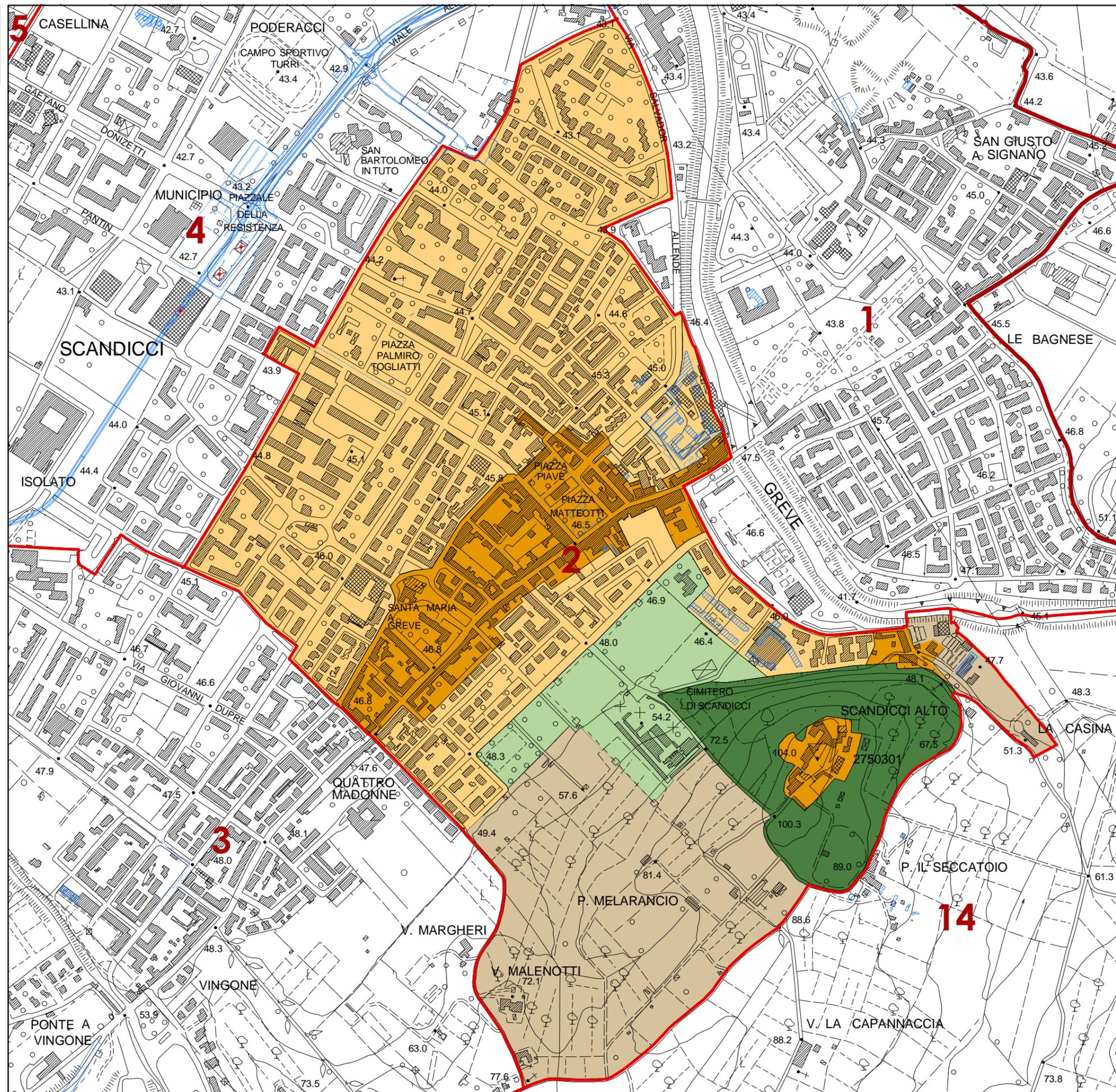
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Scandicci



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 3

VINGONE

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:6.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 3

VINGONE		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59 kmaq
		Superficie territoriale UTOE 3 /Superficie territoriale totale	2,2 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 3 (%)	14,81%
Superficie	1,31 kmaq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,6
Popolazione 2011	7.498 ab	Appartamenti (2001)	3.034
Superficie per abitante	174,7 mq/ab	Vani totali (2001)	9.721
Famiglie (2001)	3.055	Vani per abitanti (2001)	1,2

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- rafforzamento dell'asse di via Roma come spazio pubblico centrale di interesse commerciale e sociale, anche attraverso interventi di razionalizzazione della viabilità e della mobilità (drenaggio del traffico proveniente dalle colline e distribuzione dei flussi verso la nuova viabilità che consente di raggiungere il viale Moro e/o il comparto produttivo);
- definizione degli assetti insediativi nell'area di Via Masaccio, mediante realizzazione di una struttura commerciale di quartiere, di ampie aree di verde pubblico e di una passerella pedonale di collegamento con l'insediamento SO CET;
- riqualificazione del patrimonio edilizio recente anche attraverso normative premiali;
- riqualificazione degli spazi interstiziali con destinazioni prevalentemente pubbliche;
- recupero e riqualificazione delle aree poste in adiacenza al torrente Vingone, anche in correlazione alla realizzazione di nuove opere infrastrutturali e/o di interventi di regimazione idraulica;
- contenuti interventi di nuova edilizia residenziale.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è in massima parte localizzata nella pianura alluvionale a cavallo del T. Vingone, fatta salva una piccola porzione al margine orientale (Villa Franceschi) che si trova in ambito pedecollinare.

Nella porzione di pianura sono presenti i termini alluvionali in facies prevalentemente limoso-argillosa; la parte pedecollinare è invece caratterizzata dall'affioramento dei termini fluvio-lacustri del Villafranchiano in facies sabbioso-argillosa e, sulla sommità, i calcari della formazione dell'Alberese. La porzione pedecollinare non ha un carattere marcato: l'elemento caratterizzante è la modesta sommità su cui sorge Villa Franceschi, da qui i versanti sfumano con pendenze molto modeste nella pianura alluvionale con la quale il confine non è immediatamente identificabile.

In pianura l'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali grossolani intercalati nei sedimenti più fini ed è sfruttato da alcuni pozzi privati ubicati in un contesto intensamente urbanizzato.

In collina sono presenti pozzi privati localizzati in prevalenza sui litotipi dell'alberese caratterizzati da produttività da media ad elevata.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

Nella porzione di pianura l'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, vista anche la presenza dei pozzi. Nella parte collinare vale quanto sopra detto per la tutela dell'acquifero, mentre per quanto riguarda il territorio in senso stretto gli eventuali interventi devono essere mirati al mantenimento dell'identità morfologica dell'area collinare, che in questa UTOE non ha un carattere così marcato come in altri contesti.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Scarsità di informazioni sulla qualità dell'acquifero, peraltro caratterizzato da elevata vulnerabilità all'inquinamento e dalla presenza di numerosi pozzi ad uso privato, in un contesto ampiamente urbanizzato.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Vingone, vulnerabile soprattutto alla contaminazione da scarichi civili, ma che in questa zona dimostra, sulla base dei pochi dati disponibili, di conservare ancora caratteristiche qualitative accettabili, pur risultando già abbastanza antropizzato.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 1210 mc/g (16,3% del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: pressoché totale (circa 99% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da mediocre a deteriorata.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico) sia urbano che autostradale (contributo particolarmente rilevante), e da sorgenti civili.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico urbano e autostradale e da sorgenti puntuali (soprattutto esercizi commerciali, pubblici esercizi).
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 10 (23% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 2
- km linee elettriche AT: 3,384 (220 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 4454 ton/anno (16,3% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Considerate le principali criticità ambientali relative a questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a mitigare l'inquinamento atmosferico ed acustico, la cui sorgente principale è identificabile nel traffico, sia di natura urbana che autostradale. Per l'inquinamento acustico sono da tener presenti anche sorgenti puntuali (soprattutto pubblici esercizi e attività commerciali). Ugualmente necessarie risultano misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, caratterizzata da elevata vulnerabilità all'inquinamento, vista anche la presenza di numerosi pozzi ad uso privato, in un contesto ampiamente urbanizzato. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici (linee elettriche ad alta tensione ed impianti di radiocomunicazione). Sono inoltre da tener presente l'elevato fabbisogno idrico e di smaltimento RSU.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

Nell'UTOE Vingone può essere validamente attuata qualsiasi forma di valorizzazione della produttività agricola. E' corretto, in questo senso, fare riferimento al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

Per la vicinanza alla città e la facilità di collegamento con la stessa la forma integrativa di reddito più immediatamente conseguibile, all'interno di aziende agricole funzionali, è quella dell'agriturismo. Il territorio si presta anche ad ospitare strutture di accoglienza rurale in complessi ricettivi specialisticamente organizzati per la ricettività in ambito agricolo.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti*	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		386.200 mq	6.240 mq	392.440 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		700 mq	-	1.700 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			1.000 mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	-	2.300 mq	2.300 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 1.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- e) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- f) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

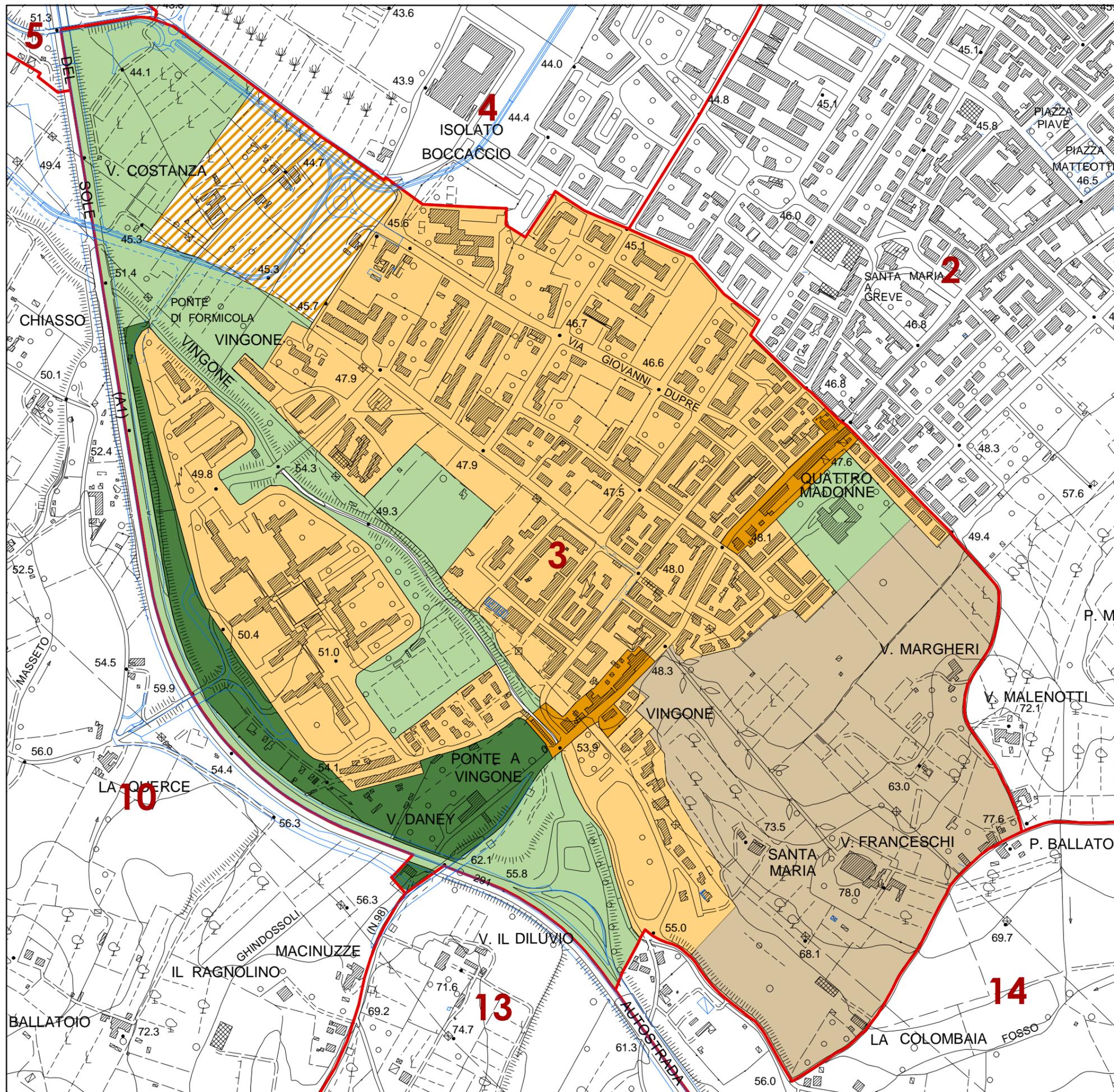
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Vingone



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art. 65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art. 67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 4

SCANDICCI – NUOVO CENTRO

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:6.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 4

SCANDICCI – NUOVO CENTRO		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 4 (%)	13,54%
Superficie	1,17 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,6
Popolazione 2011	6.851 ab	Appartamenti (2001)	2.723
Superficie per abitante	170,78 mq/ab	Vani totali (2001)	9.011
Famiglie (2001)	2.744	Vani per abitanti (2001)	1,26

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- individuazione di due assi urbani di riorganizzazione spaziale e funzionale, con intersezione nella nuova piazza del Municipio: il primo in direzione nord-sud - esteso dal viale Moro e dalle limitrofe aree a verde attrezzato (da assoggettarsi a interventi organici di riconfigurazione e riqualificazione urbanistica) fino al parcheggio scambiatore di Villa Costanza - destinato alla creazione del nuovo centro della città, configurato in forma di insediamento compatto e multifunzionale connotato da funzioni rare pubbliche e private (culturali, turistico-ricettive, direzionali e di servizio) oltre a quote di nuova residenza, caratterizzato dal primato dello spazio pubblico e vitalizzato dalla tramvia; il secondo (c.d. 'asse urbano') in direzione est-ovest, costituito dalla doppia direttrice via Pascoli / via Donizetti e relative piazze, caratterizzato da spazi di relazione ed attività commerciali, da consolidarsi anche mediante un'opera di riordino urbanistico-edilizio sui fronti strada e sui piani terreni degli edifici esistenti;
- nell'ambito del nuovo centro della città (asse nord-sud): realizzazione di un cuore civico nella piazza del Municipio (comprendente la fermata 'Resistenza' della tramvia); introduzione di nuove funzioni e attrattori intorno ai principali spazi pubblici ed alle fermate della tramvia; incremento e qualificazione delle attività creative e formative (con particolare riferimento ai settori della moda e del design); creazione di attrezzature e servizi di supporto per le aziende produttive; introduzione di residenze speciali attrezzate destinate soprattutto agli studenti e ai giovani;
- creazione di un vasto parco urbano in ampliamento dei giardini pubblici circostanti il Castello dell'Acciaiuolo;
- riconversione di attrezzature pubbliche dismesse o in via di dismissione per interventi di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti insediativi nelle aree centrali della città;
- riqualificazione del patrimonio edilizio recente anche attraverso normative premiali;
- riprofilatura dei margini urbani sfrangiati mediante edificazione prevalentemente residenziale.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è collocata in corrispondenza della pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia ed è delimitata ad Est, Ovest e Sud da tracce di paleoalveo. Dal punto di vista geologico è rappresentata da depositi alluvionali recenti ed attuali dei fiumi Greve ed Arno presenti in facies sia limoso-argillosa che sabbioso-ghiaiosa tra loro in eteropia.

L'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali grossolani.

La quota della falda varia da 40 a 33m.s.l.m. Sono presenti numerosi pozzi sia ad uso privato che pubblico.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in riferimento alla presenza di opere di captazione per acque destinate al consumo umano.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Le caratteristiche fisico-chimiche dell'acquifero principale (di elevata vulnerabilità all'inquinamento) indicano un impatto antropico non sottovalutabile (presenza diffusa di composti organoclorogenati e nitrati); contestualmente si rileva la presenza di numerosi pozzi sia ad uso privato che pubblico (approvvigionamento acquedotto), in un contesto ampiamente urbanizzato.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Greve. La qualità delle acque risulta scadente, a causa prevalentemente di scarichi di natura civile, in gran parte ubicati comunemente a monte del territorio comunale.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 1074 mc/g (14,5% del tot. comunale).
 - Copertura rete fognaria e servizio depurazione: totale (100% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: deteriorata.
- Significative emissioni di inquinanti da traffico urbano (causa principale di inquinamento atmosferico) e da sorgenti civili.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico urbano.
 - N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 3 (7% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 2
- km linee elettriche AT: 0,514 (132 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 3953 ton/anno (14,5% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Anche per questa UTOE, sulla base delle principali criticità ambientali rilevate, risulta prioritaria l'attuazione di misure di mitigazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico (principale sorgente: traffico urbano). Si impongono inoltre misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale (torrente Greve) e sotterranea, dall'elevata vulnerabilità all'inquinamento, considerata anche la presenza di numerosi pozzi ad uso sia privato che a servizio della rete idrica, in un contesto ampiamente urbanizzato. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici, con riferimento soprattutto agli impianti di radiocomunicazione. Da tener presente l'elevato fabbisogno idrico e di smaltimento RSU.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti*	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		381.700 mq	71.610 mq	453.310 mq
Turistico-ricettiva			11.700 mq	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		4.500 mq	-	66.900 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			62.400 mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	958 mq	17.900 mq	18.850 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 15.000 mq
--	------------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- g) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- h) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

