



Unione di Comuni Valdarno Valdisevie

Comuni di Pontassieve Londa Pelago Rufina e San Godenzo



# Piano Strutturale Intercomunale

Sindaco del Comune di Pontassieve: **Monica Marini**  
Sindaco del Comune di Londa: **Tommaso Cuoretti**  
Sindaco del Comune di Pelago: **Nicola Povoleri**  
Sindaco del Comune di Rufina: **Vito Maida**  
Sindaco del Comune di San Godenzo: **Emanuele Piani**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
E COORDINATORE UFFICIO DI PIANO: **Fabio Carli**

GARANTE INFORMAZIONE  
E PARTECIPAZIONE: **Maddalena Rossi**

## UFFICIO UNICO DI PIANO:

**Sonia Carletti** (Collaborazione al coordinamento dell'attività di pianificazione)  
**Francesca Procacci** (Aspetti ambientali ed idrogeologici)  
**Giorgio Volpi** (Progettazione da geografico del piano - elaborazioni GIS)  
**Elisa Iannotta** (Analisi urbanistiche e territoriali - elaborazioni GIS)  
**Caterina Fusi** (Editing ed elaborati grafici di sintesi - aspetti paesaggistici)  
**Martina Angeletti** (Firenze Smart, aspetti urbanistici e paesaggistici - elaborazioni GIS)  
**Paolo Biagiotti** (Firenze Smart, SIT)

## TECNICI REFERENTI COMUNI ASSOCIATI:

**Silvia Rogai** (Comune di Pontassieve)  
**Franco Pretolani** (Comuni di Londa e San Godenzo)  
**Alessandro Pratesi** (Comune di Pelago)  
**Pilade Pinzani** (Comune di Rufina)

## CONSULENTI ESTERNI:

Aspetti geologici: **Geo Eco Progetti**  
Aspetti idraulici: **Hydrogeo Ingegneria Srl**  
Aspetti agroforestali: **Ilaria Scatarzi**  
Aspetti faunistici: **Carlo Scoccianti**  
Revisione vincoli paesaggistici: **Francesca Furter**  
Aspetti socio economici: **PIN Srl**  
Processo partecipativo: **Maddalena Rossi**  
Valutazione Ambientale Strategica: **Ambiente Spa**  
Pubblicazione SIT: **Firenze Smart**

# ATLANTE UTOE E TRANSETTI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
(Dott. Fabio Carli)

PSI\_REL03

Elaborato modificato\_Aprile 2024



## INDICE

### Comune di Pontassieve

UTOE PO01 Pontassieve .....	3
<i>Transetto PO_T1 Centro storico – Curiel .....</i>	8
<i>Transetto PO_T2 Borgo verde – Cittadella dello sport .....</i>	12
<i>Transetto PO_T3 Borgo nuovo – Veroni .....</i>	16
UTOE PO02 Sieci .....	22
<i>Transetto PO_T4 Mandorli .....</i>	26
<i>Transetto PO_T5 Ex Brunelleschi .....</i>	30
UTOE PO03 Molino del Piano .....	35
<i>Transetto PO_T6 Molino del Piano .....</i>	39
<i>Transetto PO_T7 Santa Brigida .....</i>	43
UTOE PO04 Montebonello .....	48
<i>Transetto PO_T8 Montebonello - Rufina .....</i>	52

### Comune di Pelago

UTOE PE01 Pelago .....	57
UTOE PE02 San Francesco .....	63
<i>Transetto PE_T1 Stentatoio – Selvapiana .....</i>	69
UTOE PE03 Diacceto .....	74
UTOE PE04 Palaie – Arno .....	80
UTOE PE05 Borselli – Consuma .....	87

### Comune di Rufina

UTOE RU01 Rufina .....	92
<i>Transetto RU_T1 Rufina – Montebonello .....</i>	96
<i>Transetto RU_T2 Selvapiana – Stentatoio .....</i>	100
<i>Transetto RU_T3 Masseto.....</i>	104
UTOE RU02 Scopeti – Contea .....	109
UTOE RU03 Pomino .....	115

### Comune di Londa

UTOE LO01 Londa .....	121
-----------------------	-----

### Comune di San Godenzo

UTOE SG01 San Godenzo .....	129
UTOE SG02 Castagno d'Andrea .....	137

# UTOE PO01

Comune di Pontassieve

## PONTASSIEVE



Superficie territoriale Comune di Pontassieve: 114,38 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 18,95 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pontassieve (2021): 20.304

Numero abitanti UTOE (2021): 10.270

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

All'interno dell'Unità di paesaggio del Fondovalle Arno-Sieve, si inserisce il sistema insediativo più consistente e il più importante nodo attrattivo del territorio, con l'abitato di Pontassieve, in relazione diretta con San Francesco presso la confluenza della Sieve con l'Arno. La città si sviluppa con le sue polarità interne distribuite lungo un asse longitudinale costituito dalla linea ferroviaria Firenze-Borgo San Lorenzo e dalla Via Aretina o Tosco-Romagnola, parallelamente al corso del fiume Arno. All'attraversamento del fiume Sieve tale asse intercetta una direttrice perpendicolare proiettata verso la Valdisevie, una direttrice che porta a sud-est verso il Valdarno superiore e una che sale di quota e conduce verso il Passo della Consuma ed il Casentino. Le forme urbane tendono ad occupare lo stretto fondovalle ed a coincidere con lo spazio dato dall'andamento morfologico dal sistema dei depositi alluvionali. I corsi d'acqua rappresentano le principali direttrici di connessione ecologica con i territori boscati delle colline, all'interno di un sistema che le grandi aree urbane rischiano di indebolire. La valle dell'Arno presenta una maglia medio-fitta degli assetti agricoli negli ambiti periurbani, dove si trovano coltivazioni ortive amatoriali o superfici coltivate a vigneto e oliveto. A nord di Pontassieve le Colline della Valdisevie costituiscono il limite della città e al contempo il territorio aperto dell'UTOE, con i nuclei di San Martino a Quona, Quona e Pievecchia. Prevale qui la copertura a vigneto e oliveto, alternata a boschi di querce caducifoglie e la maglia agraria tradizionale è ancora riconoscibile nella fitta infrastrutturazione rurale, con le strade poderali, le ville-fattorie, i nuclei, le pievi, le numerose coloniche.

Il territorio urbanizzato è rappresentato dal capoluogo di Pontassieve, localizzato alla confluenza dei fiumi Sieve ed Arno, in una porzione di territorio che comprende il fondovalle fluviale dell'Arno ed i terreni pedecollinari a nord di questo.

La città è suddivisa in due zone (nord e sud) dalla linea ferroviaria Firenze-Arezzo-Roma; la linea ferroviaria, con il suo forte segno di cesura, separa anche la città storica, localizzata sulla fascia pedecollinare a nord, dalla parte edificata dopo gli anni '60, localizzata nel fondovalle con tessuti urbani nettamente distinti.

Parallelamente all'asse est-ovest della ferrovia, sul lato settentrionale, la Via Aretina attraversa tutto l'abitato. A ridosso del fiume Arno è stata realizzata negli anni '90 la variante alla Strada Statale, che di fatto chiude a sud i quartieri del fondovalle costituendo il margine del territorio urbanizzato.

Il confine nord dell'abitato presenta una forma frastagliata, non regolare, determinata in parte dalla morfologia del territorio e in parte dalla disomogeneità dei vari tessuti edilizi. Proprio grazie a questa forma irregolare sono rimaste ampie porzioni di territorio naturale che "entrano" all'interno dell'edificato e che sono classificate dal presente Piano come aree di margine

periurbano; alcune porzioni di questi terreni sono stati utilizzate per la realizzazione di parchi e giardini pubblici, mentre la rimanente parte ha mantenuto essenzialmente la struttura originaria ed è tuttora utilizzata per usi agricoli.

Ad est dell'abitato il fiume Sieve costituisce il confine comunale con il Comune di Pelago ed in particolare con l'abitato di San Francesco, che, anche se appartenente amministrativamente ad altro comune, ha connessioni funzionali tali con Pontassieve da costituire con questo un unico sistema urbano. Nella parte ovest del fondovalle urbano è localizzata la vasta area industriale ed artigianale compresa tra la variante e la ferrovia e il cui asse centrale è costituito da Via Lisbona. Nella fascia di territorio compresa tra la variante stradale ed il fiume Arno persistono ancora coltivazioni ad orto e frutteto che arrivano verso est a lambire l'area verde del Parco fluviale.

La stessa orditura della struttura viaria urbana segue il predetto asse est-ovest, dato dalla morfologia del territorio e dalle infrastrutture storiche che vi insistono.