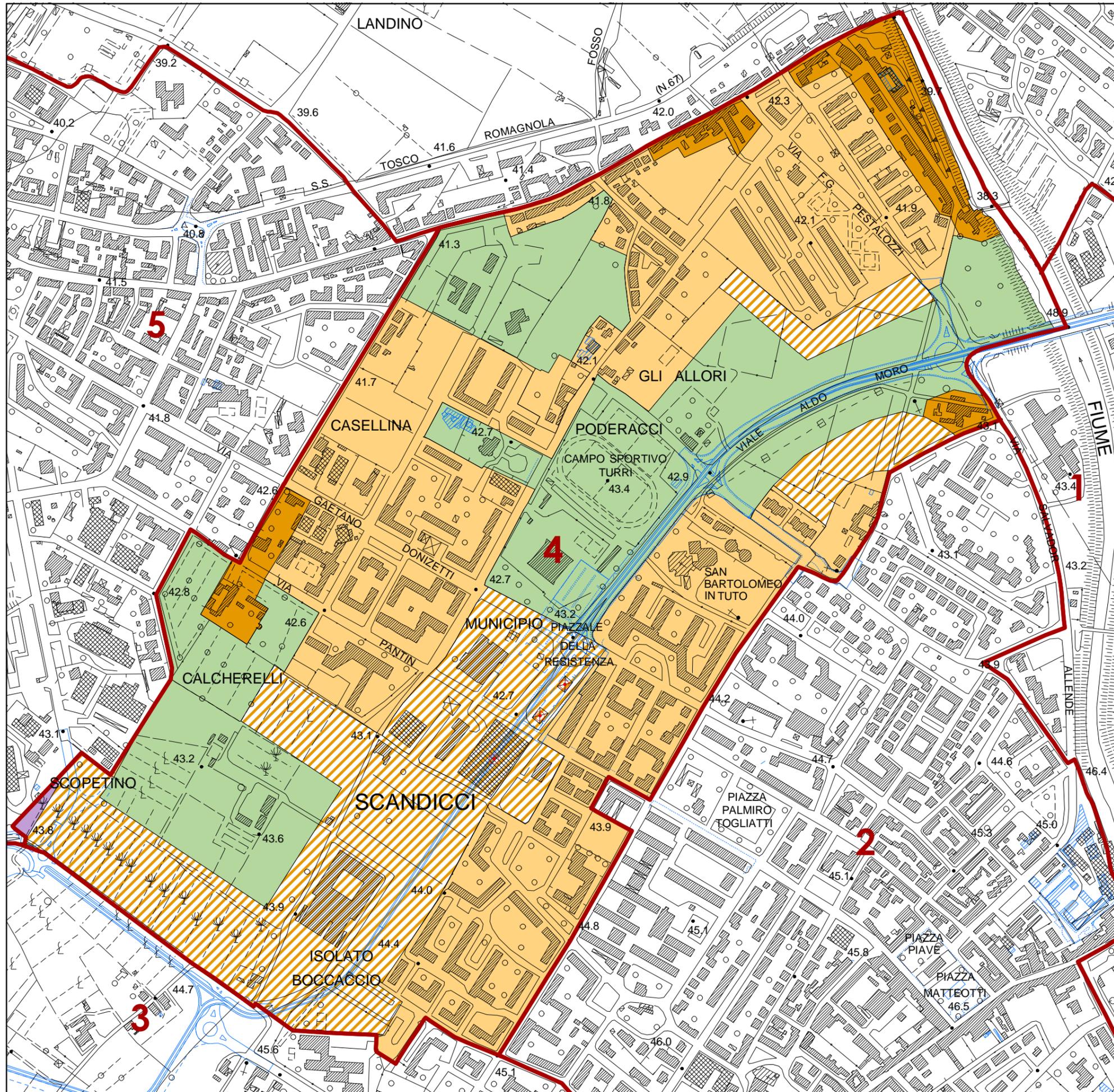
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Scandicci - Nuovo Centro



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art. 65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art. 67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 5

CASELLINA

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:6.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 5

CASELLINA		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
Superficie territoriale UTOE 5 /Superficie territoriale totale	1,46 %		
Popolazione totale 2011	50.611		
Popolazione UTOE 5 (%)	16,18 %		
Superficie	0,87 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,5
Popolazione 2011	8.191 ab	Appartamenti (2001)	3.267
Superficie per abitante	106,21 mq/ab	Vani totali (2001)	10.031
Famiglie (2001)	3.293	Vani per abitanti (2001)	1,2

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- ridefinizione urbanistica dell'area di Largo Spontini, con eliminazione delle situazioni di degrado ivi presenti;
- riqualificazione dell'area produttiva dismessa dell'ex-Fonderia delle Cure;
- interventi qualificati di integrazione e/o riorganizzazione funzionale degli insediamenti produttivi esistenti, volti al rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- rafforzamento funzionale e spaziale dei nuclei storicizzati esistenti lungo la via Pisana anche in correlazione con interventi di adeguamento viabilistico atti a favorire il riordino della mobilità;
- riconversione dei tessuti produttivi adiacenti al Castello dell'Acciaio ed al vasto parco urbano previsto in adiacenza al medesimo, favorendo la creazione di nuovi insediamenti a carattere residenziale e/o per attività specialistiche;
- prolungamento del tracciato tramviario all'interno di quartiere di Casellina, con estensione fino al nuovo capolinea previsto nell'U.T.O.E. n. 6.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è collocata in corrispondenza della pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia ed è attraversata da tracce di paleoalveo. Dal punto di vista geologico è rappresentata da depositi alluvionali recenti ed attuali dei fiumi Greve, Arno e Vingone, presenti in facies prevalentemente limoso-argillosa e, in subordine, sabbioso-ghiaiosa tra loro in eteropia.

L'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali in facies grossolana intercalati nei termini più fini. La quota della falda varia da 34 a 40 m.s.l.m. Sono presenti numerosi pozzi ad uso privato.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti, impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in riferimento alla presenza di opere di captazione.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- L'acquifero principale, caratterizzato da elevata vulnerabilità all'inquinamento, ha evidenziato, in base a indagini comunque localizzate e non sistematiche, un impatto antropico non sottovalutabile, connesso soprattutto ad una contaminazione da composti organoalogenati, in un contesto ampiamente urbanizzato e caratterizzato dalla contestuale presenza di numerosi pozzi ad uso privato.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 1255 mc/g (16,9% del tot. comunale).
- Scarsità di informazioni dettagliate sui consumi idrici per usi industriali.
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: totale (100% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: deteriorata.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico) sia urbano e indotto dalle attività industriali, che autostradale (contributo particolarmente rilevante), e in misura più contenuta da sorgenti civili e industriali.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico sia urbano e indotto dalle attività industriali, che autostradale, e da sorgenti puntuali (esercizi commerciali, pubblici esercizi, attività produttive).
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 4 (9% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 2
- km linee elettriche AT: 0,210 (220 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 4619 ton/anno (16,9% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Considerate le principali criticità ambientali relative a questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a mitigare l'inquinamento atmosferico ed acustico, dovuti in primo luogo al traffico urbano (in parte indotto dalle attività produttive) ed autostradale. Per l'inquinamento acustico si deve evidenziare anche il contributo delle sorgenti puntuali (attività produttive e commerciali, pubblici esercizi). Necessaria l'attuazione di misure di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea, in relazione all'elevata vulnerabilità e alla presenza di numerosi pozzi privati. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici, con riferimento soprattutto agli impianti di radiocomunicazione. Da tener presente inoltre l'elevato fabbisogno idrico e di smaltimento RSU.

La simbologia "●" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

Nei tessuti prevalentemente produttivi la progettazione del verde pubblico sarà orientata alla riqualificazione degli stessi ed alla mitigazione dell'impatto ambientale prodotto dal traffico automobilistico e/o dalle attività industriali. A ciò potrà concorrere la progettazione del verde privato, privilegiando la collocazione di aree permeabili all'interno dei lotti in adiacenza con gli allineamenti stradali e con gli spazi pubblici in genere.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi Insempiamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		429.000 mq	3.300 mq	432.300 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		45.000 mq	4.000mq	55.500 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			6.500mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	2.400 mq	-	2.400 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 3.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- i) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- j) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

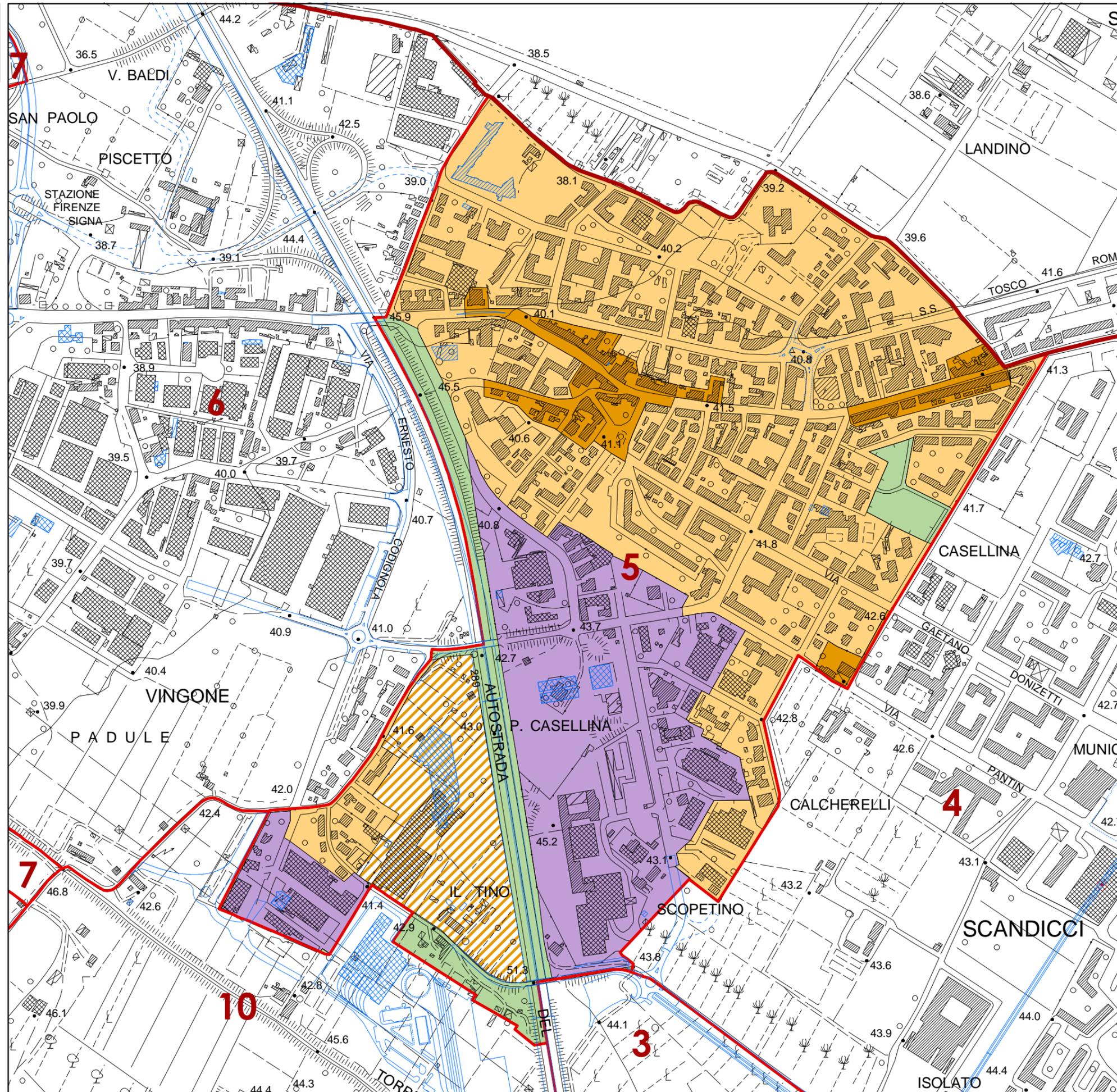
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Casellina



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

- Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)
- Edifici non riscontrabili allo stato attuale
- Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 6

PISCETTO

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:7.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 6

PISCETTO		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 6 /Superficie territoriale totale	2,05 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 6 (%)	2,77%
Superficie	1,22 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,5
Popolazione 2011	1.403 ab	Appartamenti (2001)	502
Superficie per abitante	869,57 mq/ab	Vani totali (2001)	1.672
Famiglie (2001)	503	Vani per abitanti (2001)	1,3

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- realizzazione del comparto per attività produttive (comprensivo di attività integrate o complementari) in località 'Padule', già previsto dal P.R.G.C del 1991;
- creazione di un nuovo capolinea tramviario interconnesso con la viabilità di interscambio tra l'Autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI e la rete viaria urbana; eventuale ulteriore prolungamento della tramvia (o di altro mezzo di trasporto pubblico a guida vincolata ad essa assimilabile) verso Lastra a Signa;
- realizzazione di un'area commerciale di interesse regionale (corredata da funzioni complementari e pubblici esercizi) in connessione con lo svincolo autostradale e con il nuovo capolinea tramviario di previsione; realizzazione in loco di un ampio parcheggio (pubblico o ad uso pubblico) in posizione idonea a favorire lo scambio intermodale con la tramvia;
- interventi qualificati di integrazione e/o riorganizzazione funzionale degli insediamenti produttivi esistenti, volti al rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- rafforzamento funzionale e riqualificazione spaziale dei tessuti storicizzati attestati sulla via Pisana, anche in correlazione con interventi di adeguamento viabilistico atti a favorire il riordino della mobilità;
- riqualificazione urbanistica e ambientale delle aree di margine adiacenti all'Autostrada A1 (lato est).

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è collocata in corrispondenza della pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia ed è interessata dalla presenza di tracce di paleovalve. Dal punto di vista geologico è rappresentata da depositi alluvionali recenti ed attuali dei fiumi Greve, Arno e Vingone, presenti in facies prevalentemente limoso-argillosa e, in subordine, sabbioso-ghiaiosa tra loro in eteropia.

L'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali in facies più grossolana intercalati nei termini più fini. La quota della falda varia da 34 a 41 m s.l.m. Sono presenti numerosi pozzi ad uso privato.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in

profondità di agenti inquinanti impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in riferimento alla presenza di opere di captazione.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE (anche se solo al confine meridionale) è il torrente Vingone, vulnerabile soprattutto alla contaminazione da scarichi civili, ma che in questo tratto dimostra, sulla base dei pochi dati disponibili, di conservare ancora caratteristiche qualitative accettabili, pur risultando abbastanza antropizzato. Non sono disponibili invece di dati relativi al monitoraggio degli altri fossi di pianura.
- L'acquifero principale, caratterizzato da elevata vulnerabilità all'inquinamento, ha evidenziato, in base a indagini comunque localizzate e non sistematiche, un impatto antropico non sottovalutabile, connesso soprattutto ad una contaminazione da composti organoalogenati, in un contesto prevalentemente industriale/artigianale, caratterizzato dalla contestuale presenza di numerosi pozzi ad uso privato.
 - Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 193 mc/g (2,6% del tot. comunale).
 - Scarsità di informazioni dettagliate sui consumi idrici per usi industriali.
 - Copertura rete fognaria e servizio depurazione: totale (100% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: deteriorata.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico) sia urbano e indotto dalle attività industriali, che autostradale (contributo particolarmente rilevante), e in misura più contenuta da sorgenti civili e industriali.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico sia urbano e indotto dalle attività industriali, che autostradale.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 3 (7% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 1,608 (220 kV) + 0,152 (132 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 710 ton/anno (2,6% del tot. comunale).
- Rilevante il problema dell'abbandono incontrollato di rifiuti

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Risulta prioritaria l'attuazione di misure di mitigazione dell'inquinamento atmosferico ed acustico, che per questa UTOE è dovuto principalmente al traffico urbano (in parte indotto dalle attività industriali) e autostradale, e di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione all'elevata vulnerabilità e alla presenza di numerosi pozzi privati, in un contesto prevalentemente industriale/artigianale. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici, con riferimento soprattutto alle linee elettriche ad alta tensione.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

L'UTOE 6 Piscetto, con i suoi circa 122 ha di superficie, è posta a cavallo della Via Pisana, compresa fra l'autostrada A1, la S.G.C. FI-PI-LI, il casello autostradale Firenze-Signa ed il torrente Vingone. E' un territorio di pianura caratterizzato dalla pedologia tipica dei terreni alluvionali fluvio-lacustri (lago pliocenico, alluvioni recenti del Vingone, Greve e Arno) profondi, ben drenati e dotati complessivamente di grande fertilità. L'interpretazione d'uso del suolo fornisce dati relativi alle Superfici Agricole Utilizzate dove i seminativi e le colture orticole coprono rispettivamente il 22 e il 4,2% della superficie territoriale dell'UTOE. I seminativi sono prevalentemente localizzati nella zona del torrente Vingone fra Via Charta 77 e il Vingone stesso dove si hanno ancora buone estensioni accorpate e correttamente coltivate.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

L'area è prevalentemente caratterizzata dalle infrastrutture di trasporto (l'Autostrada A1 con il casello Firenze-Signa, l'interconnessione con la S.G.C. FI-PI-LI e la sua uscita di Scandicci, oltre al tratto locale della Via Pisana da cui si dirama la viabilità di distribuzione). La superficie stimata per difetto di tutte queste superfici stradali ammonta a circa il 16,5% della UTOE, mentre le aree già urbanizzate, fra edifici civili e industriali, sono già il 44% del totale. Risulta evidente il ruolo marginale delle utilizzazioni agrarie rispetto a quelle industriali.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

In questi territori dove l'esercizio agricolo risulta chiaramente residuale è necessario e necessario e consigliabile ricorrere a forme di incentivazione che consentano una forte aggregazione e tipicizzazione del prodotto, valorizzandone l'immagine e la filiera produttiva.

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

La progettazione del verde pubblico sarà orientata alla riqualificazione dei tessuti prevalentemente produttivi ed alla mitigazione dell'impatto ambientale prodotto dal traffico automobilistico e/o dalle attività industriali. A ciò potrà concorrere la progettazione del verde privato, privilegiando la collocazione di aree permeabili all'interno dei lotti in adiacenza con gli allineamenti stradali e con gli spazi pubblici in genere.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		86.600 mq	1.500 mq	89.100 mq
Turistico-ricettiva			1.000 mq	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		153.000 mq	120.500 mq	286.500mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			13.000 mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	1.810 mq	2.000 mq	61.770 mq
	Grandi strutture di vendita	5.960 mq	52.000 mq	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 5.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- k) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- l) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

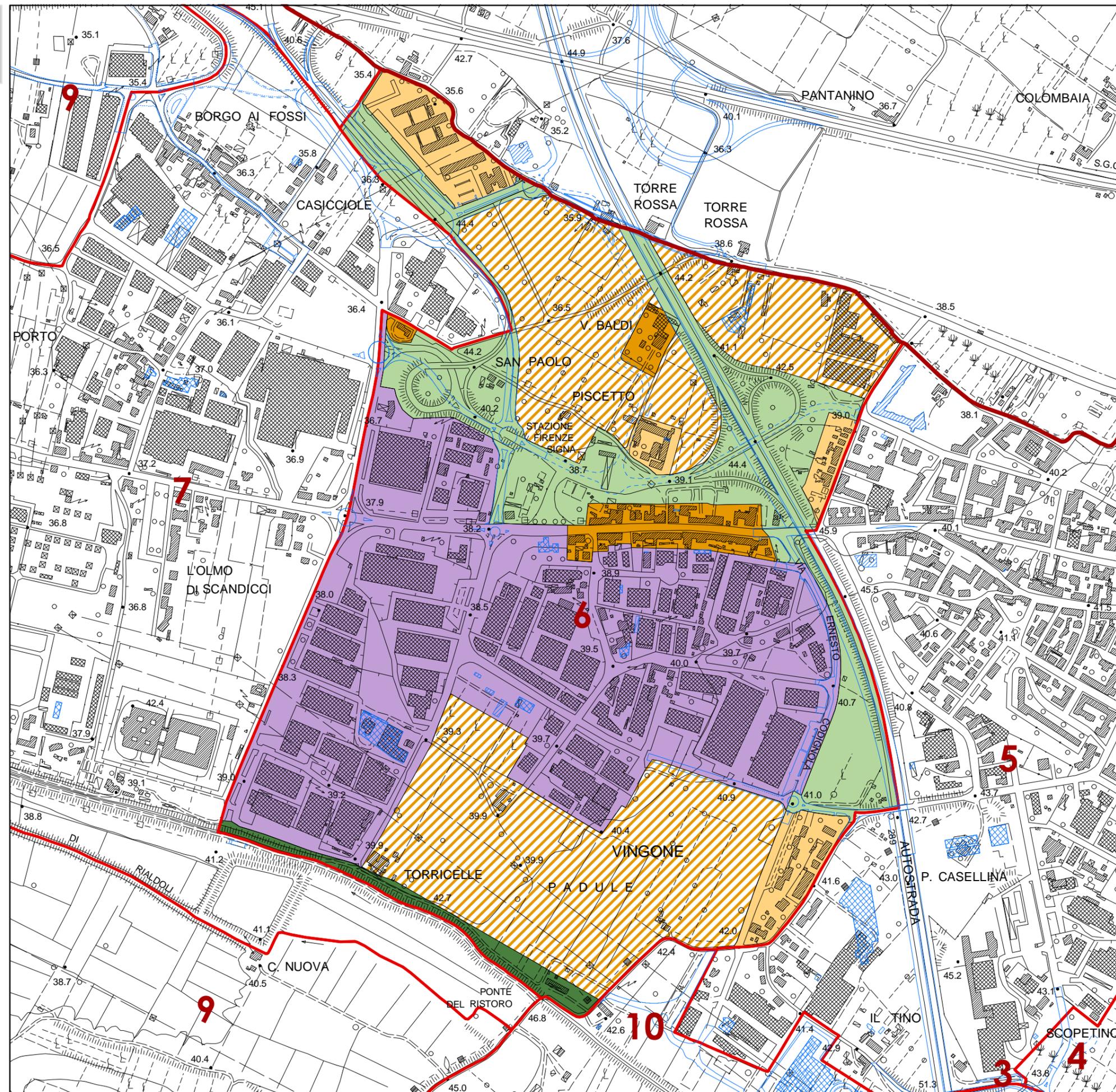
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Piscetto



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art. 65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art. 67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 7

L'OLMO – BORGO AI FOSSI

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:7.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 7

L'OLMO – BORGO AI FOSSI		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 7 /Superficie territoriale totale	1,85 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 7 (%)	2,13%
Superficie	1,10 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,6
Popolazione 2011	1.076 ab	Appartamenti (2001)	418
Superficie per abitante	1.022,30 mq/ab	Vani totali (2001)	1.414
Famiglie (2001)	421	Vani per abitanti (2001)	1,2

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- interventi qualificati di integrazione e/o riorganizzazione funzionale degli insediamenti produttivi esistenti, volti al rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- riqualificazione dei tessuti non destinati alla produzione, anche mediante contenuti interventi di integrazione residenziale;
- recupero e riqualificazione ambientale della fascia territoriale posta in adiacenza al torrente Vingone;
- mantenimento di un ampio varco ambientale nelle aree circostanti la Pieve di San Giuliano a Settimo;
- rafforzamento funzionale e morfologico dei nuclei storici attestati o prossimi alla via Pisana, anche in correlazione con interventi di adeguamento viabilistico atti a favorire il riordino della mobilità;
- riconversione funzionale e riqualificazione dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze mediante interventi atti a favorire l'inserimento di funzioni pregiate pubbliche e/o private.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è collocata in corrispondenza della pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia ed è scarsamente interessata dalla presenza di tracce di paleoalveo. Dal punto di vista geologico è rappresentata da depositi alluvionali recenti ed attuali dei fiumi Greve, Arno e Vingone, presenti in facies prevalentemente limoso-argillosa e, in subordine, sabbioso-ghiaiosa tra loro in eteropia.

L'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali in facies più grossolana intercalati nei termini più fini. La quota della falda varia da 32 a 39 m s.l.m. Sono presenti numerosi pozzi ad uso privato.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti, impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in riferimento alla presenza di opere di captazione.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- L'acquifero principale, caratterizzato da elevata vulnerabilità all'inquinamento, ha evidenziato, in

base a indagini comunque localizzate e non sistematiche, un impatto antropico non sottovalutabile, connesso soprattutto ad una contaminazione da composti organoalogenati, in un contesto prevalentemente industriale/artigianale, caratterizzato dalla contestuale presenza di numerosi pozzi, prevalentemente ad uso privato.

- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Vingone, vulnerabile soprattutto alla contaminazione da scarichi civili, ma che in questo tratto dimostra, sulla base dei pochi dati disponibili, di conservare ancora caratteristiche qualitative accettabili, pur risultando abbastanza antropizzato. Per il torrente Rialdoli (ultimo tratto, lungo il confine meridionale della UTOE), i dati disponibili testimoniano la presenza di scarichi idrici, anche se non si evince un'eccessiva contaminazione. Non si dispone invece di dati relativi al monitoraggio degli altri fossi di pianura.
 - Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 167 mc/g (2,3 % del tot. comunale).
 - Scarsità di informazioni dettagliate sui consumi idrici per usi industriali.
 - Copertura rete fognaria e servizio depurazione: pressoché totale (circa 99% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da deteriorata a molto deteriorata.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico) sia urbano che indotto dalle attività industriali, e in misura più contenuta da sorgenti civili e industriali.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico, urbano e indotto dalle attività industriali.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 1 (2% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 1,697 (220 kV) + 1,776 (132 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 615 ton/anno (2,3% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Si impongono prioritariamente misure necessarie a mitigare l'inquinamento atmosferico ed acustico, che per questa UTOE risultano causati soprattutto dal traffico urbano (in parte indotto dalle attività industriali) e a tutelare la qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione all'elevata vulnerabilità all'inquinamento e alla presenza di numerosi pozzi privati, in un contesto prevalentemente industriale/artigianale. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici, con particolare riferimento alle linee elettriche ad alta tensione.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

Sotto il profilo agroforestale, la UTOE dell'Olmo/Borgo ai Fossi presenta caratteri simili a Capannuccia, intesa come fascia di territorio posta in destra del Vingone e delimitata a nord dalla S.G.C. FI-PI-LI. E' un'area dove evidentemente dominano le destinazioni d'uso urbane (12,5%) e industriali (49%), rispetto alle qualità di suolo agricole. La SAU è costituita da circa 21 ha di seminativi pari a circa il 21% della superficie dell'UTOE, oltre a 6,3 ha di orti, vivai e colture protette che rappresentano il 6,3% della superficie. Sotto il profilo produttivo si tratta di terreni di primissima categoria, privi di sostanziali limitazioni d'uso e che in effetti sono testimoniate dalle qualità agricole pregiate che sono coltivate nell'UTOE.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

La maggiore criticità è rappresentata dal rapporto concorrenziale d'uso del suolo agricolo rispetto alle nuove esigenze di urbanizzazione. Il fattore di degrado principale è poi rappresentato dalla perdita di economicità dell'esercizio agricolo e dal conseguente abbandono di appezzamenti, fattore questo che si ripercuote sulla qualità complessiva del territorio.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

In questi territori dove l'esercizio agricolo risulta chiaramente residuale è necessario e possibile ricorrere a forme di incentivazione che consentano una forte aggregazione e tipizzazione del prodotto, valorizzandone l'immagine e la filiera produttiva.

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

La progettazione del verde pubblico sarà orientata alla riqualificazione dei tessuti prevalentemente produttivi ed alla mitigazione dell'impatto ambientale prodotto dal traffico automobilistico e/o dalle attività industriali. A ciò potrà concorrere la progettazione del verde privato, privilegiando la collocazione di aree permeabili all'interno dei lotti in adiacenza con gli allineamenti stradali e con gli spazi pubblici in genere.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		64.000 mq	2.450 mq	66.450 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		133.000 mq	2.000 mq	136.500 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			1.500 mq	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	530 mq	1.500 mq	2.030 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 30.000 mq
--	------------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- m) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/e d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- n) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

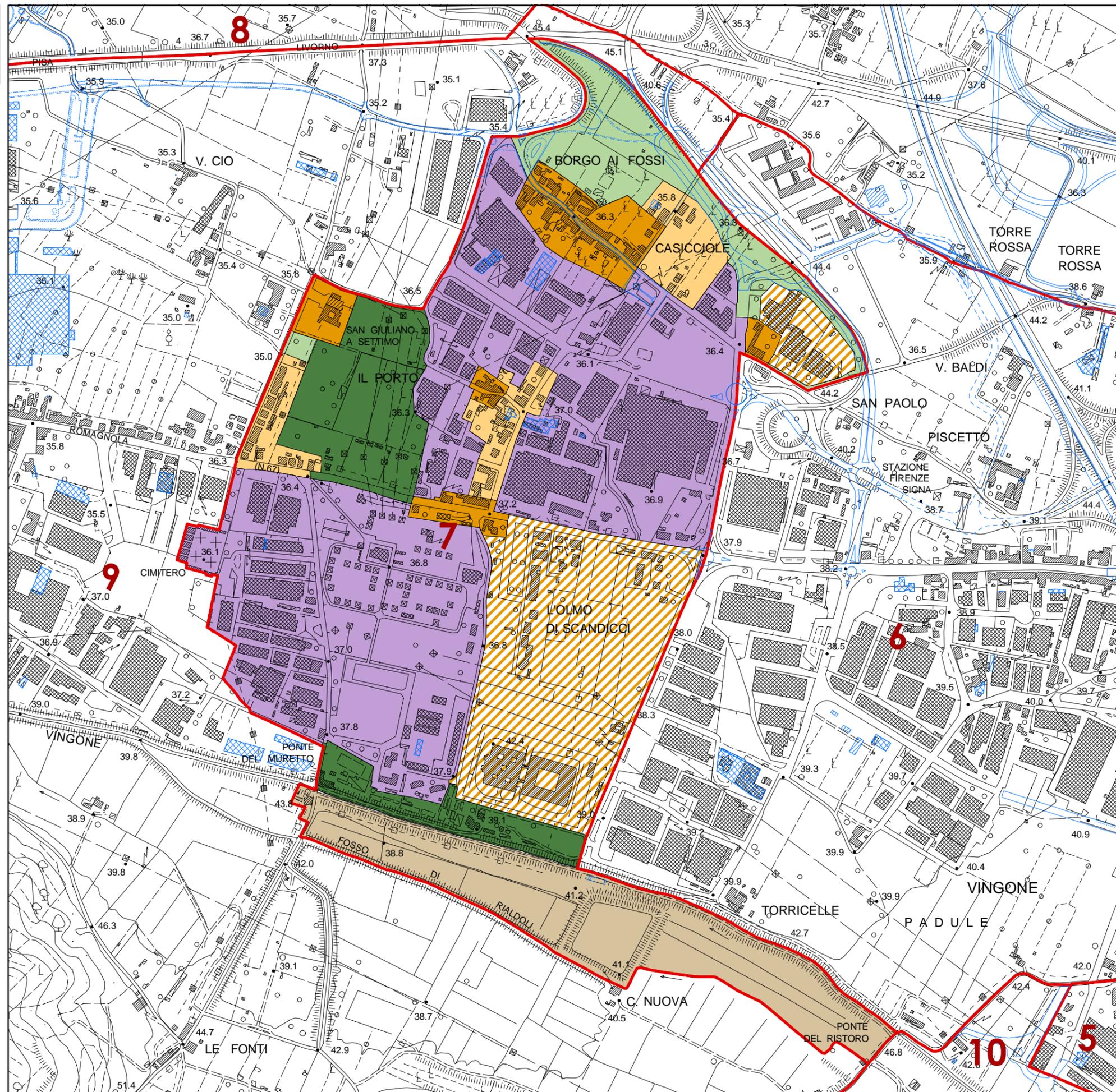
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

L'Olmo - Borgo ai Fossi



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 8

SAN COLOMBANO – BADIA A SETTIMO

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:9.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 8

SAN COLOMBANO – BADIA A SETTIMO		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE / Superficie territoriale totale	4,03 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 8 (%)	9,63%
Superficie	2,4 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,7
Popolazione 2011	4.876 ab	Appartamenti (2001)	1.412
Superficie per abitante	492,21 mq/ab	Vani totali (2001)	4.889
Famiglie (2001)	1.420	Vani per abitanti (2001)	1,2

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- realizzazione del segmento comunale dell'infrastruttura territoriale denominata 'Parco fluviale dell'Arno';
- realizzazione di una passerella ciclopedonale di collegamento con la stazione ferroviaria di S. Donnino;
- miglior definizione della forma urbana dei nuclei abitati, con mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- contenute integrazioni residenziali, prioritariamente finalizzate alla ridefinizione dei margini dei nuclei edificati;
- mantenimento delle aree libere per attività di agricoltura periurbana, in forme ambientalmente compatibili e volte al mantenimento e alla valorizzazione delle trame fondiarie persistenti;
- qualificazione degli spazi pubblici centrali dei nuclei abitati;
- recupero e riqualificazione ambientale delle aree degradate, delocalizzazione o mitigazione ambientale di insediamenti o attività incompatibili.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è collocata in sinistra idrografica del F. Arno ed è compresa tra questo e la S.G.C. FI-PI-LI. Dal punto di vista geologico l'area è rappresentata da sedimenti grossolani del F. Arno, in facies da sabbiosa a sabbioso-ghiaiosa. Per le loro buone caratteristiche i materiali alluvionali sono stati coltivati, fino a tempi recenti, in cave a cielo aperto, le cui tracce sono ancora visibili in fregio all'Arno. Peculiare è la presenza di tracce di paleoalveo che si intersecano nell'ambito dell'area di interesse.

L'acquifero principale, in condizioni di elevata vulnerabilità, è costituito dai depositi alluvionali grossolani del F. Arno ed è alimentato dall'Arno stesso. La quota della falda varia da 29 a 33 m s.l.m. Sono presenti numerosi pozzi ad uso privato localizzati principalmente in corrispondenza dei nuclei abitati di San Colombano e Badia a Settimo.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti, impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in riferimento alla presenza di opere di captazione.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Scarsità di informazioni sulla qualità dell'acquifero, peraltro caratterizzato da elevata vulnerabilità all'inquinamento e dalla presenza di numerosi pozzi ad uso privato.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE (anche se solo al confine settentrionale) è il fiume Arno, che presenta in questo tratto condizioni qualitative scadenti, da imputarsi prevalentemente all'immissione di considerevoli quantità di reflui non depurati, a monte del territorio comunale (sistema fognario della città di Firenze e di gran parte della relativa area metropolitana, il cui risanamento è ancora in corso). Per il fosso Stagno, i dati disponibili indicano un'altissima contaminazione da scarichi fognari (valori elevati di BOD5, COD, azoto ammoniacale e tensioattivi, nonché dei parametri batteriologici). Non sono invece disponibili i dati relativi al monitoraggio degli altri fossi di pianura.
 - Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 5,85 mc/g (7,8% del tot. comunale).
- Scarsità di informazioni dettagliate sui consumi idrici per usi industriali.
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: molto elevata (circa 98% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da mediocre a deteriorata.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico) sia urbano che connesso alla presenza della S.G.C. FI-PI-LI, e in misura più contenuta da sorgenti civili e industriali.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico sia urbano che connesso alla presenza della S.G.C. FI-PI-LI.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 2 (5% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 0
- km linee elettriche AT: 0,400(220 kV) + 2,758 (132 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 2142 ton/anno (7,8% del tot. comunale).
- Presenti 6 impianti privati per lo smaltimento di rifiuti speciali inerti (discariche di II categoria tipo A), alcuni dei quali attivi, altri esauriti.
- Rilevante il problema della discarica abusiva di rifiuti.

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Si impongono prioritariamente misure necessarie a mitigare l'inquinamento atmosferico ed acustico, che anche per questa UTOE sono dovuti principalmente al traffico, sia urbano che connesso alla presenza della superstrada FI-PI-LI. Necessarie inoltre misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione all'elevata vulnerabilità di quest'ultima e alla presenza di numerosi pozzi privati. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici (linee elettriche ad alta tensione).

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

L'UTOE di S. Colombano - Badia a Settimo, compresa fra l'Arno (a nord) e il rilevato della S.G.C. FI-PI-LI (a sud) ha una superficie di circa 240 ha, posti in giacitura pianeggiante e sul substrato delle alluvioni del fiume Arno. I terreni sono di tipo limo-sabbioso, sciolti, profondi dotati di grande fertilità e sostanzialmente privi di limitazioni d'uso, considerata anche la capacità di sgrondo delle acque complessivamente soddisfacente, fattore questo affatto scontato, specie in destra idrografica dell'Arno.

Il panorama agrario è quello tipico della piana alluvionale, con seminativi organizzati in appezzamenti di media ampiezza, con una maglia pressoché regolare secondo la cadente idraulica che si orienta in senso S-SO/N-NE.

Oltre al seminativo nudo (36 %) sono presenti più ridotte superfici a seminativo arborato, talvolta rappresentato dalla tradizionale coltura della vite di pianura in consociazione all'acero campestre (vite maritata).

Di significato produttivo più importante sono le superfici orticole e le colture protette che ammontano a circa il 15% della superficie dell'UTOE.

La superficie boscata è da riferirsi alle aree ripariali dell'Arno con circa il 6% della superficie complessiva, mentre è da evidenziare, alla data dei rilievi, l'incidenza di circa l'11% di aree incolte, tare e terreni non utilizzati sotto il profilo agrario, ovvero in attesa di diverse destinazioni.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

Il paesaggio agrario di questa UTOE mantiene ancora vivi alcuni dei peculiari e fragili elementi dell'agricoltura di pianura: la viabilità, le fosse campestri, gli allineamenti e la tessitura territoriale ad angoli retti che segue l'andamento dei campi. Questi elementi sono evidentemente conflittuali con usi più intensivi che per forme e dimensione si sovrappongono a questa tenue maglia idraulico-agraria.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

Le possibili forme di incentivazione e di conservazione anche formale di questo paesaggio di pianura sono legate alla possibilità di tipicizzare e valorizzare il prodotto locale, inserendolo in una filiera produttiva a basso impatto ambientale e valorizzandolo anche sotto forma di commercializzazione diretta in azienda o di piccole strutture consortili, atte a dare il giusto risalto a un prodotto che racchiude in sé stesso, oltre alle ottime qualità mercantili, la capacità di conservazione dell'uso tradizionale del territorio.