I collegamenti stradali tra le porzioni nord e sud della città sono solamente due e sono localizzati agli estremi est ed ovest, lungo il corso del fiume Sieve e presso il sottopasso adiacente all'area industriale. Due sottopassi pedonali nella zona centrale del paese costituiscono le due ulteriori possibilità di attraversamento della linea ferroviaria.

All'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato si trovano diverse aree critiche, degradate o sottoutilizzate che costituiscono opportunità di rigenerazione urbana e sociale per la città. Le ex aree ferroviarie rappresentano la possibilità di interpretare questo tema in maniera paradigmatica, attraverso l'inserimento di nuove funzioni pubbliche e private, servizi e attrezzature rivolte alla popolazione residente e a dare risposta ai bisogni dei nuovi abitanti e delle nuove iniziative economiche. La trasformazione di questi spazi fortemente connotativi dovrà essere coerente con le proposte, i progetti e le intenzioni contenute all'interno delle strategie PNRR, PINQuA e PEBA adottate dall'Amministrazione comunale in tempi recenti, costituenti di fatto un aggiornamento delle previsioni contenute dal Piano Guida delle ex Aree Ferroviarie, sottoscritto nel 2006 da Comune di Pontassieve, Provincia di Firenze e Regione Toscana, che aveva orientato fino alle vigenti previsioni di RU la disciplina di trasformazione delle 4 aree: Borgo Verde (l'area confinante con la stazione FS) di proprietà comunale, Borgo Nuovo Est ed Ovest di proprietà RFI, l'ex area Centauro adesso di proprietà mista Comune di Pontassieve-Unicoop Firenze.

Le potenzialità edificatorie all'interno del Perimetro del Territorio Urbanizzato si concentrano all'interno di queste grandi aree, sia per l'introduzione di nuovi contenitori e forme urbane che per la risoluzione delle molteplici criticità legate ai collegamenti ciclopedonali e di attraversamento dell'abitato lungo la Via Aretina. L'inserimento dell'hub scambiatore in prossimità della stazione ferroviaria e la connettività urbana delle funzioni pubbliche costituiscono il perno attorno al quale si dovranno focalizzare una serie di politiche, azioni e progetti, anche su scala vasta, per l'avvicinamento sostenibile all'area metropolitana fiorentina. Sulle funzioni presenti a Pontassieve gravitano anche, e non solo, i centri di San Francesco e Rosano, quindi anche le aree verdi e sportive a sud della ferrovia, così come l'ampliamento del Parco fluviale in direzione Firenze, la ciclopista dell'Arno e la previsione per un nuovo campeggio sostenibile ed essenziale a margine del Parco fluviale, traggono i fabbisogni locali. In tal senso vanno calibrate anche la previsione di realizzazione di un nuovo ponte sul fiume Sieve all'altezza di Docciola e la passerella ciclopedonale a sbalzo di collegamento San Francesco-Pontassieve in corrispondenza del ponte di Via Aretina. In entrambi i casi il POI Pontassieve-Pelago dovrà prevedere un'attenta pianificazione del sistema del traffico e valutare gli attraversamenti anche da e verso San Francesco.

Le ipotesi di nuovo consumo di suolo esternamente al Perimetro del Territorio Urbanizzato si legano alle strategie di sviluppo sostenibile che il PSI ha individuato per il territorio e per il potenziamento dei fabbisogni per la qualità dell'abitare. La maggiore criticità presente nel capoluogo di Pontassieve è rappresentata dalla carenza di parcheggi per tutte le tipologie di utilizzo (scambiatore, commercio, lavoro, residenza), che costituisce al momento un importante limite alla riduzione del congestionamento del sistema Piazza Gramsci/Via Aretina/Piazza Stazione/Piazza Cairoli, alla rivitalizzazione del centro storico e all'insediamento di nuove imprese nella zona industriale di Via Lisbona a sud del fascio di binari.

La messa in sicurezza idraulica del Borro delle Fogliacce e dei fossi tributari del fiume Arno nella parte ovest del capoluogo che attraversano, in parte tombati, le ex aree ferroviarie dismesse,

dovrà essere un tema necessariamente affrontato all'interno del PO per la risoluzione delle criticità e per le prescrizioni imposte alle trasformazioni urbanistiche, alle quali dovranno essere aggiunte conformità, fattibilità e disciplina definite in coerenza con gli esiti degli studi idraulici. Per quanto riguarda la viabilità collinare di collegamento con i vari nuclei, risulta necessario provvedere alla messa in sicurezza delle strade comunali interessate da dissesto idrogeologico: in particolar modo Via di Grignano e Via di Vetrice, sulle quali sono presenti estese e diffuse aree a pericolosità geologica G4.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Funzione prevalente, regolarmente distribuita in tutto l'abitato, ad eccezione della zona industriale dove sono comunque presenti lotti con funzioni miste industria/residenza in regime di pertinenzialità. In coerenza con l'attuazione delle strategie di riduzione del consumo di suolo il PO dovrà intervenire normativamente al fine di consentire lo scioglimento del vincolo di pertinenzialità residenza/edificio manifatturiero, consentendo così l'indipendenza nel mercato immobiliare delle due funzioni e facilitandone il riuso.

Il nuovo stock abitativo previsto dal PSI dovrà trovare necessariamente localizzazione nelle poche porosità residue nei tessuti radi e consolidati, ma soprattutto nelle ex aree dismesse di cui costituiscono ambiti di elezione l'area Borgo Nuovo est, l'area Casa Rossa/Il Gobbo, oltre agli ambiti di trasformazione vigenti Il Cosso e Don Maestrini nella zona nord del Capoluogo. In relazione a fabbisogni derivanti dagli esiti del rapporto Socio Economico si rileva una carenza in relazione alla domanda ERP ed ERS, come pure la carenza di strutture orientate a utenze deboli e nuove forme dell'abitare, che dovranno trovare ubicazione privilegiate nell'area Borgo Nuovo est/Casa Rossa/Il Gobbo, costituendo un'opportunità di rivitalizzazione sociale non del solo ambito di trasformazione ma dell'intera zona nord del capoluogo.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

Le numerose industrie e laboratori artigiani sono prevalentemente localizzate nella zona di fondovalle verso Firenze, che si presenta saturata di spazi per nuova edificazione produttiva e, come anticipato, con gravi carenze in termini di parcheggi pubblici; ad oggi, anche per effetto di varianti urbanistiche a fini di "terziarizzazione" approvate negli ultimi anni dall'amministrazione comunale, non si rilevano significative situazioni di abbandono di edifici o di degrado urbanistico ed anzi l'area, riqualificata ambientalmente dopo il 2010 e correttamente servita dal sistema infrastrutturale, può rappresentare un'attrattiva verso l'insediamento di nuove aziende e funzioni qualora adeguatamente dotata di servizi (bar e somministrazione di alimenti per gli addetti, parcheggi pubblici) e se attuate le strategie previste dal Piano per il sistema manifatturiero.

#### **COMMERCIO**

È presente sia nella zona nord dell'abitato che in quella a sud, con un centro commerciale con supermercato e galleria di negozi, due spazi pubblici adibiti a mercato settimanale (Piazza Vittorio Emanuele II e Piazza Mosca nella zona sud), numerose strade-mercato (Via Ghiberti, Via Tanzini, Via Garibaldi e Piazza Cairoli, Via Znojmo, Via Fratelli Cervi) una cantina sociale che effettua produzione e vendita diretta di vino, un discount alimentare. Il sistema del commercio di vicinato nel centro storico ha risentito negli ultimi anni prima della concorrenza in ambito urbano del centro commerciale e più recentemente della crisi del settore determinata dall'esplosione del commercio online, culminata poi negli effetti della pandemia di COVID-19, con una progressiva chiusura di buona parte degli esercizi commerciali, perdita di posti di lavoro e conseguentemente vivacità sociale del centro storico.

#### **TURISMO E RICETTIVITÀ**

Sono presenti nel territorio aperto agriturismi e ospitalità in abitazioni private su piattaforme internet. All'interno del capoluogo di Pontassieve, oltre all'offerta in abitazioni private, non si rilevano strutture di ospitalità turistica significative dopo la chiusura dell'unico grande albergo presente nella zona sud. È prevista una nuova previsione oggetto di Conferenza di Copianificazione

inerente una struttura ricettiva all'interno di Piano di Recupero di volumetrie esistenti a margine del Borro delle Fogliacce nella zona ovest del capoluogo. Le strategie del Piano mirano all'integrazione dei vari tipi di offerta di ricettività turistica con il sistema della Ciclopista dell'Arno e il sistema del trasporto pubblico, oltre ad individuare nel recupero delle ville storiche l'ambito di elezione per eventuali esigenze di ospitalità legata ad alberghi, Resort e RTA.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

Le funzioni amministrative e culturali sono localizzate quasi esclusivamente nella parte storica (Piazza Vittorio Emanuele II, Via Tanzini, Via Garibaldi) dove sono ubicati il Municipio, alcuni servizi dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, alcuni ambulatori decentrati della ASL, la biblioteca comunale, la ludoteca, il cinema Accademia, il cinema Italia in fase di ristrutturazione, l'ufficio postale, lo sportello INPS.