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		189.000 mq	10.200 mq	199.200 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		5.000 mq	-	5.000 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	280 mq	500 mq	780 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 2.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- o) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- p) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

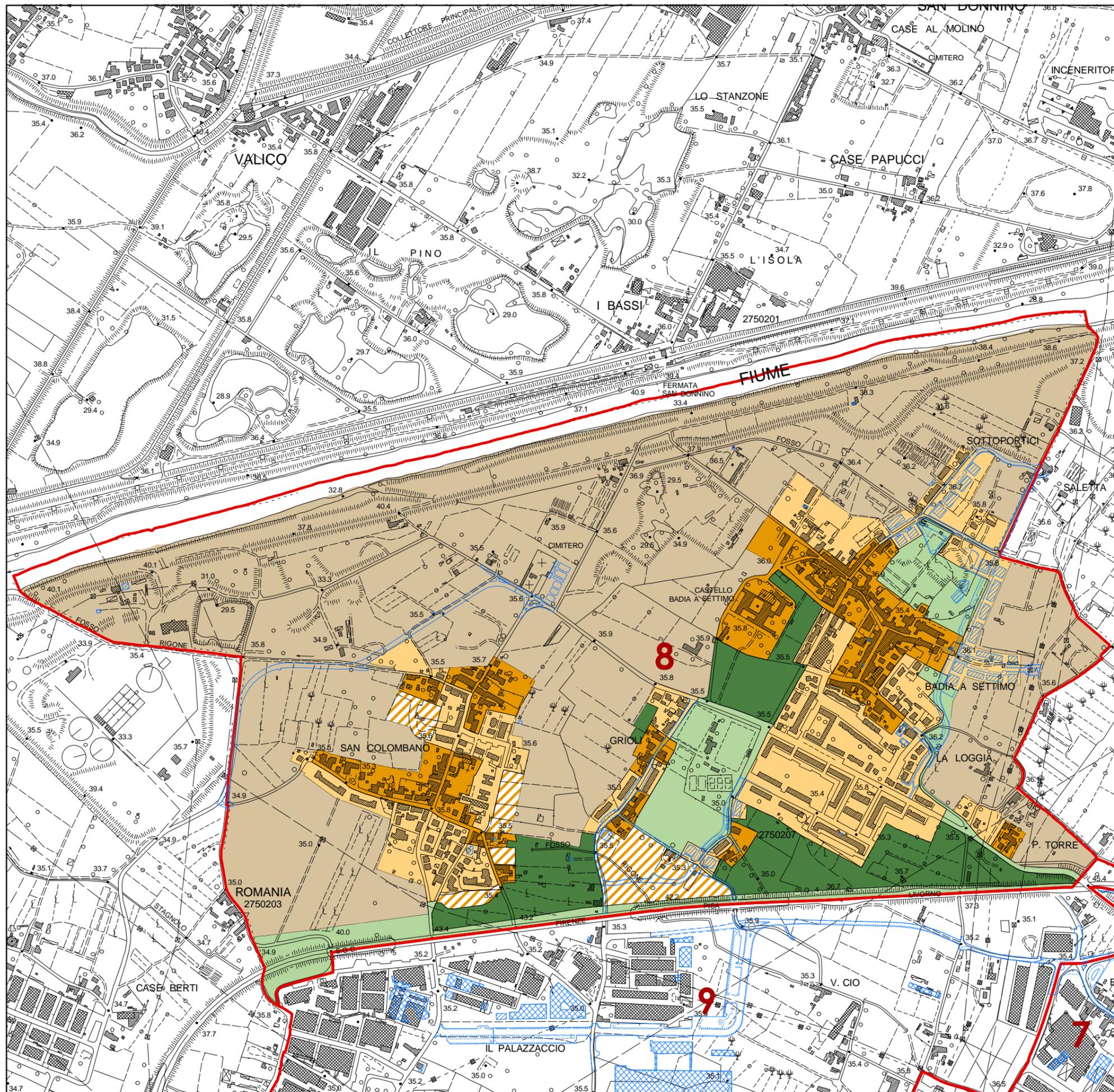
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	-

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

*Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

San Colombano Badia a Settimo



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 9

CAPANNUCCIA - VIOTTOLONE

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:10.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 9

CAPANNUCCIA - VIOTTOLONE		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 9 /Superficie territoriale totale	7,22 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 9 (%)	2,74 %
Superficie	4,3 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,7
Popolazione 2011	1.386 ab	Appartamenti (2001)	438
Superficie per abitante	3.102,45 mq/ab	Vani totali (2001)	1.653
Famiglie (2001)	444	Vani per abitanti (2001)	1,4

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- interventi qualificati di integrazione e/o riorganizzazione funzionale degli insediamenti produttivi esistenti, volti al rafforzamento del tessuto economico locale mediante sostegno alla produzione qualificata e ai livelli occupazionali;
- riordino e completamento della viabilità di servizio al sistema industriale;
- tutela e riqualificazione dei varchi inedificati con funzione di rete di connessione ecologica e di riequilibrio ambientale, anche mediante recupero di aree degradate;
- riqualificazione dei nuclei e tessuti insediativi storici anche in relazione alla ridefinizione della via Pisana come percorso di livello urbano;
- integrazione dei tessuti edificati attraverso contenuti interventi di completamento residenziale;
- raccordo della viabilità comunale con lo svincolo della bretella Stagno-Prato.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è ubicata a cavallo del tratto finale del T. Vingone e si svolge in parte in ambito di pianura alluvionale (prevalentemente in destra idrografica del Vingone) e in parte in ambito pedecollinare.

La porzione di pianura è geologicamente rappresentata dai sedimenti alluvionali del T. Vingone e del F. Arno in facies da limoso-argillosa a sabbioso-ghiaiosa in eteropia. La porzione pedecollinare è caratterizzata dagli affioramenti dei sedimenti sabbioso-argillosi dei termini fluvio-lacustri villafranchiani e dai litotipi della formazione dell'Alberese, in facies prevalentemente calcareo-marnosa.

In pianura peculiare è la traccia di un paleoalveo che divaga nell'area. In ambito pedecollinare è da rilevare che i sedimenti fluvio-lacustri, che rappresentano il margine più esterno del lago pleistocenico che occupava la pianura di FI-PO, sono discontinui in quanto probabilmente sono stati erosi lasciando in affioramento il substrato. La differenziazione è evidente soprattutto a livello morfologico: le aree di affioramento dei termini villafranchiani sono caratterizzate da versanti poco acclivi e da forme più regolari, mentre le aree di affioramento del substrato mostrano versanti più acclivi e forme irregolari. Tipiche dei versanti più acclivi sono le sistemazioni agrarie a terrazzamenti.

L'acquifero di pianura è rappresentato dai sedimenti alluvionali in facies grossolana intercalati ai termini più fini ed è sfruttato da numerosi pozzi distribuiti nelle aree più urbanizzate. In ambito pedecollinare l'acquifero principale è ospitato nella formazione dell'alberese, permeabile per fratturazione e caratterizzato da produttività da media ad elevata.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

La porzione di territorio in ambito pedecollinare presenta caratteri naturali ben distinti che si integrano con elementi morfologici di origine antropica (le sistemazioni agrarie) delineando un paesaggio tipico del margine del bacino di FI-PO. Gli interventi sul territorio dovrebbero dunque essere concepiti in modo da integrarsi in questo sistema morfologico misto senza modificarne le caratteristiche di originalità. In pianura l'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti, impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in riferimento alla presenza di opere di captazione.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- L'acquifero principale della zona di pianura, caratterizzato da elevata vulnerabilità, ha evidenziato, in base a indagini comunque localizzate e non sistematiche, un impatto antropico non sottovalutabile, connesso soprattutto ad una contaminazione da composti organoalogenati, in un contesto prevalentemente industriale/artigianale, caratterizzato dalla contestuale presenza di numerosi pozzi ad uso privato.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Vingone; sulla base dei dati disponibili in questo tratto si registrano segni di evidente inquinamento da scarichi civili. Per il fosso Rialdoli (ultimo tratto, a confine con la UTOE n° 7), i dati testimoniano la presenza di scarichi idrici, anche se non si evince un'eccessiva contaminazione. Non sono invece disponibili i dati relativi al monitoraggio degli altri corsi idrici minori che interessano l'UTOE.
 - Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 179 mc/g (2,4% del tot. comunale).
 - Scarsità di informazioni dettagliate sui consumi idrici per usi industriali.
 - Copertura rete fognaria e servizio depurazione: molto elevata (circa 93% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da molto deteriorata fino a discreta, allontanandosi dall'area industriale verso le colline.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico), sia urbano e indotto dalle attività industriali che connesso alla presenza della SGC FI-PI-LI, e in misura più contenuta da sorgenti civili e industriali, comunque in graduale diminuzione verso le zone collinari.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico, urbano e indotto dalle attività industriali, nonché connesso alla presenza della SGC FI-PI-LI.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 2 (5% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 2,945 (380 kV) + 3,744 (220 kV) + 3,223 (132 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 658 ton/anno (2,4% del tot. comunale).
- Presente 1 impianto privato per lo smaltimento di rifiuti speciali inerti (discarica di II categoria tipo A).
- Rilevante il problema della discarica abusiva di rifiuti.

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Considerate le principali criticità ambientali relative a questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a mitigare l'inquinamento atmosferico ed acustico, dovuti principalmente al traffico, sia urbano (in parte indotto dalle attività produttive) che connesso alla presenza della SGC FI-PI-LI. Si impongono inoltre misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea (elevata vulnerabilità all'inquinamento e presenza di numerosi pozzi privati). Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici, con riferimento soprattutto alle linee elettriche ad alta tensione.

La simbologia "●" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

L'UTOE n. 9 Capannuccia/Viottolone ha un'estensione territoriale di circa 420 ha, collocati verso il confine comunale ovest, a cavallo del tratto terminale del torrente Vingone. Sotto il profilo agroforestale l'area risulta in effetti nettamente divisa dal torrente stesso, nel senso che in destra idrografica e fino alla Via Pisana il comprensorio è caratterizzato da una larga dominanza di superfici edificate a destinazione industriale ed artigianale, nonché di aree in attesa di edificazione, rimanendo unicamente pochi lembi di territorio agricolo di carattere residuale.

In sinistra del torrente Vingone si registra un suo del suolo a prevalente funzione agricola caratterizzato ancora da una fascia profonda e pianeggiante, corrispondente all'ambito di espansione alluvionale del Vingone, e quindi una zona pedecollinare e collinare che sale fino a S. Martino alla Palma - Via di Calcinaia - Valimorta.

Questa seconda parte è caratterizzata da due importanti testimonianze di ville fattoria che sono corredate da una scenografica sistemazione agraria a olivo terrazzato con muretti a secco. Si tratta in effetti di sistemazioni evidentemente volute per arricchire questi edifici di pregio oltre che per rendere più produttive, stabili e ben coltivate le dirette pendici sottostanti alle ville.

In questa UTOE la pianura è marcatamente destinata a seminativi nudi, cui si aggiunge una certa estensione di colture orticole, sia per autoconsumo, sia destinate al mercato locale (corrispondenti a circa 6,5% della superficie).

Appena nella fascia pedecollinare si trovano nuovamente superfici destinate a seminativo arborato, oliveti e vigneti, coltivati questi ultimi su superfici di discreta estensione anche recentemente reimpiantate, a testimonianza della permanenza di aziende agricole dotate di una propria vivacità produttiva.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

In destra idrografica del Vingone il paesaggio agrario di pianura risulta sfrangiato ed interstiziale tra le fabbriche, oltre ad essere tagliato longitudinalmente dalla via Pisana e dal suo abitato e compresso dal rilevato autostradale della S.G.C. FI-PI-LI. La destinazione colturale prevalente è quella del seminativo nudo, a cui si affiancano minori estensioni di seminativo arborato a vite e talvolta a frutteto. Queste superfici, pur mantenendo una propria pur marginale produttività assumono un valore di presidio per ai fini del mantenimento di una certa rete di scambio ecologico, assicurando il collegamento fra i territori della pianura, l'asse dell'Arno (a nord) e la zona collinare di S. Martino alla Palma (verso sud), fino a raggiungere la Val di Pesa.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

Nella parte di UTOE posta in sinistra idrografica del torrente Vingone, che presenta problemi analoghi a quelli del territorio collinare, occorre incentivare il mantenimento e la valorizzazione della funzione di presidio propria delle attività agricole, esercitate vuoi da aziende agricole, anche di tipo part time, vuoi sotto forma di attività hobbistica e per il tempo libero.

Nella porzione di pianura della UTOE la situazione presenta, sotto il profilo agricolo, forti elementi di compromissione e di competizione con usi extragricoli, che potrebbero essere contrastati introducendo fattori compensativi o specifiche misure di incentivazione per la conservazione delle reti ecologiche.

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

La progettazione del verde pubblico sarà orientata alla riqualificazione dei tessuti prevalentemente produttivi ed alla mitigazione dell'impatto ambientale prodotto dal traffico automobilistico e/o dalle attività industriali. A ciò potrà concorrere la progettazione del verde privato, privilegiando la collocazione di aree permeabili all'interno dei lotti in adiacenza con gli allineamenti stradali e con gli spazi pubblici in genere.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		104.700 mq	9.000 mq	113.700 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		214.400 mq	55.500mq	269.900mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	790 mq	-	790 mq
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 1.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- q) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- r) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

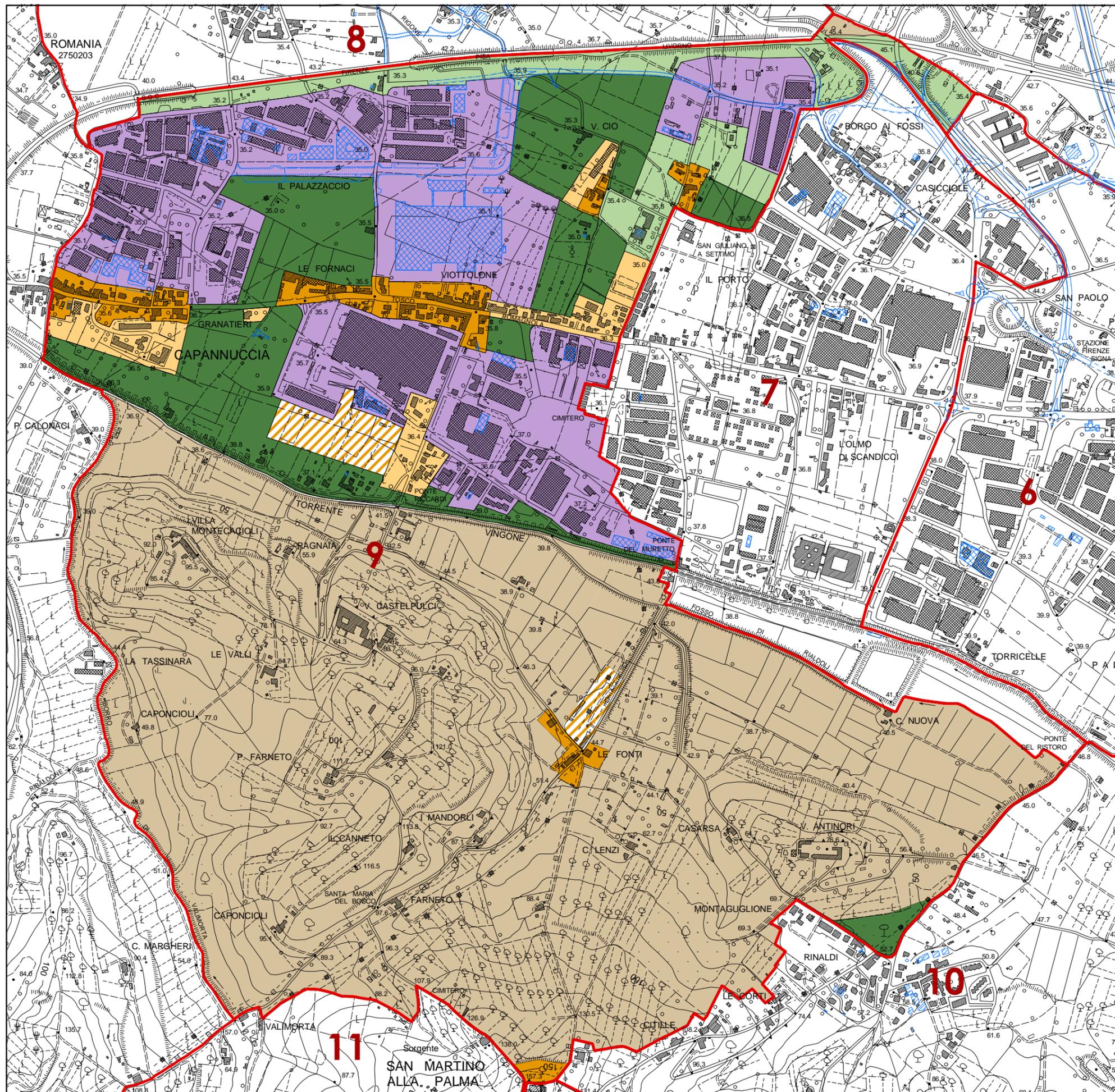
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	-
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	800 mq

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Capannuccia Viottolone



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art. 65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art. 67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

- Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)
- Edifici non riscontrabili allo stato attuale
- Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 10

RINALDI

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:10.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 10

RINALDI		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 10 /Superficie territoriale totale	7,22 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 10 (%)	2,12%
Superficie	4,3 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,7
Popolazione 2011	1072 ab	Appartamenti (2001)	339
Superficie per abitante	4.011,19 mq/ab	Vani totali (2001)	1.665
Famiglie (2001)	347	Vani per abitanti (2001)	1,7

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- contenuta integrazione residenziale dell'abitato di Rinaldi;
- interventi di riordino viario (realizzazione di un tracciato alternativo alla strada interna al nucleo abitato);
- recupero e riqualificazione ambientale delle aree degradate, delocalizzazione o mitigazione ambientale di insediamenti o attività incompatibili;
- mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali, ivi compreso l'agriturismo;
- miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare e pedecollinare, anche mediante realizzazione di un campeggio connotato da elevato livello qualitativo dal punto della compatibilità ambientale e paesaggistica;
- tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo collinare, in particolare delle aree di paesaggio agrario storico.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area si estende dal T. Vingone fino ai piedi dei nuclei abitativi di Mosciano e di S. M. alla Palma ed è dunque ubicata a cavallo tra la pianura alluvionale di Firenze-Prato-Pistoia e la fascia pedecollinare vergente verso NE. Nell'ambito della porzione di pianura l'area è geologicamente rappresentata dai termini alluvionali in facies prevalentemente argilloso-limoso. Procedendo verso monte compaiono i sedimenti fluvio-lacustri del Villafranchiano, in facies sabbioso-argillosa. In posizione morfologicamente più elevata, ma stratigraficamente inferiore compaiono poi i termini prevalentemente argillifici del "complesso caotico" e gli argilloscisti degli "scisti policromi".

Dal punto di vista morfologico, elementi peculiari sono le conoidi del Fosso Masseto e del Fosso di Rinaldi che marcano il passaggio tra collina e pianura. Interessante è anche la fascia di affioramento dei sedimenti lacustri e fluvio-lacustri del Villafranchiano che, in senso geomorfologico, rappresentano il bordo esterno del lago pleistocenico che occupava la pianura di Firenze-Prato-Pistoia prima dei movimenti tettonici che hanno determinato l'attuale assetto morfologico del bacino di FI-PO.

Da rilevare inoltre che i termini argillifici del complesso caotico sono sede preferenziale di movimenti gravitativi a cinematismo lento.

Per quanto concerne l'idrogeologia è netta la divisione tra pianura e fascia pedecollinare. In pianura l'acquifero è rappresentato dai depositi alluvionali in facies grossolana intercalati nei sedimenti più fini, ed è alimentato dalle acque di subalveo del T. Vingone e dalle acque che, provenendo da monte, si infiltrano nel materasso alluvionale. In ambito collinare occorre distinguere tra i terreni fluvio-lacustri, con

permeabilità da bassa a media e produttività idrica da bassa a media e i terreni del complesso caotico e degli scisti policromi, con permeabilità bassa e produttività da scarsa a nulla.