A differenza degli altri servizi di interesse pubblico, nel territorio comunale non sono localizzate funzioni socio-sanitarie di particolare importanza. Nel confinante abitato di San Francesco, appartenente al comune di Pelago, sono invece ubicati un poliambulatorio dell'ASL e una clinica privata. È tema corrente la realizzazione della nuova Casa di Comunità da parte della ASL all'interno dell'ex area ferroviaria di proprietà comunale denominata Borgo Verde e la conseguente chiusura del poliambulatorio di San Francesco e relativo recupero funzionale.

Le attrezzature sportive sono localizzate nella zona di fondovalle con gli impianti di stadio comunale, campi da calcetto, piscina comunale coperta e scoperta a costituire il sistema della "Cittadella dello sport", oggetto di strategie in ambito PNRR, mentre presso il Parco Curiel e nell'area industriale si trovano palestre pubbliche e private, campi da tennis e campi da calcetto privati. Tale sistema, soprattutto per quanto riguarda le piscine comunali, ha un'area di gravitazione estesa a tutta la Valdisieve e parte del Valdarno.

Le scuole sono presenti in entrambe le zone in cui è diviso l'abitato, in particolare a nord abbiamo un asilo nido pubblico e due privati, due scuole dell'Infanzia pubbliche e una privata, una scuola Primaria pubblica e una parificata, mentre nella zona sud un asilo nido privato, una scuola Primaria, una scuola Secondaria di primo grado. Nella zona nord, ai margini dell'abitato verso ovest, è situato poi un Istituto Secondario Superiore pubblico di rilevanza comprensoriale, dotato di palazzetto dello sport e oggetto di previsioni di ampliamento.

Pontassieve sconta la relativa vicinanza con il polo urbano di Firenze e la relativa concorrenza in termini di offerta commerciale e di attività connesse con il tempo libero. Gli esiti del Percorso Partecipativo, come pure del Rapporto Socio-economico hanno palesato carenze di strutture e spazi per giovani, anziani e attività culturali in genere, non solo per Pontassieve capoluogo ma per tutto l'ambito di Piano. Si rimanda alle strategie in relazione alle politiche ed azioni finalizzate alla riduzione del disagio giovanile, all'inclusività, al recupero della cittadinanza attiva e al rafforzamento della comunità locale.

Nel paese sono presenti diverse aree a verde attrezzate di ridotte dimensioni realizzate prevalentemente negli anni '80-'90 con bassa o modesta qualità fruitiva. Il Parco comunale Curiel nella zona sud rappresenta l'area di maggior estensione, con una discreta dotazione di attrezzature ludiche inserite in un contesto urbano/edilizio di scarsa qualità e talvolta incoerente paesaggisticamente e ai fini di sicurezza idraulica. Infine il Parco fluviale del fiume Arno, unico parco urbano presente nel territorio comunale, è destinato nelle previsioni del PSI a formare un unico sistema con le sponde della Sieve e la vasta area inedificata compresa tra il fiume e la linea ferroviaria Pontassieve-Borgo San Lorenzo con la vocazione di erogare servizi ecosistemici multifunzionali all'intero sistema urbano Pontassieve-San Francesco.

#### TRASPORTI

La stazione ferroviaria di Pontassieve rappresenta un nodo centrale del sistema di trasporto pubblico per tutto il territorio comunale, per la Valdisieve e per parte del Valdarno superiore.

Qui convergono le linee ferroviarie Firenze-Arezzo-Roma e l'anello ferroviario costituito dalla linea Valdisieve-Mugello, che a Borgo San Lorenzo si connette la linea faentina (Firenze-Faenza).

In Piazza della Stazione convergono inoltre le numerose autolinee che collegano i centri minori del territorio come anche la Valdisieve ed il Valdarno.

Il sistema di interscambio gomma-rotaiia è supportato da un parcheggio scambiatore limitrofo a Piazza della Stazione, ormai insufficiente rispetto alla domanda gravitante giornalmente sulla stazione ferroviaria.

Le strategie del PSI sul sistema della mobilità, cui si rimanda, sono pensate in totale coerenza con il PUMS della Città Metropolitana di Firenze e nell'ottica della totale integrazione tra funzioni urbane/trasporto pubblico sia su ferro che su gomma, parcheggi di interscambio, rete di mobilità sostenibile; il potenziamento dell'hub principale di tale sistema, individuato nella stazione FS di Pontassieve, è di fatto già in atto con la concessione da parte di Regione Toscana di un finanziamento finalizzato alla realizzazione del parcheggio scambiatore.

Stante la particolarità morfologica dell'abitato, la carenza di adeguati collegamenti nord-sud, le criticità di Via Aretina e del sistema di accesso alla zona nord del capoluogo, la carenza di parcheggi sia per l'interscambio sia per le funzioni cittadine insediate, l'interazione funzionale con San Francesco e, anche in questo caso, le limitazioni morfologiche e infrastrutturali esistenti (come gli spazi angusti e la necessità di tutela per il Ponte Mediceo, l'inadeguatezza funzionale dell'unico altro ponte sul fiume Sieve lungo il tracciato della SS67 e l'esiguità dei sottopassi veicolari al rilevato ferroviario) richiedono un'accurata valutazione e progettazione, all'interno del PO, di un assetto complessivo del sistema di mobilità urbana che, esteso a Pontassieve e San Francesco, recepisca le nuove previsioni insediative e funzionali integrandole in un sistema interconnesso atto anche a superare le criticità esistenti.

#### TRANSETTI

Nelle pagine seguenti sono approfonditi i Transetti cui il capoluogo è stato suddiviso con un approccio criticità>pianificazione>progettazione>attuazione. Nei Transetti si ripetono alcune criticità e relative ipotesi di soluzione che riguardano l'intero sistema insediativo, inerenti la pericolosità idraulica, il degrado della sponda destra del fiume Arno, le problematiche morfologiche dei collegamenti nord-sud determinate della cesura costituita dal rilevato ferroviario.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

PO.03 – a destinazione *direzionale e di servizio*: ampliamento polo scolastico Balducci

PO.04 – a destinazione *turistico-ricettiva*: ristrutturazione e cambio destinazione in località I Veroni

PO.06 – a destinazione *direzionale e di servizio*: parcheggio in prossimità del Ponte di Rosano

PO.16 – a destinazione *direzionale e di servizio*: parcheggio in località Docciola

#### **PTU**

- Pontassieve

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

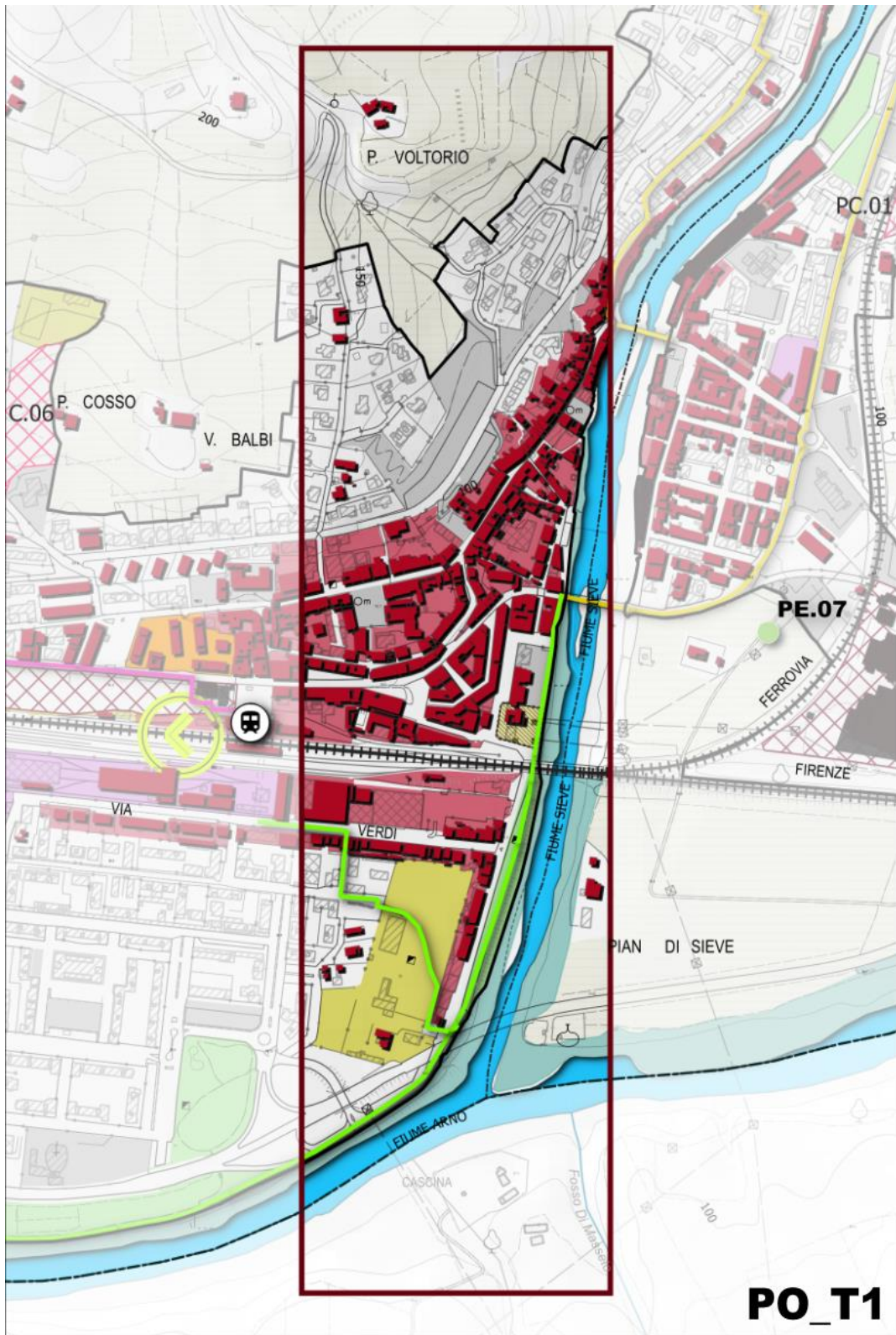
- San Martino a Quona (S)
- Quona (R)
- Pievecchia (S)

## TRANSETTO CENTRO STORICO-CURIEL

# PO\_T1

**Inquadramento urbanistico:** Pontassieve si attesta sul fondovalle Arno-Sieve e costituisce il capoluogo maggiormente abitato dei Comuni dell'Unione. Il centro commerciale e la stazione, i servizi e i presidi sanitari rendono la città nodo nevralgico per gli spostamenti e riferimento gravitazionale per i cittadini dell'Unione. L'impianto storico si articola lungo la vecchia Via Aretina, per poi seguire il corso della Sieve. L'infrastrutturazione ferroviaria divide il sistema urbano in due porzioni speculari e distinte. A nord della ferrovia si attesta il nucleo storico, con le principali funzioni pubbliche, i negozi di vicinato e la sede della Misericordia, gli ambulatori sanitari. A sud della ferrovia si attestano il principale centro commerciale, la zona residenziale realizzata successivamente gli anni '60, il parco urbano delle Montagnole, il Parco fluviale con i percorsi ciclopedonali. Parte dell'area immediatamente a ridosso della variante alla SS67, con il Parco Curiel, il Centro Operativo Comunale e la cabina primaria Enel intorno a Viale Diaz, viene individuata come un'area di degrado urbanistico, in cui, attraverso la pianificazione operativa, inserire spazi verdi attrezzati e nuovi contenitori per la collettività.





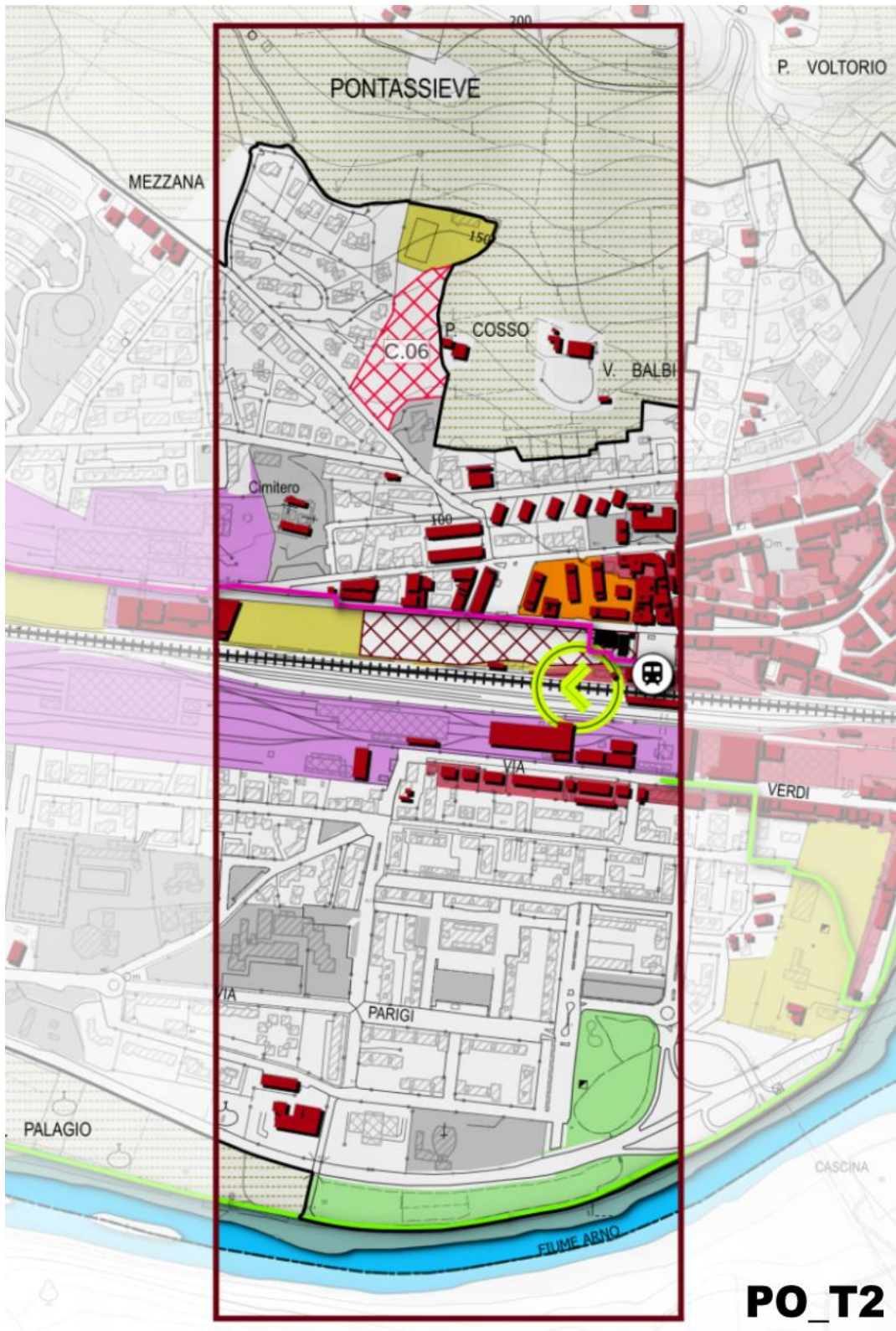
**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da Pericolosità idraulica elevata</li> <li>• Rischio geologico</li> </ul>	<p>Attuare interventi di riduzione del rischio idraulico da PGRA; Gestione del rischio in condizioni di emergenza</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Nelle aree G3 a monte di Via della Resistenza approfondire gli aspetti geomorfologici con specifici studi e valutare la necessità di intervento per il consolidamento delle instabilità gravitative che interessano la viabilità pubblica e gli edifici; Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fosso Bardellone come corridoio ecologico</li> <li>• Controrete in ambito urbano – rilevato ferroviario</li> <li>• Aree di degrado ambientale fiume Arno</li> <li>• Rischio destrutturazione del paesaggio storico in ambito periurbano a margine delle colline della Valdisieve</li> </ul>	<p>Migliorare l’infrastrutturazione ecosistemica</p> <p>Potenziare le cinture verdi lungo la ferrovia e interventi di forestazione urbana da progettare con un approccio integrato sul tutto il territorio urbanizzato, favorendo la realizzazione di collegamenti verdi tra i poli attrattori principali urbani e le direttrici ecologiche primarie della rete</p> <p>Prevedere con il gestore del Servizio Idrico Integrato interventi di messa a regime di funzionalità idraulica degli sfioratori di piena dell’emissario Pontassieve-Aschieto, riqualificazione ambientale e paesaggistica dei manufatti degli sfioratori di piena in sponda destra</p> <p>Preservare la caratterizzazione della maglia agraria dell’olivicoltura e della viticoltura e il senso storico identitario del mosaico agrario, contrastare espanto olivi e vigneti ad impianto tradizionale e successivi reimpianti con sistemazioni intensive; Tutelare le visuali verso la collina pianificando paesaggisticamente la localizzazione delle Stazioni Radio Base nelle fasce di margine periurbano, redigere Piano Antenne</p>	<p><b>RUR.C</b></p> <p><b>SVS.B2</b> <b>RUR.C</b></p> <p><b>RUR.E</b></p> <p><b>RUR.D2</b> <b>RUR.E</b></p> <p><b>RUR.D1</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incongrua localizzazione cabina primaria Enel</li> </ul>	<p>Delocalizzazione cabina, interrimento o rimozione linee aree, riconversione area verso parcheggio pubblico, recupero edifici specialistici a fini abitativi o terziari</p>	<p><b>RUR.D1</b> <b>FUN.D</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area degradata Parco Curiel</li> </ul>	<p>Rispettare la coerenza con il progetto PINQuA per la Cittadella dello sport a cui il Parco Curiel si lega; Prevedere la progettazione unitaria dell'intero ambito comprendente il Parco Curiel, l'area del magazzino comunale, il lotto libero prospiciente Via Fanciullacci; Prevedere una progettazione architettonica secondo i criteri della bioarchitettura utilizzando preferibilmente materiali naturali e lignei locali certificati a marchio "FMMF Il Legno" e inserimento paesaggistico coerente con il contesto; Nelle nuove progettazioni assicurare il mantenimento della permeabilità delle visuali sul fiume, verso le colline e verso la torre Filicaia, coperture verdi e mitigazione delle altezze dei volumi; Dotare gli spazi pubblici e verdi attrezzati con parcheggi a servizio degli impianti sportivi in manto permeabile; Realizzare un sistema di recupero e riutilizzo acque meteoriche</p>	<p><b>FUN.E</b> <b>SVS.A</b> <b>FUN.D</b> <b>FUN.F</b> <b>INF.B</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Localizzazione Centro Operativo Comunale in area a Pericolosità per alluvioni frequenti (P3)</li> </ul>	<p>Delocalizzare in altra area non interessata da rischio idraulico la sede del Centro Operativo Comunale, recuperare a fini pubblici e previa messa in sicurezza idraulica le aree e strutture esistenti</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza parcheggi centro storico</li> </ul>	<p>Aumentare gli spazi dedicati a standard per parcheggi pubblici, recuperando superfici da delocalizzazione volumi incompatibili (cabina Enel) e mediante sopraelevazione parcheggio pubblico Via della Resistenza; Attuare le previsioni ex art. 25, contrastare l'occupazione dei parcheggi pubblici da parte dei camper in sosta prolungata, ampliare il parcheggio scambiatore in Loc. La Palla a San Francesco, adeguare il ponte della SS67 per l'inserimento di passerella ciclopedonale di collegamento San Francesco-Pontassieve</p>	<p><b>FUN.E</b> <b>INF.B</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Impoverimento commercio di vicinato nel centro storico di Pontassieve</li> </ul>	<p>Evitare la localizzazione di nuove medie strutture di vendita nella zona nord del capoluogo ad eccezione dell'area Borgo Nuovo Est/Il Gobbo, valutandone comunque la superficie di vendita in relazione ai fabbisogni del quartiere di riferimento (Mezzana); Pedonalizzare Via Ghiberti ed il Ponte Mediceo, creando di dispositivi visivi, di illuminazione pubblica e arredo verde per incentivare la fruizione del centro storico; riportare nel centro storico mercati, feste e eventi culturali e incentivare attività di somministrazione di alimenti e bevande anche in spazi stagionali all'aperto; Progettare applicativi per il rafforzamento funzionale del TPL</p>	<p><b>FUN.E</b> <b>FUN.B</b> <b>INF.B</b> <b>INF.C</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Funzioni della città pubblica</li> </ul>	<p>Attuare le previsioni del PEBA inerenti parcheggi, percorsi e funzioni pubbliche; Ri-pedonalizzare Piazza Vittorio Emanuele II restituendo lo spazio pubblico ai cittadini in integrazione con le attività della Ludoteca comunale e con il rinnovato spazio Muratine</p>	<p><b>FUN.D</b> <b>FUN.B</b> <b>FUN.E</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incongrua localizzazione Misericordia</li> </ul>	<p>Delocalizzare le funzioni logistiche, di pronto soccorso e di protezione civile in altra sede, mantenere possibilmente ambulatori e sede rappresentanza</p>	<p><b>FUN.A</b></p>