Pochi sono i pozzi nella pianura alluvionale, mentre più numerosi, nonostante le caratteristiche idrogeologiche, sono i pozzi sul versante, ubicati in prossimità dei fabbricati. Da segnalare inoltre la presenza di alcune sorgenti ubicate preferenzialmente nell'ambito del complesso caotico. Si tratta di sorgenti per contatto, vale a dire localizzate al contatto tra facies a diversa permeabilità.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

La presenza di elementi morfologici peculiari quali le conoidi ed i bordi del lago pleistocenico conferisce all'UTOE caratteristiche ben distinte che, anche se non in termini di unicità, ben rappresentano la fascia pedecollinare. Gli interventi sul territorio dovrebbero dunque essere concepiti in modo da non obliterare l'assetto morfologico originale ovvero lasciando a ciascun elemento morfologico il suo carattere di individualità.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Scarsità di informazioni sulla qualità dell'acquifero.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Vingone, vulnerabile soprattutto ad una contaminazione da scarichi civili, ma che in questa zona dimostra, sulla base dei pochi dati disponibili, di conservare ancora caratteristiche qualitative accettabili, pur essendo abbastanza antropizzato. Non sono disponibili i dati relativi agli altri corsi idrici minori.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 145 mc/g (1,9 % del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: scarsa (circa 23% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: prevalentemente mediocre.
- Significative emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico), sia urbano che autostradale (contributo particolarmente rilevante), e in misura più contenuta da sorgenti civili; le emissioni sono concentrate comunque nella fascia di pianura, in graduale diminuzione verso le zone collinari.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico urbano, nella fascia di pianura, e autostradale.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 1 (2% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 0
- km linee elettriche AT: 1,734 (380 kV) + 1,365 (220 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 532 ton/anno (1,9% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Limitatamente alla fascia di pianura e pedecollinare risultano prioritarie, anche per questa UTOE, misure di mitigazione dell'impatto ambientale dovuto alle emissioni atmosferiche ed acustiche (principali sorgenti: traffico urbano ed autostradale). Si impongono inoltre misure di tutela della qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione soprattutto alle carenze della rete fognaria. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici (linee elettriche ad alta tensione).

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

L'UTOE n. 10 Rinaldi, con un'estensione di circa 450 ha, si presenta sostanzialmente come un versante collinare con esposizione NE che sale dalla piana del torrente Vingone (alla quota media di 45 m s.l.m.) fino alla quota media di 250 m s.l.m. L'ambiente agrario risente di questo passaggio sia sotto il profilo delle giaciture che sotto quello dei substrati geologico e pedologico, che passano dai terreni limo-argillosi alluvionali del Vingone per risalire alle sabbie limose della fascia intermedia del versante, contrassegnata dagli affioramenti dei depositi lacustri villanfranchiani, e quindi alle quote relativamente superiori dalla presenza di contatti con i substrati caotici e degli scisti policromi (galestri), che sono generatori di suoli autoctoni a matrice prevalentemente argillosa. Conseguentemente anche la capacità d'uso del suolo e la sua effettiva utilizzazione attuale fotointerpretata e rilevata muta dai seminativi semplici, anche di tipo estensivo, della piana del Vingone, ai seminativi arborati a vite e ad olivo. Nella parte più propriamente collinare prevale la coltura olivicola, intervallata da buone estensioni di vigneto specializzato.

Il versante collinare è segnato dai due impluvi del fosso di Rinaldi e del Fosso di Masseto che sono affluenti del torrente Vingone e che a loro volta contraddistinguono altrettanti sistemi di crinale, (Rinaldi - S. Martino; Ponte di Formicola - Triozzi; Ponte a Vingone - Mosciano). Sui crinali sono collocati di norma gli insediamenti residenziali e la viabilità principale, da cui si dipartono ulteriormente le strade secondarie che raggiungono gli antichi poderi.

La maglia poderale è sostanzialmente e formalmente conservata ma la pressione antropica e l'uso effettivo del territorio è nella sostanza volto all'uso residenziale.

L'uso del suolo rilevato vede la dominanza della coltura olivicola (37%) seguito dai seminativi e seminativi arborati (35%) e dai vigneti (6.5 %). Si registra anche una presenza significativa di colture orticole, colture protette e vivai, per circa 22 ha, pari al 5,2% della superficie dell'UTOE.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

La grande appetibilità residenziale della porzione di territorio interessata dall'UTOE costituisce evidentemente un elemento di criticità sotto il profilo dell'effettiva gestione agricola del territorio, intesa come attività produttiva, o quantomeno - più realisticamente - come conservazione dei suoi valori paesaggistico-ambientali.

Questi ultimi vengono nella sostanza preservati dalla buona cura che comunque viene riservata alle superfici olivate, che vengono coltivate con metodologie di tipo prevalentemente hobbistico. Qualora questo presidio venga meno si possono manifestare fenomeni di incoltura e abbandono, che sono rilevabili per il momento in circa il 6% della superficie complessiva dell'UTOE.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

Risulta importante mantenere il corretto presidio del territorio anche al di là della residenza, agendo con gli strumenti incentivanti posti a disposizione delle aziende agricole, anche di tipo amatoriale, tramite gli strumenti regionali (PSR) e la normativa di settore (L.R. 64/95).

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		119.000 mq	1.950 mq	121.350 mq
Turistico-ricettiva			400 mq	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		-	1.000 mq	1.000 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	-	-	-
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 1.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- s) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- t) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

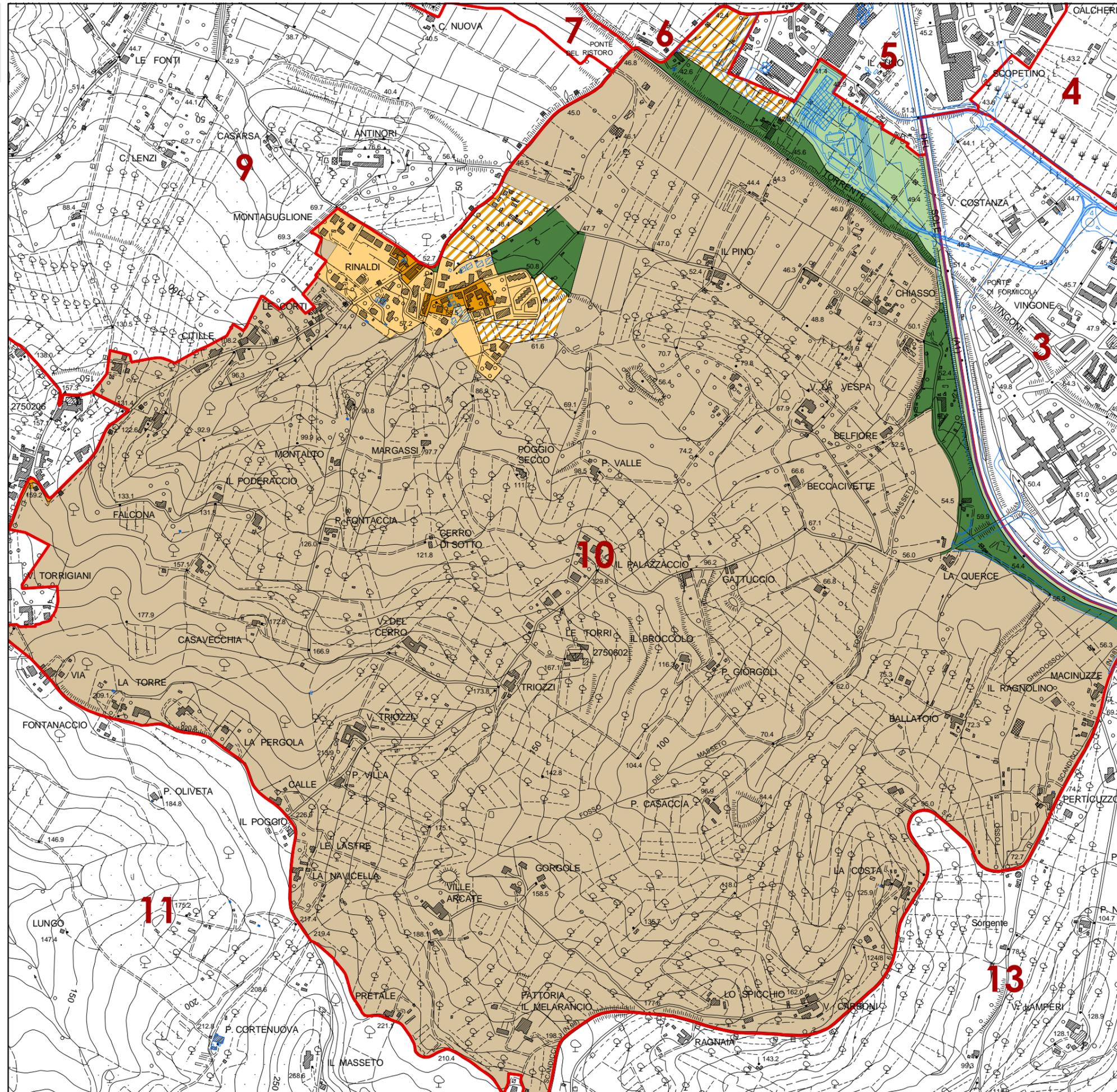
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	500 mq
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	200 mq

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Rinaldi



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

/ / / Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 11
SAN MARTINO ALLA PALMA – SANTA MARIA A MARCIOLA

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:25.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 11

SAN MARTINO ALLA PALMA – SANTA MARIA A MARCIOLA		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE			
				Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
				Superficie territoriale UTOE 11 /Superficie territoriale totale	35,11 %
				Popolazione totale 2011	50.611
				Popolazione UTOE 11 (%)	1,84%
Superficie	20,92 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,7		
Popolazione 2011	929 ab	Appartamenti (2001)	341		
Superficie per abitante	22,518,84 mq/ab	Vani totali (2001)	1.497		
Famiglie (2001)	345	Vani per abitanti (2001)	1,6		

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo e boschivo, anche mediante mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali, ivi compreso l'agriturismo;
- salvaguardia e qualificazione dei nuclei storici collinari;
- recupero e/o rifunzionalizzazione compatibile di elementi di rilievo storico, paesaggistico, ambientale e/o testimoniale;
- miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare, specie in termini di ospitalità extralberghiera;
- individuazione di percorsi e itinerari tematici all'interno della rete viaria pubblica e vicinale esistente, finalizzati alla fruizione degli elementi di rilievo storico, paesaggistico, ambientale e/o testimoniale;
- rafforzamento della caratterizzazione artistico-culturale del Parco di Poggio Valicaia come museo di arte ambientale.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area include marginalmente il sistema della media collina, a nord ovest, e principalmente dell'alta collina estendosi dall'allineamento San Martino alla Palma – Il Cerro fino alla fascia con direzione nord ovest – sud est che va da Poggio Castagneto e Podere la Farna.

Dal punto di vista geologico l'area comprende in piccola parte, nella porzione settentrionale, terreni a prevalente componente argillifica ascrivibili al complesso caotico. La maggior parte dell'area è invece rappresentata dalle arenarie della formazione del Macigno e dalle Marne di San Polo.

Olistostromi sono intercalati nella parte alta del Macigno e delle Marne di S. Polo; si tratta di blocchi (olistoliti) di dimensioni variabili di calcari marnosi grigi e verdastri, arenarie calcaree, inglobati in matrice argilloscistosa caoticizzata. La genesi è da frane sottomarine.

Dal punto di vista morfologico i versanti sono molto acclivi ed interessati da scarsi fenomeni di erosione gravitativa, peraltro concentrati soprattutto in corrispondenza dei litotipi più argillosi.

Diffusi sono invece i processi di ruscellamento concentrato che, talvolta, hanno dato origine a profonde incisioni.

Si segnala la presenza di piccoli laghetti collinari artificiali.

Da rilevare inoltre che i termini argillitici del complesso caotico sono sede preferenziale di movimenti gravitativi a cinematismo lento.

L'unità idrogeologica maggiormente rappresentata è quella a cui appartiene la Formazione del Macigno, permeabile per fratturazione secondo il reticolo delle discontinuità principali e secondarie con permeabilità media e produttività idrica media. Nelle Marne di San Polo la presenza di interstrati marnosi o argillosi con i prodotti di alterazione che ne derivano che possono riempire le discontinuità, riduce di norma la permeabilità, mentre il complesso caotico e gli olistostromi si possono considerare pressoché impermeabili.

I numerosi pozzi presenti, ubicati in prossimità dei fabbricati, sono essenzialmente ad uso domestico/irriguo o agricolo. Da segnalare inoltre la presenza di alcune sorgenti ubicate preferenzialmente al contatto tra formazioni a diversa permeabilità. In particolare è da rilevare l'esistenza della Sorgente Roveta che è mediominerale fredda (13.3°) del tipo bicarbonato alcalino-terrosa.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

La presenza di fenomeni gravitativi, ma soprattutto di erosione sia diffusa che incanalata, impone che gli interventi sul territorio siano tali da non accentuare tali fenomeni, predisponendo in anticipo o contestualmente tutte le opere di regimazione idraulica e di sistemazione e gestione del verde necessarie.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Scarsità di informazioni sulla qualità dell'acquifero.
- I dati disponibili relativi al monitoraggio qualitativo delle acque superficiali interessano solamente il torrente Valimorta, lungo il cui corso si rileva presenza di scarichi idrici, anche se non si evince un'eccessiva contaminazione. Non sono invece disponibili i dati relativi agli altri corsi idrici minori.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 141 mc/g (1,9% del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: limitata al bacino di pertinenza dell'impianto di fitodepurazione di Marciola (circa 14% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da mediocre (fascia più a nord, da S. Martino alla Palma a Mosciano, e zona di Vigliano) a ottima (Marciola, colline della zona più orientale).
- Ridotte emissioni, prevalentemente da sorgenti civili e da traffico.

RUMORE

- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 1 (2% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 0

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 518 ton/anno (1,9% del tot. comunale).
- Presenza di una discarica per RSU esaurita (discarica di Marciola), con obbligo di ripristino ambientale.

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Per questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a tutelare la qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione alle carenze della rete fognaria.

La simbologia "●" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

L'UTOE n. 11, che con i suoi oltre 2000 ha copre il 35% della superficie del territorio comunale, occupa la fascia della media e alta collina che forma il crinale e lo spartiacque fra la valle dell'Arno e la Val di Pesa.

Il substrato geologico rende l'area prevalentemente vocata alla copertura forestale (i boschi coprono infatti circa il 68% della superficie complessiva dell'UTOE): solo nei punti di minore pendenza e di maggiore profondità del suolo sono possibili le tradizionali utilizzazioni agricole delle colture legnose della vite e dell'olivo. Per la prima, in vari appezzamenti si trovano impianti recentemente rinnovati, sia per l'effettivo invecchiamento dei precedenti vigneti anni 70, sia in ragione dell'attuale positiva tendenza del mercato vitivinicolo.

L'olivo, salvo poche eccezioni, è coltivato in forma tradizionale e promiscua, con impianti in larga massima recuperati dopo la gelata del 1985, che presentano densità quindi variabili di 150÷200 piante ad ettaro. Si tratta di impianti di incomparabile valore paesaggistico, la cui produttività è certamente migliorabile sotto il profilo colturale.

Tutto il territorio dell'UTOE, vuoi per i caratteri morfologici che floro-naturalistici, presenta il più alto indice di qualità ambientale di tutto il territorio comunale.

All'interno di un paesaggio che presenta caratteri di forte antropizzazione, si ritrova una pregevole variabilità specifica, con complessi forestali ampi e sufficientemente interrellati, tali da costituire una vera e propria rete ecologica che si stende su tutto il crinale dal complesso della Roveta, a Poggio Valicaia, fino al complesso forestale di Casignano.

Sotto il profilo fisionomico si tratta di cedui, cedui invecchiati e altofusto di latifoglie decidue a dominanza di cerro, molto spesso con pino marittimo e domestico (versante di mezzogiorno) oppure con roverella (versante settentrionale).

In aree più fresche si trovano anche boschi di castagno, spesso dominato da pino marittimo. Infine nei versanti a sud puro, abbiamo sclerofille mediterranee termoxeriche a dominanza di leccio, o misti con pino domestico e pino marittimo, talvolta con cipresso. Nelle situazioni più xeriche e di povertà di substrato si sono sviluppati anche boschi di cipresso in purezza. In tutte queste ultime formazioni si registra sul piano basale e arbustivo tutta la serie degli arbusti mediterranei quali il corbezzolo, l'alaterno, il lentisco, la fillirea, ecc.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

Il paesaggio agroforestale descritto risente della vicinanza alla città e del forte carico antropico.

E' innegabile come non sempre il comportamento dei fruitori e le forme di utilizzo siano del tutto adeguate alla complessiva fragilità di questi ambienti.

Talora si registrano fenomeni di degrado quali le discariche abusive e l'abbandono di rifiuti anche nei boschi; da non sottovalutare inoltre il rischio incendi, che nel versante sud ha più volte causato vaste ferite.

Anche il governo della risorsa forestale appare ancora complessivamente gestito ad un livello insoddisfacente, con scarsa propensione agli interventi colturali, vuoi di tipo manutentivo (tutela fitosanitaria) che, auspicabilmente, di miglioramento qualitativo del soprasuolo.