**BORGO VERDE-CITTADELLA DELLO  
SPORT**

**Inquadramento urbanistico:** La zona centrale del capoluogo interseca un importante spazio produttivo ormai dismesso che ha fortemente condizionato l'assetto urbano della città di Pontassieve. Le aree ferroviarie, infatti, separano fisicamente la porzione della città consolidata a prevalente tessuto residenziale a nord, lambita dalle colline coperte di oliveti, da quella della città contemporanea a sud, in cui prevalgono funzioni miste e produttive. All'interno di queste aree si trovano spazi dismessi e degradati, e contenitori da bonificare. La rigenerazione di spazi così consistenti è da oltre due decenni messa in relazione con la risoluzione di molteplici criticità del capoluogo, legate agli accessi e alla viabilità e alla dotazione di nuove relazioni e funzioni pubbliche aperte alla città. Il recupero di queste aree offre numerose opportunità di sperimentazione non solo architettoniche o urbanistiche, ma anche funzionali. L'area denominata Borgo Verde, ambito di trasformazione unitaria P11 del vigente RU, di proprietà comunale, da sempre rappresenta l'occasione per un progetto urbanistico che mutui i fabbisogni di nuove centralità urbane ed il superamento di annose criticità legate alla viabilità e alla dotazione di standard. L'area, libera oggi dai manufatti ferroviari dismessi, ha al suo interno due edifici funzionanti: il "Dopolavoro ferroviario" e la "Caserma Polfer". Una parte dell'area libera, in prossimità della stazione ferroviaria, è destinata al parcheggio per l'hub ferroviario di Pontassieve. L'area è posta al livello dei binari ferroviari e chiusa sulla Via Aretina, che si trova ad una quota superiore di circa 2 m, da un muro in pietra di altri 2 m. La rigenerazione di quest'area, attraverso l'insediamento di nuove funzioni urbane, si delinea come volano per l'innescio di ulteriori progettualità, del rinnovamento urbano e della riqualificazione sociale. A sud della ferrovia la città contemporanea ha trovato spazi per espandere i tessuti residenziali e misti che terminano sul limite della variante alla SS67. Lungo il fiume prosegue il Parco fluviale dove è ubicata la direttrice della rete urbana ciclabile da collegarsi con il tracciato della Ciclopista dell'Arno.