Gli assetti agricoli, al contrario, hanno visto negli ultimi anni il recupero di superfici incolte, spesso a vantaggio dell'impianto di nuovi vigneti, ma talora anche con il reimpianto di oliveti; questi sono quindi segnali di un rinnovato interesse per la conduzione agricola.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

L'azione di tutela e valorizzazione della porzione di territorio ricadente nell'UTOE n. 11 deve essere rivolta in primo luogo alle risorse forestali:

prevenzione e tutela dagli incendi: esiste in questo campo un'efficace risposta fornita dall'Associazione "La Racchetta", che ha il proprio centro operativo in posizione dominante sul Poggio La Sughera.

miglioramento dei soprassuoli forestali: è necessario, soprattutto da parte delle aziende agricole, riferirsi a tutte le misure e agevolazioni già previste dal Piano di Sviluppo Rurale della Regione, specificatamente alla misura n. 8 ("*misure forestali*").

aziende agricole: valorizzazione della qualità dei prodotti anche tramite la possibilità di commercializzazione diretta fornita dall'agriturismo od ospitalità rurale da attuare all'interno delle strutture aziendali esistenti. Valorizzazione della qualità dell'ambiente collinare (ancor più significativa in considerazione della sua vicinanza alla città) mediante offerta integrata di prodotti e di servizi.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Aggiuntivo	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		120.000 mq	-	120.000 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		-	-	-
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	-	-	-
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 1.000 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- u) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- v) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

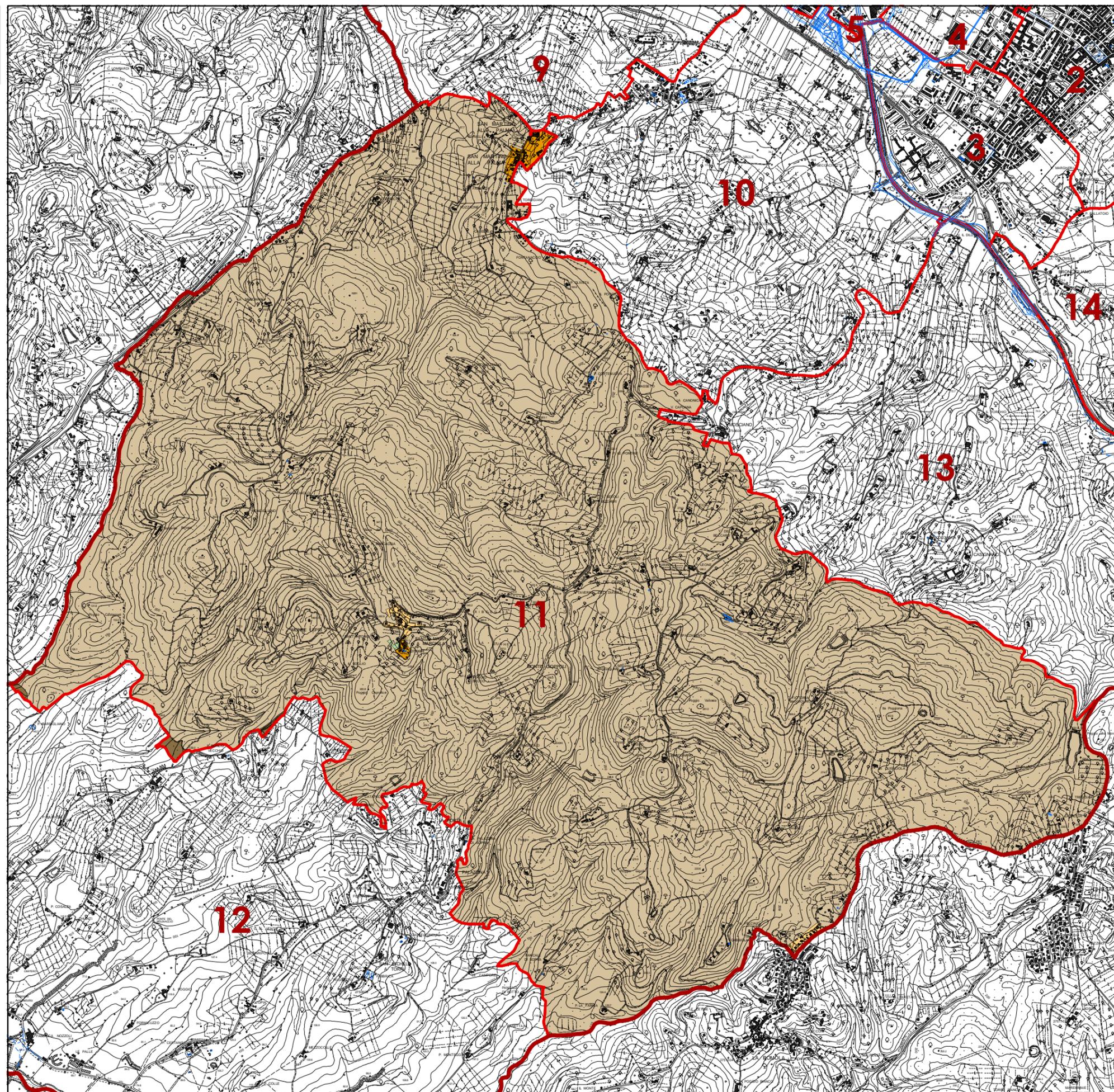
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	500 mq
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	400 mq

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

San Martino alla Palma Santa Maria a Marciola



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 12

SAN VINCENZO A TORRI

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:17.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 12

SAN VINCENZO A TORRI		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 12 /Superficie territoriale totale	17,84 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 12 (%)	3,13%
Superficie	10,63 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,6
Popolazione 2011	1.584 ab	Appartamenti (2001)	413
Superficie per abitante	6.710,86 mq/ab	Vani totali (2001)	1.711
Famiglie (2001)	414	Vani per abitanti (2001)	1,5

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- tutela e valorizzazione ambientale del fondovalle Pesa;
- mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali, ivi compreso l'agriturismo;
- contenuta integrazione residenziale a monte della S.P. n. 12 'Empolese', in continuità con gli interventi di riqualificazione dell'area dell'ex centro zootecnico da tempo dismesso;
- rafforzamento funzionale e spaziale della centralità costituita dall'insediamento di S. Vincenzo a Torri, anche attraverso la realizzazione di nuova viabilità provinciale esterna all'abitato;
- tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo collinare. Il Regolamento Urbanistico può riservare una piccola parte del dimensionamento complessivo disponibile alla collocazione di modesti quantitativi edilizi di completamento in interstizi ineditati compresi tra edifici esistenti lungo la S.P. n. 98.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area include il sistema della bassa collina, e della pianura alluvionale del Torrente Pesa. Per quanto riguarda l'area collinare, il substrato è costituito da sedimenti poco coerenti in prevalenza formati da ciottoli, ghiaie e sabbie in matrice argillosa del Pliocene.

La morfologia è caratterizzata da colline formate da ampie valli e da strette dorsali, corrispondenti ad antiche superfici di spianamento, allungate in direzione NE – SO.

Di norma i versanti sono poco acclivi in corrispondenza dei substrati ghiaioso-sabbiosi incoerenti, mentre le pendenze tendono ad accentuarsi, talvolta con scarpate, sui litotipi più cementati.

La dinamica geomorfologica è ai primi stadi di sviluppo e si esplica soprattutto attraverso processi di ruscellamento diffuso e concentrato e movimenti di massa costituiti da frane di colamento e scorrimento.

Questi movimenti sono strettamente connessi sia alle lavorazioni con mezzi meccanici, soprattutto laddove il substrato è particolarmente suscettivo all'erosione pur in presenza di deboli pendenze, sia alla stratigrafia che contempla la presenza di interstrati argillosi che fungono da superfici di scorrimento preferenziali.

Questi processi sono molto attivi nel settore orientale dell'unità fisiografica

Questo settore è inoltre caratterizzato dalla presenza di una fascia di depositi colluviali al passaggio con la pianura alluvionale del Torrente Pesa. Al contrario, nel settore occidentale presso San Vincenzo a Torri, tale passaggio è molto più netto ed è costituito da un versante molto acclive.

In località *Ponte del Molinaccio* si rileva un'estesa area pianeggiante che rappresenta i resti di un antico bacino lacustre.

A NE di San Vincenzo A Torri è presente un piccolo laghetto artificiale.

Infine è da segnalare la presenza di cave inattive di inerti in località *Poggia Tondo* a ridosso del tratto finale del *Borro della Faeta*.

Per quanto riguarda la pianura della Pesa, il substrato è costituito da depositi fini in superficie ed eterogenei in profondità. La piana oltre alle alluvioni recenti è caratterizzata anche da depositi terrazzati più antichi.

Due unità idrogeologiche sono rappresentate: per l'area collinare l'unità a permeabilità mista per porosità e per fatturazione con permeabilità e produttività idrica da bassa a media, mentre le alluvioni costituiscono un'unità idrogeologica permeabile per porosità con permeabilità estremamente variabile sia in senso orizzontale che verticale da bassa a medio-alta e produttività idrica da media ad elevata.

Nei depositi Pliocenici sono presenti alcune emergenze la cui genesi può essere riconducibile anche in questo caso al contatto tra i depositi più grossolani, conglomerati e sabbie, con i livelli argillosi.

Nelle alluvioni del Torrente Pesa sono ubicati i pozzi dell'acquedotto della Pesa (Pesa Vecchia e Pesa Nuova).

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

Le superfici di spianamento e delle scarpate che le delimitano nella parte basale, sono un aspetto peculiare di questa UTOE. Gli interventi sul territorio dovrebbero dunque essere concepiti in modo da non modificare l'assetto morfologico originale, limitando soprattutto i fenomeni di erosione di tali scarpate e lasciando a ciascun elemento morfologico il suo carattere di individualità.

La presenza, inoltre, di numerosi fenomeni gravitativi sia in atto che quiescenti, e di erosione sia diffusa che incanalata, impone che gli interventi sul territorio siano tali da non accentuare tali fenomeni, predisponendo in anticipo o contestualmente tutte le opere di regimazione idraulica e di sistemazione e gestione del verde necessarie.

L'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee, soprattutto in virtù della presenza di pozzi ad uso pubblico.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- L'acquifero presente nella fascia di pianura risulta vulnerabile all'inquinamento, con particolare riferimento ai composti azotati: i dati disponibili evidenziano infatti concentrazioni spesso elevate di nitrati, associabili a scarichi di natura civile ed a sorgenti di origine agricola-zootecnica, anche pregresse, in un contesto caratterizzato dalla presenza di numerosi pozzi sia ad uso privato che pubblico (approvvigionamento acquedotto).
- La qualità delle acque del torrente Pesa, che attraversa l'UTOE nella parte meridionale di pianura, risente dell'impatto indotto dalle immissioni di scarichi, di natura prevalentemente civile. Tuttavia la Pesa, con il suo potere autodepurativo, riesce a mantenere una buona ossigenazione e la qualità delle sue acque risulta generalmente accettabile. I dati disponibili relativi al monitoraggio qualitativo dei corsi idrici minori interessano il fosso Solatio ed il Borro Ritortolo. Per il primo, ed ancor più per il secondo, emerge un ambiente non molto inquinato, sebbene i due corsi idrici risultino vulnerabili alla contaminazione da scarichi idrici di natura civile. Non sono disponibili invece i dati relativi agli altri corsi idrici minori.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 165 mc/g (2,2% del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: limitata al bacino di pertinenza dell'impianto di depurazione di Ginestra Fiorentina (circa 46% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da mediocre (fasce di limitate dimensioni a confine con Lastra a Signa e S. Casciano) a ottima (in prevalenza).
- Ridotte emissioni, prevalentemente da sorgenti civili e da traffico.

RUMORE

- Emissioni da traffico, concentrate soprattutto in corrispondenza delle strade provinciali.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 0.

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 0
- km linee elettriche AT: 0

RIFIUTI

- o Quantità RSU prodotta (stima) : 607 ton/anno (2,2% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Per questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a tutelare la qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione alle carenze della rete fognaria, ed a mitigare l'inquinamento acustico in corrispondenza delle principali vie di comunicazione (strade provinciali).

La simbologia "●" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

Il vasto territorio dell'UTOE n. 12, con i suoi circa 1050 ha, si sviluppa dalla piana alluvionale della Pesa fino all'UTOE n. 11, ovvero a quel contatto pedologico che, dalle arenarie poste più a monte, vede l'affioramento di un diverso substrato a matrice argillosa pliocenica, intercalata da ciottoli, ghiaie e sabbie. La morfologia che ne deriva è generalmente dolce, con versanti non molto acclivi, e caratterizzata dalla presenza di vallecole e dorsali che solcano la pendice in direzione NE-SO, per confluire nella Pesa. Il territorio è caratterizzato sotto il profilo agroforestale da una netta prevalenza delle superfici a seminativo e seminativo arborato (circa il 48 % dell'intera superficie) con notevoli estensioni di vigneti specializzati (18,5%) e oliveti (6,5%).

Si riscontra complessivamente una minore estensione delle superfici forestali (16 %), rappresentata da appezzamenti forestali di roverella ma anche da formazioni ripariali a pioppo - salice - ontano.

La maglia fondiaria è ampia e caratterizzata da appezzamenti anche estesi, molto meccanizzati e generalmente investiti dal ciclo classico della rotazione cerealicola - oleaginosa. Buona anche la presenza di vigneti, anche questi in appezzamenti di dimensione ampia con grado di meccanizzabilità più elevato di quanto riscontrabile nelle altre UTOE.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

La destinazione colturale predominante, il seminativo, presenta elementi di minore redditività rispetto alle altre colture per produzioni di miglior mercato quale vite e olivo; questo fattore talvolta determina un presidio meno capillare sul territorio agricolo con anche una certa propensione a lasciare incolti gli appezzamenti più marginali e meno redditizi (tare e incolti: circa 5,25 %).

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

Il territorio si presta naturalmente ad ogni forma di integrazione del reddito agricolo con iniziative quali l'agriturismo, l'escursionismo, il turismo equestre e le attività legate agli sport equestri in genere. Sotto il profilo agronomico la scelta di tecniche produttive integrate o biologiche potrebbe migliorare la tipicizzazione dei prodotti, orientandosi eventualmente anche su settori orticoli di pieno campo e indirizzandosi verso mercati locali.

In questo senso sarebbe importante poter coordinare la produzione e l'offerta anche con i produttori del versante Arno-Greve-Vingone al fine di proporre un prodotto locale diversificato anche per specialità e tempi di produzione.

DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

Gli spazi verdi pubblici e privati devono in prospettiva orientarsi verso la creazione di un sistema integrato che concorra alla formazione del paesaggio urbano sulla base di criteri qualitativi da riferire alle specie tipologiche arboree ed arbustive tipiche del patrimonio e della memoria storica dei luoghi.

Al riguardo, sulla base di specifiche indagini di supporto alla strumentazione urbanistica operativa e/o di dettaglio, potrà essere messa a punto un'apposita disciplina regolamentare.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		127.000 mq	9.050 mq	136.050 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		2.500 mq	-	2.500 mq
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	-	-	-
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul 1.500 mq
--	-----------------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- w) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- x) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

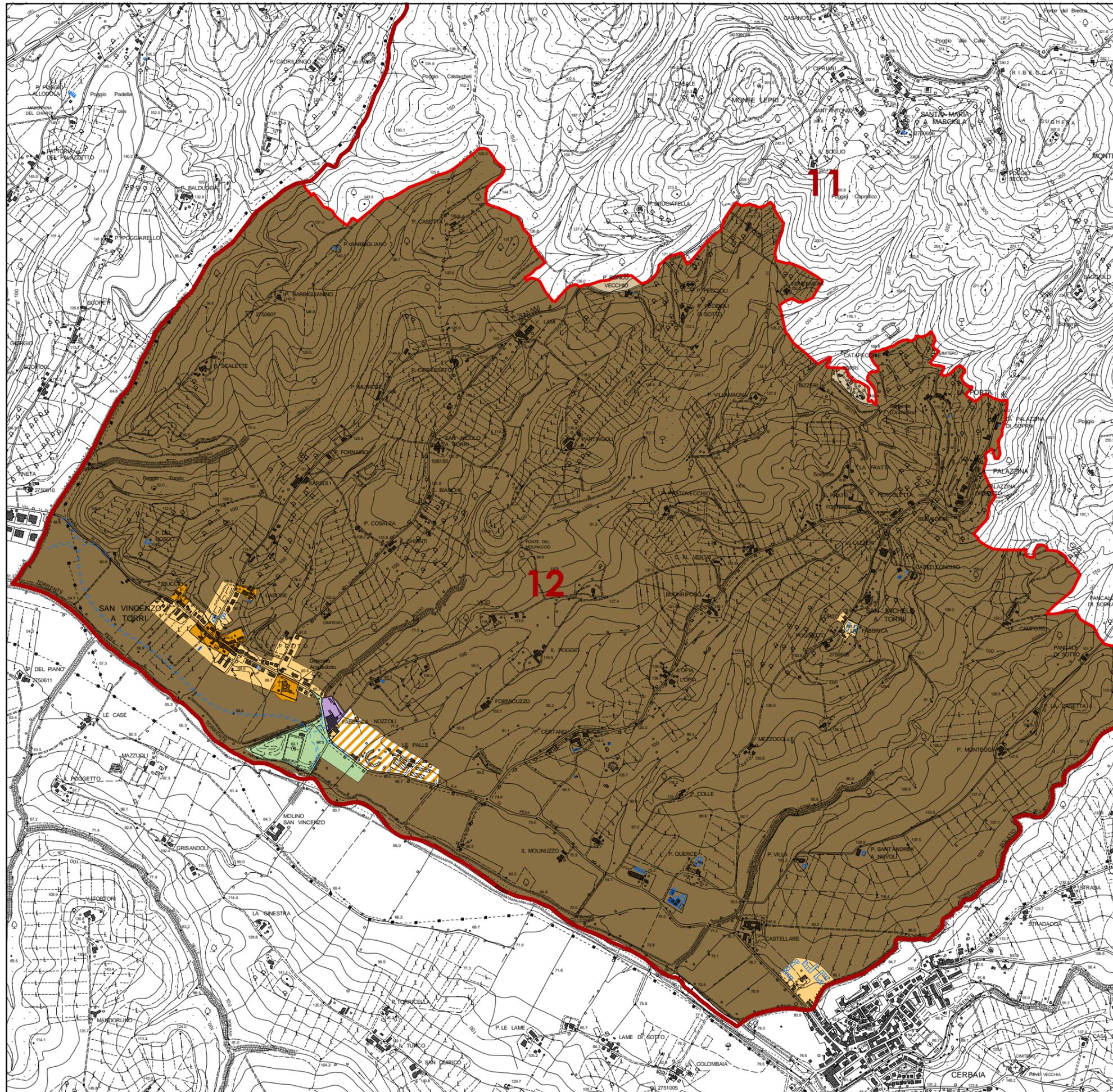
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	800 mq
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	200 mq