**PO\_T2**

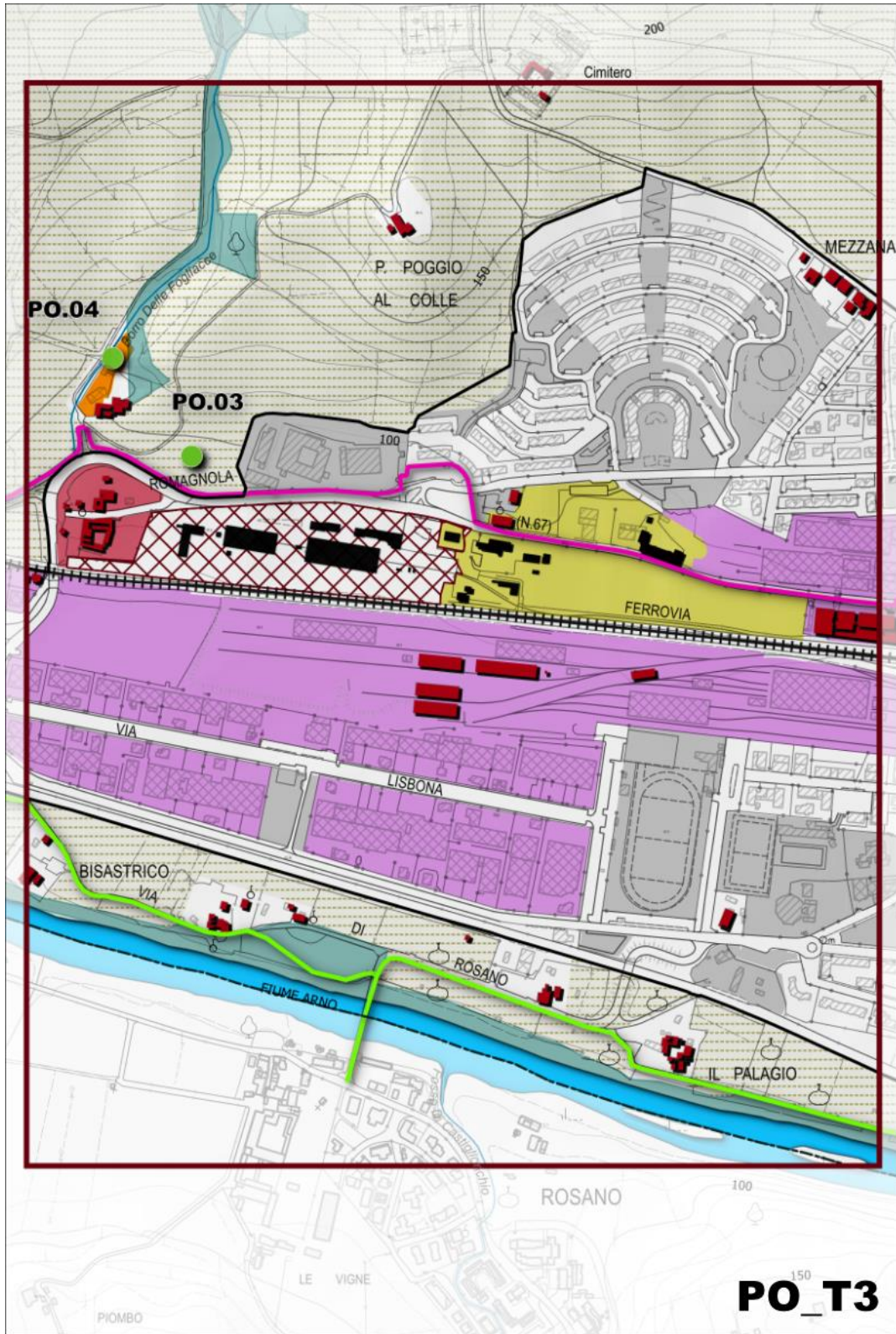
**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da Pericolosità idraulica elevata</li> <li>• Incongrua classificazione colatori fognari attraversanti aree ferroviarie</li> <li>• Rischio geologico</li> </ul>	<p>Attuare interventi di riduzione del rischio idraulico da PGRA; Gestione del rischio in condizioni di emergenza;</p> <p>Ottenere la derubricazione dal reticolo di gestione del colatore fognario attraversante il PTU</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b></p> <p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree di degrado ambientale fiume Arno</li> <li>• Connessioni Rete Ecologica in ambito urbano</li> </ul>	<p>Prevedere con il gestore del Servizio Idrico Integrato interventi di messa a regime di funzionalità idraulica degli sfioratori di piena dell'emissario Pontassieve-Aschieto, riqualificazione ambientale e paesaggistica dei manufatti degli sfioratori di piena in sponda destra; Rifunzionalizzare le aree libere incolte verso l'agricoltura multifunzionale; Rendere maggiormente accessibile il fiume nelle sue accezioni percettive e fruibili; Aumentare le fasce di verde lungo i percorsi pedonali e la ciclo-pista dell'Arno con specie autoctone; Realizzare il campeggio essenziale stagionale (previsione PO.01) prevedendo la localizzazione dei servizi collettivi all'interno del limitrofo parco urbano interno al PTU</p> <p>Realizzare aree verdi tampone a sud della ferrovia; favorire interventi di forestazione urbana lungo i principali viali e sulla viabilità alla ferrovia</p>	<p><b>RUR.A</b> <b>RUR.C</b> <b>SVS.B2</b> <b>RUR.D2</b> <b>RUR.E</b></p> <p><b>FUN.E</b></p> <p><b>RUR.D1</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado urbano e sociale zona ERP compresa tra Via Guido Reni, Piazza Gramsci e Via Aretina</li> </ul>	<p>Riqualificazione paesaggistica zona ERP prevedendo la separazione delle aree pubbliche dalle pertinenze degli edifici, realizzazione di un ascensore per disabili in affiancamento alla scalinata pubblica, valorizzazione del paramento in muratura in pietra interessata dal degrado gestionale degli spazi pubblicitari; Riqualificazione di piazza Gramsci, in progettazione unitaria con il sistema Borgo Verde-Via Aretina-Piazzale Ruffino-stazione ferroviaria</p>	<p><b>SVS.A</b></p> <p><b>FUN.E</b> <b>FUN.C</b> <b>FUN.D</b></p> <p><b>INF.B</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Congestione di Via Aretina, mancanza di percorsi pedonali e ciclabili in sicurezza</li> </ul>	<p>Realizzare la rete urbana di mobilità dolce in continuità e connessione con la ciclopista dell'Arno ed il Parco fluviale; Realizzare un nuovo sistema di accessi alla ex area ferroviaria di proprietà comunale integrato con la revisione degli accessi alla zona collinare; Trasformare Via Aretina in boulevard urbano, prevedere la separazione dei percorsi di mobilità dolce, oltre ad adeguata infrastrutturazione verde con alberature autoctone</p>	<p><b>INF.C</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area Borgo Verde dismessa e in stato di abbandono</li> </ul>	<p>Prevedere interventi di rigenerazione urbana mediante l'insediamento di nuove funzioni pubbliche aperte alla città, la progettazione e realizzazione delle opere pubbliche all'interno del quadro di coerenza delineato dal I Masterplan 2022 approvato dalla Giunta Municipale, nonché a bandi PINQuA e PNRR ammessi a finanziamento</p>	<p><b>SVS.A</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.C</b> <b>FUN.D</b></p>

**Inquadramento urbanistico:** La porzione occidentale di Pontassieve si chiude con l'area produttiva e artigianale compresa tra il fiume Arno e la ferrovia, senza saldarsi con l'abitato di Sieci. A nord della ferrovia si trova l'Istituto Professionale Balducci, del quale è previsto un ampliamento nell'area adiacente (previsione PO.03). Sono qui localizzate le rimanenti aree ferroviarie dismesse recentemente acquistate da un'azienda manifatturiera operante nel settore ferroviario, denominate Borgo Nuovo Est e Borgo Nuovo Ovest (aree P12 e P13 nel vigente RU). Sono presenti tuttora manufatti dismessi per la rigenerazione delle rotaie, capannoni prefabbricati e palazzine per uffici. Sempre a monte della linea ferroviaria è presente un distributore di carburanti, la cui delocalizzazione esternamente al PTU apre possibilità di riutilizzo dell'area quale elemento di cerniera tra il recupero delle ex aree ferroviarie, il recupero a fini di *housing sociale* di Casa Rossa da parte del Comune e il quartiere di Mezzana. Si delineano quindi molteplici occasioni di creare non solo nuove funzioni aperte ai cittadini, ma anche di tentare un ambizioso collegamento metropolitano e locale sfruttando la linea ferroviaria e la ciclabile per collegamenti e navette giornalieri e frequenti tra Pontassieve e Sieci. Rimane invariata negli anni la necessità di dotare il capoluogo di un collegamento, perlomeno ciclopedonale, che colleghi la zona nord del capoluogo con la zona Villini a sud della ferrovia.





## TRANSETTO PO\_T3

### CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pericolosità idraulica reticolo secondario</li> <li>• Pericolosità idraulica reticolo principale – Aree urbane a valle del rilevato ferroviario</li> <li>• Incongrua classificazione colatori fognari attraversanti aree ferroviarie</li> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Demandare al PO la definizione degli interventi necessari alla messa in sicurezza idraulica del Borro delle Fogliacce, anche mediante interventi privati legati alla previsione PO.04;</p> <p>Attuare interventi di riduzione del rischio idraulico da PGRA; Gestione del rischio in condizioni di emergenza;</p> <p>Ottenere la derubricazione dal reticolo di gestione del colatore fognario attraversante il PTU</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b></p> <p><b>SVS.C</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Connessioni Rete Ecologica in ambito urbano</li> <li>• Aree di degrado ambientale fiume Arno</li> <li>• Insufficiente infrastrutturazione verde dell'ambito urbano</li> </ul>	<p>Realizzare aree verdi tampone a sud della ferrovia; favorire interventi di forestazione urbana lungo i principali viali e sulla viabilità parallela alla ferrovia; riqualificazione ambientale dei tratti urbani del Borro delle Fogliacce</p> <p>Prevedere con il gestore del Servizio Idrico Integrato interventi di messa a regime di funzionalità idraulica gli sfioratori di piena dell'emissario Pontassieve-Aschieto, riqualificazione ambientale e paesaggistica dei manufatti degli sfioratori di piena in sponda destra; Completare gli interventi di risanamento ambientale delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale interessate da usi impropri; Salvaguardare gli ambienti ecologici e vegetazionali lungo l'Arno; Prevedere il proseguimento del Parco fluviale lungo il corso del fiume Arno in direzione Firenze creando punti accessibili per la fruizione percettiva e sportiva del fiume; Prevedere il riordino delle aree di pertinenza evitando ulteriori processi di insularizzazione delle aree agricole</p> <p>Potenziare la direttrice ecologica urbana tra l'area Centauro, la Cittadella dello sport e il Parco Curiel</p>	<p><b>SVS.B2</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>RUR.E</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p> <p><b>FUN.B</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>SVS.C</b></p>