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

San Vincenzo a Torri



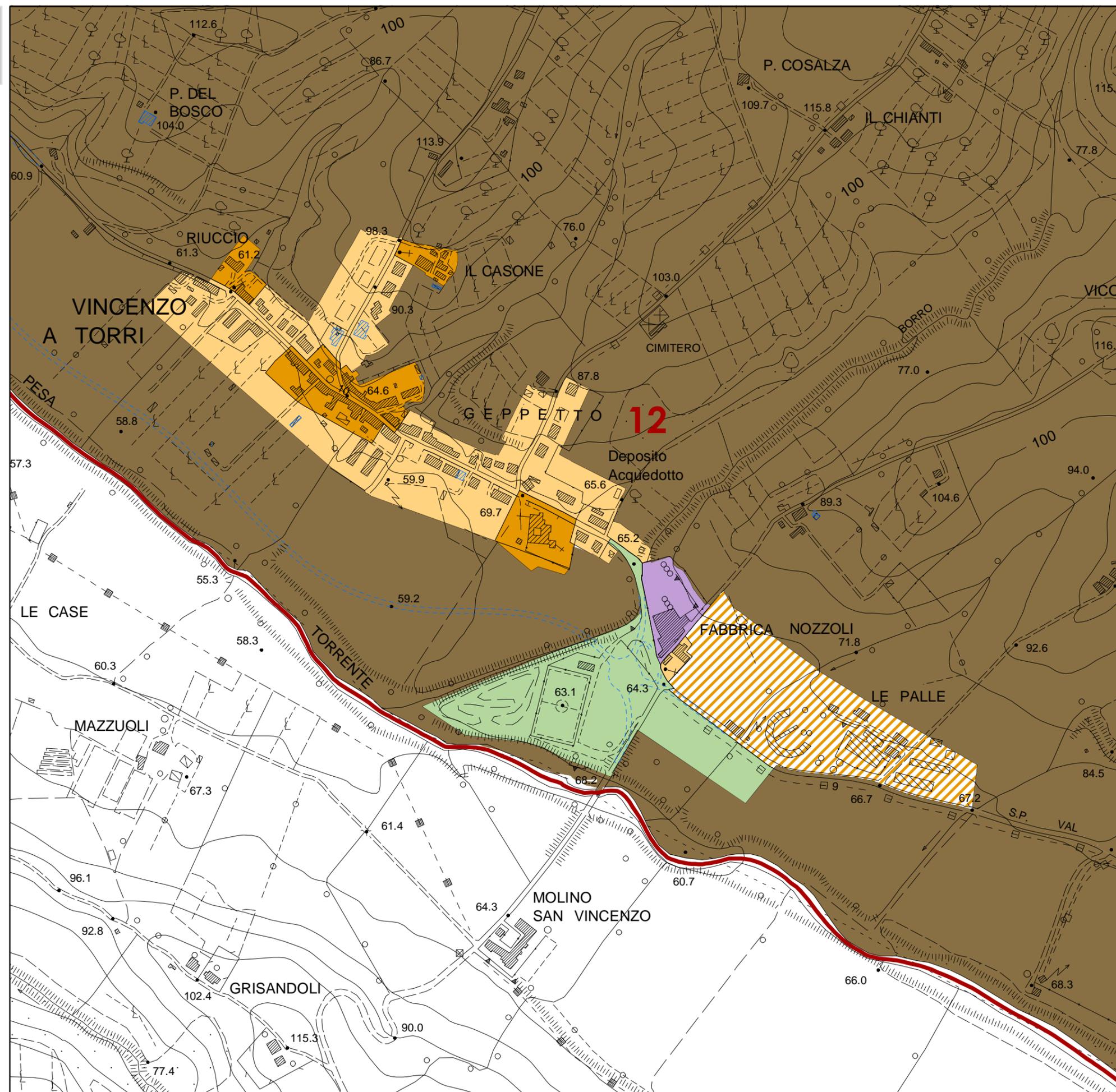
- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

/ / / / Aggiornamenti cartografici speditivi

San Vincenzo a Torri



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 13

MOSCIANO – CASIGNANO - GIOGOLI

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:15.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 13

MOSCIANO – CASIGNANO - GIOGOLI		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE	
		Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
		Superficie territoriale UTOE 13 /Superficie territoriale totale	9,85 %
		Popolazione totale 2011	50.611
		Popolazione UTOE 13 (%)	1,06%
Superficie	5,87 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,8
Popolazione 2011	535 ab	Appartamenti (2001)	198
Superficie per abitante	10.971,96 mq/ab	Vani totali (2001)	979
Famiglie (2001)	200	Vani per abitanti (2001)	1,8

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo collinare, anche mediante mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali, ivi compreso l'agriturismo;
- salvaguardia e qualificazione dei nuclei storici collinari;
- individuazione di percorsi e itinerari tematici all'interno della rete viaria pubblica e vicinale esistente, finalizzati alla fruizione degli elementi di rilievo storico, paesaggistico e ambientale;
- miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare, specie in termini di ospitalità extralberghiera.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

L'area è inclusa tra la media e l'alta collina, e comprende il nucleo di Mosciano costituito dagli argilloscisti della formazione degli scisti policromi, dalle arenarie del Monte Senario e dalle breccie nummulitiche. Questo nucleo è immerso nei terreni a prevalente componente argillitica ascrivibili al complesso caotico. Nella porzione orientale dell'area affiorano anche termini litologici appartenenti alla Formazione di Sillano, della Formazione di Villa a Radda e, subordinatamente, delle marne di San Polo e della Pietraforte. Dal punto di vista morfologico sono presenti fenomeni di erosione gravitativa, peraltro concentrati soprattutto in corrispondenza dei litotipi più argillosi, ma anche forme di erosione diffusa e concentrata. Da rilevare inoltre che i termini argillitici del complesso caotico sono sede preferenziale di movimenti gravitativi a cinematismo lento.

Per quanto riguarda gli aspetti idrogeologici, le unità presenti sono tutte permeabili per fatturazione con permeabilità e produttività da media (le arenarie) a nulla (le argilliti).

I pozzi presenti, ubicati in prossimità dei fabbricati, sono essenzialmente ad uso domestico/irriguo o agricolo. Sono presenti anche alcune sorgenti con portate basse ed andamento stagionale.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

La presenza di fenomeni gravitativi, e di erosione sia diffusa che incanalata, impone che gli interventi sul territorio siano tali da non accentuare tali fenomeni, predisponendo in anticipo o contestualmente tutte le opere di regimazione idraulica e di sistemazione e gestione del verde necessarie.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Scarsità di informazioni sulla qualità dell'acquifero.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE è il torrente Vingone, vulnerabile soprattutto ad una contaminazione da scarichi civili. Non si dispone di dati relativi al monitoraggio in questa zona, anche se i valori, abbastanza confortanti, rilevati più a valle, fanno presupporre che esso conservi ancora in questo tratto caratteristiche qualitative accettabili. Non sono disponibili i dati relativi al monitoraggio dei corsi idrici minori.
- Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 83 mc/g (1,1% del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: limitata al bacino di pertinenza dell'impianto di fitodepurazione di Mosciano (circa 11% della popolazione residente).

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: da mediocre a ottima, spostandosi in direzione sud-est (Casignano).
- Ridotte emissioni, prevalentemente da sorgenti civili e da traffico.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico, con particolare riferimento alla sorgente autostradale.
- N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 0.

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 2,034 (380 kV)

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 305 ton/anno (1,1% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Per questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a tutelare la qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione alle carenze della rete fognaria, ed a mitigare l'inquinamento acustico dovuto alla sorgente autostradale. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici (linee elettriche ad alta tensione).

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

Questa UTOE, con i suoi circa 580 ha, rappresenta poco meno del 10 % del territorio comunale e comprende il versante della media collina affacciato sulla Valle dell'Arno e sulla pianura alluvionale di Scandicci e Firenze. E' un'area caratterizzata da un andamento collinare di media acclività sul quale l'opera dell'uomo ha inciso, con sistemazioni idraulico agrarie di una certa importanza che si ritrovano specialmente in forma di terrazzamenti nell'area di Mosciano, Casignano, I Collazzi.

Tali presenze, accompagnate da immobili di grande pregio quali ville o ville fattoria, testimoniano l'elevato valore agricolo-residenziale che da molti secoli caratterizza quest'ambito collinare.

La coltura dominante è quindi l'olivo (53,6 % della superficie) che è infatti la coltivazione tipica dei terreni impegnativi e che richiedono sistemazioni idraulico/agrarie intensive quali muri e ciglionamenti, prestandosi nel contempo a recuperare superfici e appezzamenti, anche di dimensioni molto ridotte, che oggi naturalmente scontano una notevole difficoltà di meccanizzazione.

Il vigneto specializzato, anch'esso in appezzamenti di ridotte dimensioni, si estende per circa 9,4 % della superficie dell'UTOE; i seminativi e seminativi arborati a vite e olivo coprono circa il 13,2 %. Fra questi ultimi spicca nell'area di Mosciano la tradizionale e pregiata coltura ortofrutticola della fragola, abbinata a vari altri prodotti di qualità che riscuotono un immediato successo e apprezzamento sul mercato locale, grazie anche ad alcune primizie ottenute in coltura protetta.

L'organizzazione culturale del territorio può dirsi decisamente ereditata dall'ordinamento policolturale tipico dell'appoderamento mezzadrile e sotto questo aspetto appare certamente degna di ogni cura ed attenzione per la sua conservazione anche all'interno di sistemi gestionali aziendali che hanno completamente superato la mezzadria.

Sotto il profilo forestale è da segnalare la propaggine inferiore del complesso di S. Zanobi, che è un bel ceduo e talvolta altofusto a prevalenza di castagno su arenaria macigno: tale formazione forestale si prolunga nei fondovalle con vegetazione ripariale a pioppo, salice e ontano.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

Questi sono essenzialmente rappresentati da una certa fragilità idrogeologica del territorio, che richiede necessariamente la presenza umana per la cura e manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali che rendono questa area sicura e paesisticamente attraente. Per contro, l'attuale incombente frazionamento fondiario della proprietà e delle aziende rende talvolta più difficoltoso l'impegno diretto per il mantenimento del territorio.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale con i quali le aziende possono pianificare la propria attività, potranno avvalersi di tutte le misure messe a disposizione dal Piano di Sviluppo Rurale (PSR) della Regione Toscana e privilegiare gli aspetti di tipicità e qualità dei prodotti (coltura biologica, mercato locale) e le non trascurabili potenzialità di integrazione del reddito con attività di agriturismo.

Tutti questi elementi produttivi saranno necessariamente accompagnati da una costante attenzione alla conservazione, il recupero e la valorizzazione di tutte le qualità ambientali che caratterizzano la zona, da quelle forestali a quelle delle citate sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, con metodologie ispirate al restauro ed alla riproposizione di modelli improntati alla qualità estetica ed alla funzionalità idrogeologica.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		84.300 mq	-	84.300 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		-	-	-
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	-	-	-
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul -
--	----------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

- y) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;
- z) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

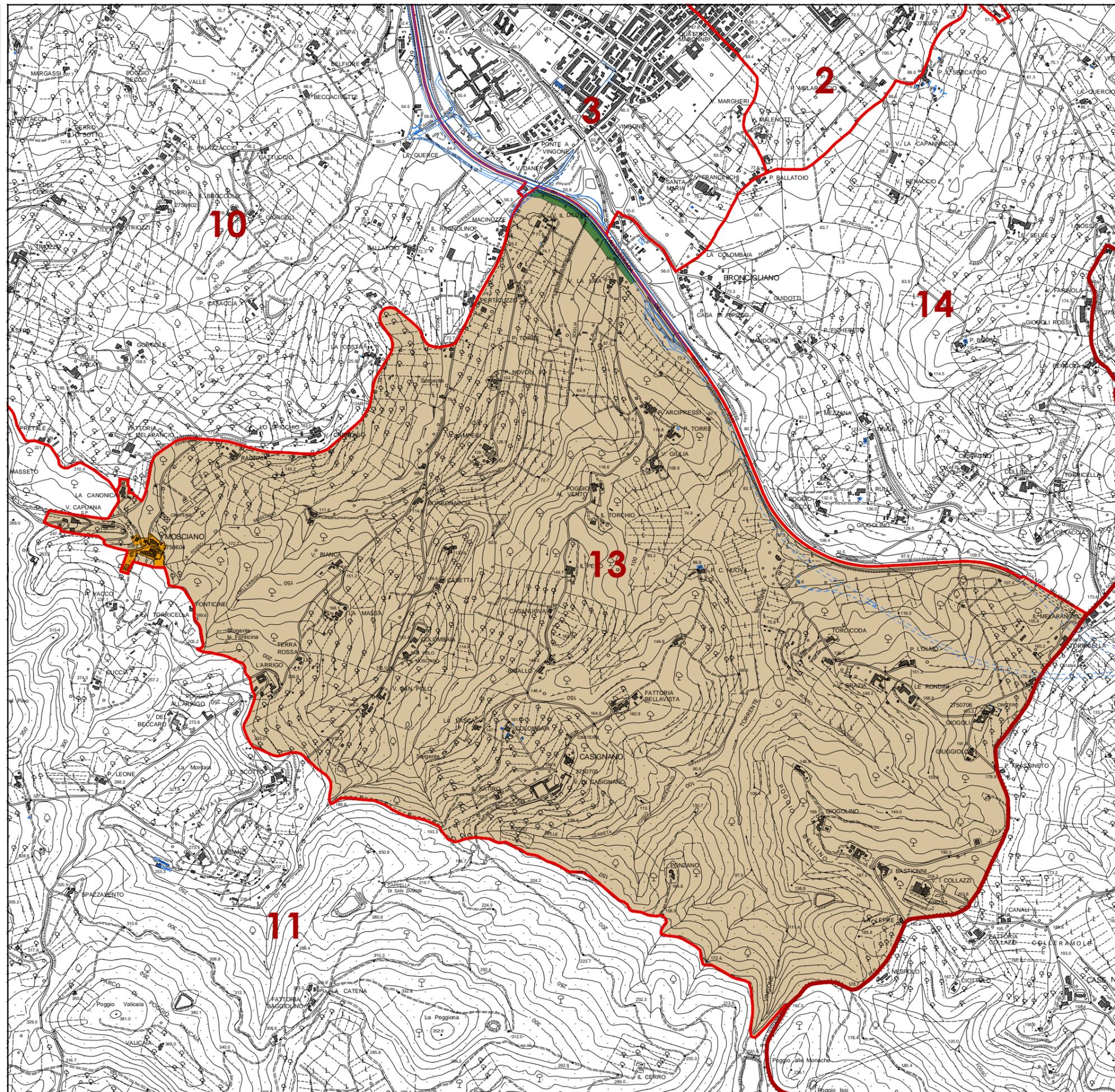
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	300 mq
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	200 mq

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

* Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Mosciano
Casignano
Giogoli



-  Tessuti storici (art. 62)
-  Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
-  Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
-  Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
-  Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
-  Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
-  Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
-  Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

 N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

 Edifici non riscontrabili allo stato attuale

 Aggiornamenti cartografici speditivi

UNITÀ TERRITORIALE ORGANICA ELEMENTARE N° 14

POGGIO SECCO – GIOGOLI ROSSI

ESTRATTO CARTOGRAFICO 1:10.000 – SCHEDA DESCRITTIVA – PROFILI QUANTITATIVI

UTOE N° 14

POGGIO SECCO – GIOGOLI ROSSI		QUADRO DI RIFERIMENTO COMUNALE			
				Superficie territoriale totale (Kmq)	59,59
				Superficie territoriale UTOE 14 /Superficie territoriale totale	5,76 %
				Popolazione totale 2011	50.611
				Popolazione UTOE 14 (%)	1,06 %
Superficie	3,43 kmq	Numero medio componenti il nucleo familiare (2001)	2,9		
Popolazione 2011	493 ab	Appartamenti (2001)	95		
Superficie per abitante	6.957,40 mq/ab	Vani totali (2001)	442		
Famiglie (2001)	97	Vani per abitanti (2001)	1,6		

OBIETTIVI

Le strategie di sviluppo sostenibile dell'unità territoriale perseguono prioritariamente i seguenti obiettivi:

- tutela, valorizzazione e/o riqualificazione delle forme insediative e paesaggistiche caratteristiche del contesto agricolo collinare, anche mediante mantenimento e incentivazione delle attività agricole aziendali, ivi compreso l'agriturismo;
- individuazione di percorsi e itinerari tematici all'interno della rete viaria pubblica e vicinale esistente, finalizzati alla fruizione degli elementi di rilievo storico, paesaggistico e ambientale;
- miglioramento e diversificazione dell'offerta turistico-ricettiva nel territorio collinare, specie in termini di ospitalità extralberghiera.

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI IDROGEOLOGICI

IL SISTEMA FISICO

Situata all'estremità sud orientale della porzione di pianura del territorio comunale è un'area di raccordo con la pianura e la bassa collina.

L'UTOE è delimitata a sud dall'autostrada nel tratto che va dalla Galleria del Melarancio fino al Ponte a Vingone.

La porzione di pianura è geologicamente rappresentata dai sedimenti alluvionali del Torrente Greve e del Torrente Vingone in facies da limoso-argillosa a sabbioso-ghiaiosa in eteropia. La porzione pedecollinare è caratterizzata dagli affioramenti dei sedimenti sabbioso-argillosi dei termini fluvio-lacustri villafranchiani e dai litotipi della formazione dell'Alberese, in facies prevalentemente calcareo-marnosa, mentre le sommità relativamente più elevate (Giogoli, Poggio Secco) da terreni appartenenti al complesso caotico.

In ambito pedecollinare è da rilevare che i sedimenti fluvio-lacustri, che rappresentano il margine più esterno del lago pleistocenico che occupava la pianura di FI-PO, sono discontinui in quanto probabilmente sono stati erosi lasciando in affioramento il substrato. La differenziazione è evidente soprattutto a livello morfologico: le aree di affioramento dei termini villafranchiani sono caratterizzate da versanti poco acclivi e da forme più regolari, mentre le aree di affioramento del substrato mostrano versanti più acclivi e forme irregolari.

I fenomeni gravitativi e le forme di erosione sono concentrate a livello del complesso caotico, mentre le aree di affioramento dei depositi fluvio-lacustri e dell'alberese manifestano condizioni di relativa stabilità.

L'acquifero di pianura è rappresentato dai sedimenti alluvionali in facies grossolana intercalati ai termini più fini; nell'ambito pedecollinare l'acquifero principale è ospitato nella formazione dell'alberese, permeabile per fratturazione e caratterizzato da produttività da media ad elevata.

INDIRIZZI PER LA TUTELA DEGLI ELEMENTI FISICI DEL TERRITORIO

La porzione di territorio in ambito pedecollinare presenta caratteri naturali ben distinti che si integrano con

elementi morfologici di origine antropica (le sistemazioni agrarie) delineando un paesaggio tipico del margine del bacino di FI-PO. Gli interventi sul territorio dovrebbero dunque essere concepiti in modo da integrarsi in questo sistema morfologico misto senza modificarne le caratteristiche di originalità. In pianura l'elevata vulnerabilità dell'acquifero, ovvero l'elevata possibilità di penetrazione e di diffusione in profondità di agenti inquinanti impone l'adozione di misure per la protezione e tutela delle acque sotterranee.

CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE E INDIVIDUAZIONE DELLE PRINCIPALI CRITICITÀ AI FINI DELLA TUTELA AMBIENTALE

ACQUE

- Scarsità di informazioni sulla qualità dell'acquifero, che nella zona di pianura è caratterizzato da elevata vulnerabilità all'inquinamento.
- Il principale corso idrico che interessa questa UTOE, anche se solo al margine settentrionale, è il torrente Greve. La qualità delle acque risulta scadente, a causa prevalentemente di scarichi di natura civile, in gran parte ubicati comunque a monte del territorio comunale. Non sono disponibili i dati relativi al monitoraggio dei corsi idrici minori.
 - Fabbisogno idrico "teorico" stimato per usi civili: 42 mc/g (0,6% del tot. comunale).
- Copertura rete fognaria e servizio depurazione: praticamente nulla.

ARIA

- Qualità dell'aria sulla base dell'indice I.A.P.: discreta.
- Emissioni da traffico (causa principale di inquinamento atmosferico) e da sorgenti civili, in graduale diminuzione verso sud.

RUMORE

- Significative emissioni da traffico, con particolare riferimento alla sorgente autostradale.
 - N° esposti per inquinamento acustico (anni 1996-2001) : 2 (5% del totale comunale).

CAMPI ELETTROMAGNETICI

- numero SRB installate: 1
- km linee elettriche AT: 0,671 (380 kV)+ 4,139 (220 kV) +1,205 (132 kV).

RIFIUTI

- Quantità RSU prodotta (stima) : 154 ton/anno (0,6% del tot. comunale).