<u>Funzionale e urbana:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incongrua Localizzazione distributore carburanti di Via Aretina</li> </ul>	<p>Delocalizzare il distributore esternamente al PTU, riconvertire l'area a funzioni residenziali e pubbliche in progettazione unitaria con il recupero a fini sociali di Casa Rossa e Borgo Nuovo est, inglobando nelle nuove previsioni il recupero edilizio e la riconversione funzionale della palazzina razionalista vincolata ex D.lgs 42/2004</p>	<b>SVS.A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cesura tra due porzioni di città, a nord e a sud della ferrovia</li> </ul>	<p>Creare un collegamento verde ciclo pedonale tra Borgo Verde e Borgo Nuovo, apertura di un asse di collegamento tra la Ciclopista dell'Arno, l'area produttiva a sud della ferrovia e la zona residenziale di Mezzana; Valutare la fattibilità tecnico economica di una passerella ciclopedonale di attraversamento della linea ferroviaria tra l'area Borgo Nuovo est e la Cittadella dello sport</p>	<b>FUN.B FUN.C</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di parcheggi su Via Lisbona</li> </ul>	<p>Realizzare il parcheggio in prossimità della Via di Rosano come previsto dalla previsione PO.06 rispettando le prescrizioni della Conferenza art. 25, rivalutare all'interno del PO i fabbisogni di standard di quartiere in relazione a parcheggi/addetti insediati anche ai fini di ulteriori previsioni a parcheggio</p>	<b>INF.B INF.C</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di accessibilità ad un alloggio sostenibile per tutte le fasce della popolazione</li> </ul>	<p>Realizzare in affiancamento all'edilizia a libero mercato alloggi ERP, ERS, e nuove forme dell'abitare, dotazioni di nuovi servizi inclusivi ai cittadini delle fasce più fragili, giovani, anziani</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree ferroviarie dismesse e inutilizzate</li> </ul>	<p>Prevedere la ristrutturazione urbanistica dell'area Borgo Verde ovest (P13) verso un'esclusiva funzione produttiva, in coerenza con la 43^ Variante RU ex 252 ter; Prevedere la rigenerazione e insediamento di nuove funzioni residenziali, commerciali, produttive e terziarie nell'area Borgo Nuovo est (P12), ex aree distributore di Via Aretina ed area Il Gobbo. Il PO dovrà valutare unitariamente gli assetti territoriali futuri della zona secondo le seguenti necessità:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demolizione e ricostruzione delle volumetrie dell'ex edificio Il Gobbo per ampliamento dell'attività delle Cantine Ruffino;</li> <li>• Delocalizzazione esterna al PTU del distributore di Via Aretina;</li> <li>• Creazione di un polo residenziale in regime di libero mercato affiancato a previsioni ERP ed ERS;</li> <li>• Insediamento di funzioni commerciali, artigianato di servizio, terziario, strutture pubbliche, istituti di formazione professionale;</li> <li>• Miglioramento dell'intersezione stradale Via Aretina-Via Raffaello Sanzio, penetrazione viaria nelle ex aree ferroviarie;</li> <li>• Realizzazione ampliamento Istituto superiore Balducci di cui alla previsione PO.03, realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'Istituto e del nuovo quartiere;</li> </ul>	<b>IND.A SVS.A</b>  <b>INF.B INF.C</b>  <b>FUN.D FUN.E FUN.F</b>
		<b>PER.A</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di funzioni e collegamenti nel quartiere di Mezzana</li> <li>• Incongrua funzione area manifatturiera in sponda destra Arno - Viale Hanoi</li> <li>• Riqualificazione ex area trattamento rifiuti sulla sponda destra del fiume Arno in prossimità del Ponte di Rosano</li> <li>• Cittadella dello sport</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interventi di riduzione del rischio idraulico del Borro delle Fogliacce, fosso di Mezzana e fosso del Gobbo</li> <li>• Recupero e riqualificazione del reliquato stradale/orti sociali/portale sottopasso ferroviario/Via Aretina</li> </ul> <p>Vedi punti precedenti</p> <p>Il Piano Operativo dovrà valutare la possibilità di ristrutturazione urbanistica con insediamento di mix funzionali, considerando anche la possibilità di compensazione urbanistica per demolizione di opifici dismessi in area a elevata pericolosità idraulica ubicati in Via Albizi a San Francesco, nel comune di Pelago</p> <p>Attuazione delle procedure ambientali finalizzate al ripristino ambientale ed alla riqualificazione dell'area e della sponda fluviale</p> <p>Prevedere la riqualificazione urbanistica e architettonica e il miglioramento della connettività urbana verso la zona nord del capoluogo, nel rispetto dei bandi PINQuA e PNRR; Potenziare le fasce di verde urbano di connessione con il Parco Curiel</p>	<p><b>RUR.D2</b></p> <p><b>SVS.A</b></p> <p><b>FUN.B</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p> <p><b>FUN.D</b> <b>FUN.E</b> <b>RUR.C</b></p>
--	---	---

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048033 001 - PONTASSIEVE</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R – Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	15.000	2.200	<b>17.200</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	34.000	17.000	<b>51.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	15.000	700	<b>15.700</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>5.700</i>	<i>0</i>	<i>5.700</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	500	500	<b>1.000</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	15.000	1.000	<b>16.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	1.000	1.000	<b>2.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>80.500</b>	<b>22.400</b>	<b>102.900</b>

<b>UTOE 048033 001 - PONTASSIEVE</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R – Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	-
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	720	395	<b>1.115</b>	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	6.000	-	<b>6.000</b>	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>6.720</b>	<b>395</b>	<b>7.115</b>	-

# UTOE PO002

Comune di Pontassieve

## SIECI



Superficie territoriale Comune di Pontassieve: 114,38 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 20,38 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pontassieve (2021): 20.304

Numero abitanti UTOE (2021): 4.644

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

Questa porzione di territorio si struttura a partire dal sistema morfogenetico di fondovalle, che forma tipiche piane su depositi alluvionali, per poi allungarsi fino alla collina ligure morbida. Sulle colline persiste l'immagine del tipico paesaggio mezzadrile, fortemente connotato da vigneti e oliveti e da una fitta trama di strade poderali e fattorie. Il Fosso del Pelacane, che dalle colline attraversa la zona artigianale fino all'Arno, individua un percorso ecologico di collegamento, tra il fiume e le porzioni boscate collinari. Il territorio urbanizzato di Sieci si attesta sulla riva destra del fiume Arno lungo la Via Aretina e la ferrovia che gli corre parallela e collega Firenze a Pontassieve, intersecando la strada storica di mezza valle che unisce Sieci a Monteloro. L'UTOE confina con il Comune di Fiesole e per la porzione collinare occidentale coincide con l'Unità di paesaggio delle colline di Monteloro, dove gli unici aggregati insediativi di una certa consistenza sono lo stesso Monteloro, il nucleo di Poggiolo e la lottizzazione residenziale di Pagnolle. Con il sistema insediativo de Le Falle, Sieci trova un continuum residenziale che si interrompe in corrispondenza del torrente Sieci. Alle spalle dell'abitato di Sieci invece l'UTOE comprende una porzione dell'Unità di paesaggio delle colline dolci della Valdisieve, in cui prevalgono gli impianti a vigneto, molti dei quali intensivi. Alla confluenza del torrente Sieci in Arno dovranno trovare risoluzione diverse criticità urbane, a partire dall'innesto della Strada Provinciale 84 per Molino del Piano con la Strada Statale 67 Tosco Romagnola, per trovare un'efficace regolamentazione della circolazione viaria. Sarà necessario un adeguamento dell'infrastrutturazione della mobilità dolce e sostenibile, per collegare funzionalmente il quartiere di Sieci di sotto e dei Giani con la città e i suoi servizi, per proseguire la ciclopista da Pontassieve a Firenze e per la realizzazione della passerella ciclopedonale sull'Arno. Le trasformazioni urbanistiche dovranno tener conto, all'interno del PO, della rigenerazione dell'area ex Brunelleschi, recuperando a nuove funzioni le strutture e i manufatti vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e mantenendo un rapporto significativo e funzionale con la città, oltre che con il fiume e le colline del paesaggio rurale tradizionale. La stazione ferroviaria dovrà potenziare il ruolo di hub secondario di interscambio del sistema della mobilità. In riva destra del torrente Sieci, su Via delle Fonti, è previsto un ampliamento residenziale, residua previsione convenzionata pianificata dalla Variante 3° RU. Il sistema Sieci di Sotto-Via delle Fonti risulta carente di collegamenti ciclopedonali con il quartiere dei Giani e la frazione nel suo complesso; la nuova addizione residenziale dovrà quindi essere completata mediante interventi pubblici o privati con la realizzazione di una passerella ciclopedonale di attraversamento del torrente Sieci. In affiancamento alla realizzazione della nuova passerella sarà necessario una

ristrutturazione morfologica del sedime della SP84 orientata alla istituzione di una Zona 30 ed a risolvere i problemi di sicurezza per pedoni e utenze deboli.