INDIRIZZI PER LA TUTELA AMBIENTALE

Considerate le principali criticità ambientali relative a questa UTOE si impongono prioritariamente misure necessarie a tutelare la qualità della risorsa idrica superficiale e sotterranea, in relazione alle carenze della rete fognaria, ed a mitigare l'inquinamento acustico dovuto alla sorgente autostradale. Significativa la vincolistica indotta dagli impianti sorgente di campi elettromagnetici, con particolare riferimento alle linee elettriche ad alta tensione.

La simbologia "•" indica elementi con criticità ambientale

INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA TUTELA DEGLI ASPETTI AGROFORESTALI E/O PER LA DISCIPLINA DEL VERDE URBANO

CARATTERI ESSENZIALI

L'UTOE n. 14 Poggio Secco - Giogoli Rossi ha un'estensione territoriale di circa 333 ha, caratterizzata da una notevole variabilità di forme e terreni, dalla pianura alluvionale limosabbiosa della Greve, a quella più limitata del torrente Vingone, alle formazioni collinari di origine lacustre villafranchiana (Broncigliano - Le Selve), agli affioramenti dei substrati caotico alberese, con i terreni argillosi e calcarei tipici delle colline relativamente più acclivi, quali la parte sommitale dell'UTOE a contatto con la via Volterrana ed in direzione di Giogoli.

Si tratta quindi di un'area veramente ricca di transizioni della matrice pedologica e delle giaciture, che ha originato un paesaggio agrario complessivamente fra i più vari fra quelli presenti sul territorio comunale. Infatti, la combinazione degli elementi strutturali ha generato forme collinari assai morbide e largamente idonee a tutti i tipi di coltura, dai seminativi (anche su appezzamenti di buona ampiezza e meccanizzabilità) alle colture legnose agrarie quale la vite e l'olivo.

Non mancano le tradizionali colture orticole e frutticole (anche in serra) ed i vivai lungo l'asta della Greve e del Vingone, mentre sotto il profilo quantitativo i seminativi e seminativi arborati coprono circa il 40 % della intera superficie dell'UTOE.

Nella fascia più alta, salendo via di Vingone fino alla Volterrana, l'oliveta domina il paesaggio agrario, e si tratta di coltura specializzata, sempre molto ben tenuta, vuoi dalle aziende agrarie che anche quale resede di corredo a residenze deruralizzate.

La densità colturale di questa fascia collinare è anche dimostrata dalla ridotta estensione delle superfici forestali, siano esse boschi o vegetazione riparia, che complessivamente non raggiungono il 6 % della superficie complessiva; in effetti il combinato delle qualità pedologiche e giaciture danno quale risultante classi di capacità d'uso dei suoli in larga prevalenza di tipo agrario, come in effetti è dimostrato dalla situazione di fatto.

Si tratta quindi nel complesso di un'area molto interessante sotto il profilo del paesaggio agrario, in cui risiedono reali vocazioni produttive in una collocazione geografica immediatamente a ridosso della città (Ponte al Vingone, Via delle Bagnese), dove anzi si può dire che la campagna 'entra' in città.

ELEMENTI DI CRITICITÀ

Sotto il profilo produttivo l'elemento di criticità è individuabile in una certa aridità costituzionale dei terreni dell'area, fatto anche dimostrato dalla presenza di vari bacini e laghetti collinari alla cui realizzazione sono ricorse le aziende agricole per disporre di una certa riserva idrica.

Per contro, al momento attuale le tecniche irrigue possono essere riservate, per motivi di costo, solo a colture di alta redditività quali il florovivaismo.

Il secondo elemento di ricchezza e contemporanea criticità è rappresentato appunto dalla incombente contiguità con la città, con tutte le inevitabili conseguenze sui valori fondiari dei terreni, valori che facilmente esulano dalla mera redditività agricola in senso produttivo.

INDIRIZZI PER LA TUTELA E LO SVILUPPO

Nell'UTOE Poggio Secco - Giogoli Rossi può essere validamente attuata qualsiasi forma di valorizzazione della produttività agricola. E' corretto, in questo senso, fare riferimento al Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

Per la vicinanza alla città e la facilità di collegamento con la stessa la forma integrativa di reddito più immediatamente conseguibile, all'interno di aziende agricole funzionali, è quella dell'agriturismo. Il territorio si presta anche ad ospitare strutture di accoglienza rurale in complessi ricettivi specialisticamente organizzati per la ricettività in ambito agricolo.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI		Quantitativi esistenti *	Nuovi insediamenti	Totale
Residenziale (compresa edilizia residenziale con finalità sociali ed eventuali esercizi di commerciali vicinato)		35.500 mq	-	35.500 mq
Turistico-ricettiva			-	
Industriale e artigianale (comprese attività commerciali all'ingrosso e depositi)		-	-	-
Direzionale comprensiva delle attività private di servizio			-	
Commerciale al dettaglio	Medie strutture di vendita	-	-	-
	Grandi strutture di vendita	-	-	

Dimensionamento indicativo di superficie utile lorda (Sul) ricavabile nella presente U.T.O.E. da interventi di riconversione funzionale di attrezzature pubbliche esistenti (anche mediante interventi sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica)	Sul -
--	----------

Il quantitativo sopra indicato costituisce un valore di riferimento orientativo, suscettibile di variazioni in ragione di sopravvenute dismissioni di immobili ed aree di proprietà pubblica.

Il Regolamento Urbanistico individua il dimensionamento e le destinazioni d'uso dei singoli interventi nel rispetto dei seguenti criteri:

aa) piena coerenza e compatibilità della/e destinazione/i d'uso prescelta/e con il contesto insediativo di riferimento;

bb) corretto inserimento plano-altimetrico e morfo-tipologico dell'intervento con l'edificato esistente nelle aree adiacenti.

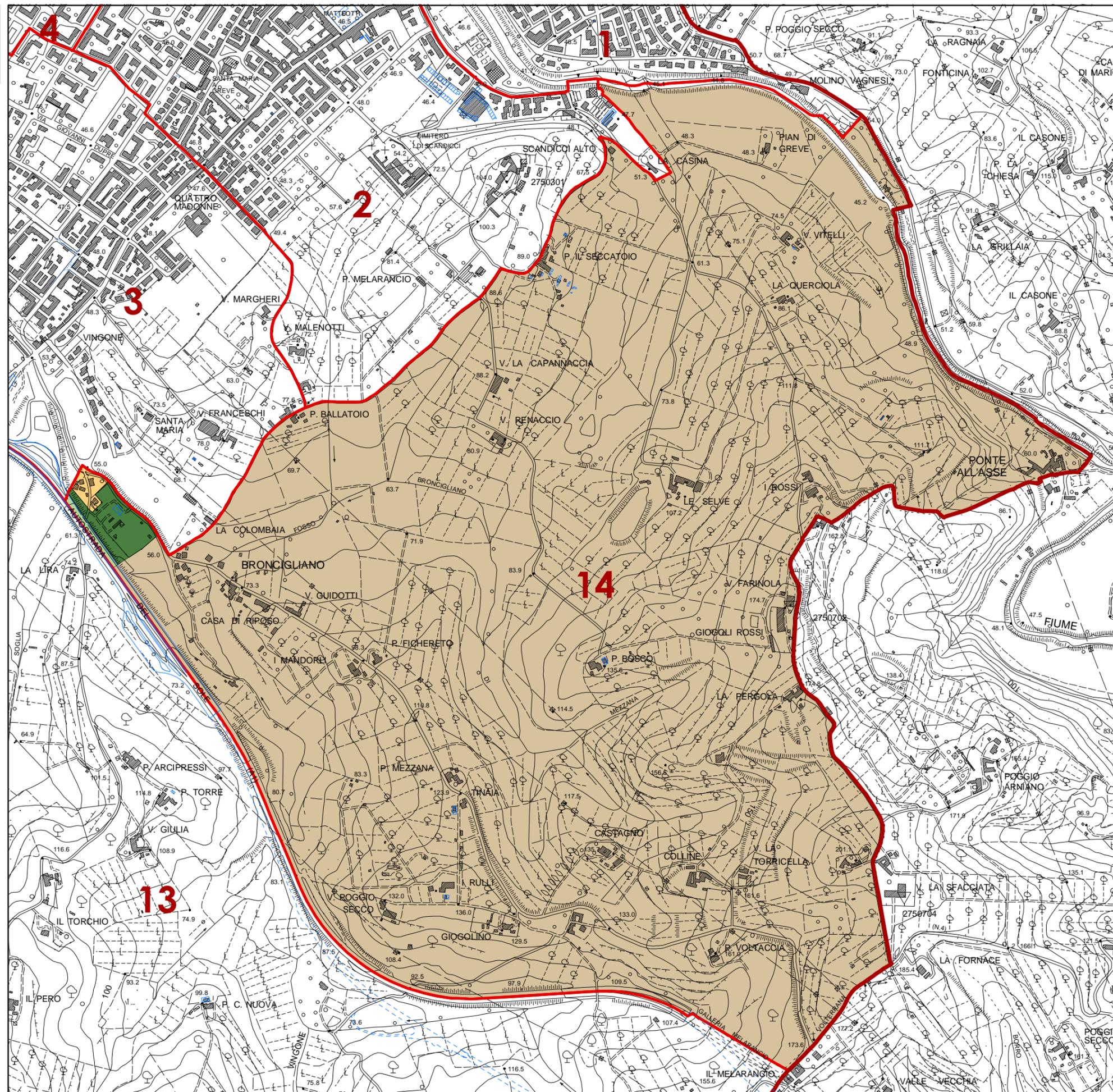
I quantitativi di superficie utile lorda (Sul) oggetto di riconversione funzionale determinano carico urbanistico aggiuntivo e sono pertanto computati ai fini del dimensionamento degli standard urbanistici.

		valori annui di riferimento (Sul)
DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA (E ATTIVITÀ CONNESSE)	Sul complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione	300 mq
	Sul complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola	200 mq

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento sopra indicati. In caso di discostamenti significativi si applicano le disposizioni di cui all'art. 60, punto 8, delle Norme P.S.

- Dato ricavato in sede di predisposizione del PS 2004

Poggio Secco - Giogoli Rossi



- Tessuti storici (art. 62)
- Tessuti consolidati prevalentemente residenziali (art. 63)
- Tessuti consolidati prevalentemente produttivi (art. 64)
- Tessuti incoerenti e aree di frangia (art.65)
- Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art.66)
- Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli (art.67)
- Aree a prevalente funzione agricola (art. 40)
- Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 41)

N° Unità Territoriali Organiche Elementari (Norme P.S., Parte III, Titolo II)

• Edifici non riscontrabili allo stato attuale

Aggiornamenti cartografici speditivi

TABELLE DI SINTESI DEGLI STANDARD

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 1

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio			
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	45.250	5.956	12.300	6.288	4,5	28.296	16.954			
		Attrezzature	17.600	5.956				2,96	6.288	3,5	22.008	-4.408
		verde	104.900	5.956				17,61	6.288	12,5	78.600	26.300
		parcheggi	8.100	5.956				1,36	6.288	3,5	22.008	-13.908
		Totale	175.850	5.956				29,52	6.288	24	150.912	24.938
2	Insediamenti Turistico/ricettivi				12.000			9.600	-9.600			
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingrosso e depositi)											
4	Insediamenti direzionali				2.000			1.600	-1.600			
5	Insediamenti commerciali al dettaglio											
Totale								162.112	13.738			

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 2

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	4.563	8.761	0,52	2.000	8.815	4,5	39.668	-35.105
		Attrezzature	13.500	8.761	1,54		8.815	3,5	30.853	-17.353
		verde	76.500	8.761	8,73		8.815	12,5	110.188	-33.688
		parcheggi	21.300	8.761	2,43		8.815	3,5	30.853	-9.553
		Totale	115.863	8.761	13,22		8.815	24	211.560	-95.697
2	Insediamenti Turistico/receptivi									
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingrosso e depositi)									
4	Insediamenti direzionali				1.000			800	-800	
5	Insediamenti commerciali al dettaglio				3.500			2800	-2800	
Totale								215.160	-99.297	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 3

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	36.324,00	7.498	6.240	7.666	4,5	34.497	1.827	
		Attrezzature verde	13.326,00	7.498		1,78	7.666	3,5	26.831	-13.505
		parcheggi	175.215,00	7.498		23,37	7.666	12,5	95.825	79.390
		Attrezzature di interesse sovracomunali	22.800,00	7.498		3,04	7.666	3,5	26.831	-4.031
			8550							
		Totale	256.215	7.498		34,17	7.666	24	183.984	72.231
2	Insediamenti Turistico/ricettivi									
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingresso e depositi)									
4	Insediamenti direzionali				1.000			800	-800	
5	Insediamenti commerciali al dettaglio				2.300			1840	-1840	
Totale								186.624	69.591	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 4

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	6.851	1,39	71610 + 13600 **	9.152	4,5	41.184	-31.634	
		Attrezzature	6.851	8,68		9.152	3,5	32.032	27.468	
		verde	6.851	21,60		9.152	12,5	114.400	33.600	
		parcheggi	6.851	3,20		9.152	3,5	32.032	-10.132	
		Attrezzature di interesse sovracomunale								
		Totale	249.850	6.851		36,47	9.152	24	219.648	30.202
		2	Insediamenti Turistico/ricettivi				11.700			9.360
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingrosso e depositi)									
4	Insediamenti direzionali			62.400			49.920	-49.920		
5	Insediamenti commerciali al dettaglio			17.900			14320	-14320		
Totale							293.248	-43.398		

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

** Riconversione di attrezzature pubbliche

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 5

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	17.600	8.191	2,15	3.300	8.280	4,5	37.260	-19.660
		Attrezzature	8.650	8.191	1,06		8.280	3,5	28.980	-20.330
		verde	33.000	8.191	4,03		8.280	12,5	103.500	-70.500
		parcheggi	9.800	8.191	1,20		8.280	3,5	28.980	-19.180
		Totale	69.050	8.191	8,43		8.280	24	198.720	-129.670
2	Insediamenti Turistico/ricettivi									
3	Insediamenti produttivi (comprese attività con. all'ingresso e depositi)				4.000			400	-400	
4	Insediamenti direzionali				6.500			5.200	-5.200	
5	Insediamenti commerciali al dettaglio									
Totale								204.320	-135.270	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 6

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione		1.403	0,00	1.500	1.443	4,5	6.494	-6.494
		Attrezzature	12.000	1.403	8,55		1.443	3,5	5.051	6.950
		verde	44.950	1.403	32,04		1.443	12,5	18.038	26.913
		parcheggi	4.850	1.403	3,46		1.443	3,5	5.051	-201
		Totale	61.800	1.403	44,05		1.443	24	34.632	27.168
2	Insediamenti Turistico/ricettivi				1.000			800	-800	
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingresso e depositi)				120.500			12.050	-12.050	
4	Insediamenti direzionali				13.000			10.400	-10.400	
5	Insediamenti commerciali al dettaglio				54.000			43.200	-43.200	
Totale								101.082	-39.282	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 7

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	1.076	0,00	2.450	1.142	4,5	5.139	-5.139	
		Attrezzature verde	11.400	1.076		10,59	1.142	3,5	3.997	-3.997
		parcheggi	2.300	1.076		2,14	1.142	12,5	14.275	-2.875
		attrezzature di interesse sovracomunale	89.700				1.142	3,5	3.997	-1.697
		Totale	103.400	1.076		96,10	1.142	24	27.408	75.992
		2	Insediamenti Turistici/ricettivi							0
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingrosso e depositi)				2.000		200	-200		
4	Insediamenti direzionali				24.200 (1.500 + 22.700**)		19.360	-19.360		
5	Insediamenti commerciali al dettaglio				7.500 (1.500 + 6.000**)		6.000	-6.000		
Totale							52.968	50.432		

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

** Riconversione di attrezzature pubbliche

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 8

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio		
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	4.000	4.876	0,82	10.200	5.150	4,5	23.175	-19.175	
		Attrezzature verde	9.700	4.876	1,99		5.150	3,5	18.025	-8.325	
		parcheggi	88.700	4.876	18,19		5.150	12,5	64.375	24.325	
		attrezzature di interesse sovracomunale	14.430	4.876	2,96		5.150	3,5	18.025	-3.595	
		Totale	40.750								
		Totale	157.580	4.876	32,32			5.213	24	123.600	33.980
		2	Insediamenti Turistico/cettivi								0
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. alloggio e depositi)							0	0		
4	Insediamenti direzionali							0	0		
5	Insediamenti commerciali al dettaglio				500			400	-400		
Totale								124.000	33.580		

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 9

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	7.200	1.386	5,19	9000 + 300**	1.637	4,5	7.367	-167
		Attrezzature	8.500	1.386	6,13		1.637	3,5	5.730	2.771
		verde	91.300	1.386	65,87		1.637	12,5	20.463	70.838
		parcheggi	16.000	1.386	11,54		1.637	3,5	5.730	10.271
		attrezzature di interesse sovracomunale	2.600							
		Totale	125.600	1.386	90,62		1.637	24	39.288	86.312
		2	Insediamenti Turistico/ricettivi							
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. alloggio e depositi)				55.500			5.550	-5.550	
4	Insediamenti direzionali							0	0	
5	Insediamenti commerciali al dettaglio							0	0	
Totale								44.838	80.762	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

** Riconversione di attrezzature pubbliche

STANDARD* P.S. U.T.O.E. n° 10 - 11 - 12 - 13 - CENTRI URBANI MINORI

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali,	Istruzione	5.200	1.496	3,48	11000 + 800**	1.826	4,5	8.217	-3.017
		Attrezzature	4.000	1.496	2,67		1.826	3,5	6.391	-2.391
		verde	39.800	1.496	26,60		1.826	12,5	22.825	16.975
		parcheggi	3.150	1.496	2,11		1.826	3,5	6.391	-3.241
		Totale	52.150	1.496	34,86		1.826	24	43.824	8.326
2	Insediamenti Turistico/ricettivi							0	0	
3	Insediamenti produttivi (comprese attività com. all'ingresso e depositi)				1.000			100	-100	
4	Insediamenti direzionali							0	0	
5	Insediamenti commerciali al dettaglio							0	0	
Totale								43.924	8.226	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 24 mq/ab

** Riconversione di attrezzature pubbliche

STANDARD* U.T.O.E. n° 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - TERRITORIO RURALE

TIPOLOGIA STANDARD		standard esistenti mq	Abitanti censiti al 2011	standard esistenti mq/ab	insediamenti previsti dal P.S. (mq)	Totale abitanti insediabili P.S.	standard* mq/ab	Fabbisogno standard P.S.	Bilancio	
1	Insediamenti residenziali	Istruzione	3.117	0,00		3.117	4,5	14.027	-14.027	
		Attrezzature collettive		3.117		0,00	3.117	3,5	10.910	-10.910
		Attrezzature di interesse sovracomunale	850.000							
		Totale	850.000	3.117		272,70	3.117	8,00	24.936	825.064
2	Insediamenti Turistico/ricettivi	Parcheggi e spazi pubblici o ad uso pubblico			400			320	-320	
Totale								25.256	824.744	

* Lo standard assegnato per abitante è quello previsto dall'art. 61 - punto 3 del P.S., ossia 8 mq/ab