Negli ultimi anni la parte est della frazione è stata interessata da varianti urbanistiche e pianificazione attuativa volta all'insediamento di importanti realtà produttive; ciò si è determinato da un lato per la presenza di porosità all'interno dei tessuti produttivi o ambiti di trasformazione differita presenti nel RU vigente, dall'altro per l'individuazione di nuove aree date da residue porosità esterne al sistema insediativo ma ad esso adiacenti; si ricordano il centro direzionale Frescobaldi e la cantina aziendale realizzati nei primi anni di vigenza del RU (2004), la previsione S7 inerente un insediamento produttivo nel settore della pelletteria e relativo Piano Attuativo vigente, il nuovo fabbricato di un'azienda di produzione laminati plastici ed un nuovo polo agroalimentare in fase di pianificazione attuativa.

A queste previsioni dovrà legarsi l'adeguamento della viabilità di attraversamento dell'abitato di Sieci, mediante miglioramento degli accessi esistenti, ampliamento della traversa delimitata fino al nuovo margine urbanizzato individuato in corrispondenza dell'accesso all'impianto di depurazione.

Permane su questo argomento il problema del traffico di attraversamento sovracomunale sulla SS67, con conseguente elevata incidentalità, congestionamento e bassa qualità dell'aria e della vita urbana; la risoluzione del problema è legata da anni alla realizzazione del *bypass* di Vallina e conseguente declassificazione della Via Aretina da parte di ANAS.

Con la pianificazione o attuazione di quanto sopra sono praticamente esaurite le ultime porosità presenti nel fondovalle dell'UTOE interne al PTU o con questo confinanti. Stante l'attrattività del sistema urbano di Sieci in termini di funzioni insediate, infrastrutturazione viabilistica e del trasporto pubblico, economie di aggregazione derivanti dalla presenza di aziende leader nel settore della moda, della pelletteria e dell'olivi- e viticoltura, le nuove necessità di insediamento di realtà produttive si sono dovute necessariamente confrontare con un aumento del consumo di suolo e l'espansione dell'urbanizzato nei terreni a monte della linea ferroviaria confinanti con il quartiere dei Mandorli, esterni ai vincoli paesaggistici a cui il fondovalle non urbanizzato è ricompreso. Si rimanda per queste aree alla previsione PO.08 oggetto di Copianificazione e relativi allegati.

La frazione è interessata per buona parte della superficie urbanizzata dalla pericolosità idraulica dovuta sia alle esondazioni del reticolo principale (Fiume Arno e rigurgito Sieci) che dal reticolo secondario, in particolare del Fosso dello Stracchino con interessamento del quartiere dei Mandorli.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Funzione prevalente, regolarmente distribuita in tutto l'abitato, ad eccezione della zona industriale dove sono comunque presenti lotti con funzioni miste industria/residenza in regime di pertinenzialità. In coerenza con l'attuazione delle strategie di riduzione del consumo di suolo il PO dovrà intervenire normativamente al fine di consentire lo scioglimento del vincolo di pertinenzialità residenza/edificio manifatturiero, consentendo così l'indipendenza nel mercato immobiliare delle due funzioni e facilitandone il riuso.

Il nuovo stock residenziale previsto dal PSI dovrà trovare necessariamente localizzazione nelle poche porosità residue nei tessuti radi e consolidati e nell'area ex Brunelleschi, all'interno di mix di funzioni aperte alla città e tenendo anche conto del possibile incremento di domanda residenziale generato dall'aumento dei posti di lavoro nella frazione (insediamento Tod's, frantoio e magazzino Frescobaldi, previsione insediamento pelletteria)

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

Le numerose industrie e laboratori artigiani sono prevalentemente localizzate nella zona est della frazione e nella zona di Piazza Aldo Moro. Entrambi gli ambiti si presentano privi di spazi per nuova edificazione produttiva, con eccezione di un lotto prospiciente Piazza Puccini. Quest'ultima in particolare si trova in stato di degrado urbanistico e dovrà essere oggetto di riqualificazione all'interno di un progetto unitario che consideri anche le necessità di riqualificazione ambientale

del confinante Fosso del Pelacane (vedi Piano Guida polo agroalimentare e criticità II Invariante) e le connessioni con la Ciclopista dell'Arno.

#### COMMERCIO

La frazione di Sieci presenta una dotazione di commercio di vicinato che appare adeguata ai bisogni dei residenti, considerata anche la presenza di due medie strutture di vendita di generi alimentari posizionate nella parte centrale dell'abitato. Risulta marginale a tale sistema la zona di Sieci di sotto, Via delle Fonti ed il quartiere dei Giani, sprovviste di negozi di vicinato e con carenze strutturali di collegamenti in sicurezza per la mobilità dolce. Tali carenze funzionali potranno essere risolte con l'eventuale localizzazione nell'area ex Brunelleschi di idonee quantità di funzione commerciale

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

Per le principali funzioni amministrative l'UTOE gravita sul capoluogo di Pontassieve e sui servizi offerti dalla città di Firenze, lo stesso vale per i servizi sanitari e assistenziali. Adeguata risulta l'offerta scolastica in relazione ai fabbisogni attuali mentre risulta carente l'offerta di spazi culturali, comunque da valutare all'interno del PO in relazione all'intero sistema urbano Sieci-Pontassieve-San Francesco, cui riferire valutazioni di "massa critica" per la realizzazione di nuove strutture di urbanizzazione secondaria, come richieste dalle strategie del presente Piano in relazione a disagio giovanile, offerta di spazi culturali, cittadinanza attiva.

La consistente presenza dell'associazionismo, rappresentato dal Circolo ricreativo, dalla sede della Croce Azzurra e dalla Polisportiva Curiel contribuiscono al mantenimento di una "comunità locale" vivace e attiva, e costituiscono una risorsa anche per l'aumento dell'inclusività sociale e della partecipazione delle comunità locali ai processi decisionali pubblici.

La principale area sportiva dell'UTOE è localizzata nel quartiere dei Mandorli a monte della linea ferroviaria Firenze-Arezzo-Roma. L'area offre numerose opportunità in ambito sportivo ed è stata nel passato oggetto di interventi puntuali di adeguamento normativo e realizzazione di nuove strutture. Nel RU vigente l'area è assoggettata ad ambito di intervento unitario ed il presente Piano ne riconferma la necessità, rimandando al PO la definizione della relativa disciplina di trasformazione, che dovrà essere coerente con i contenuti dello Schema Direttore parte integrante della previsione PO.08, anche alla luce della pericolosità idraulica presente e delle esigenze di mitigazione paesaggistica delle esistenti strutture di copertura degli impianti sportivi.

Nel paese sono presenti aree a verde pubblico di indubbio valore quali il Parco fluviale del fiume Arno ed il giardino "della Città delle Bambine e dei Bambini", oltre ad altre minori, che rappresentano un'offerta adeguata in relazione ai fabbisogni dei residenti.

#### TRASPORTI

Come accennato la frazione di Sieci risulta ben inserita nel sistema della mobilità di area vasta grazie alla presenza della stazione ferroviaria con annesso parcheggio scambiatore sulla linea Firenze-Arezzo, che offre un adeguato cadenzamento orario dei treni da e verso Firenze e Pontassieve. Il sistema del TPL di scorrimento su Via Aretina assicura anch'esso una buona frequenza di corse sulla direttrice Firenze-Pontassieve, mentre risulta scarso nei collegamenti trasversali verso i centri collinari dell'UTOE. Il sistema potrà andare a regime e migliorare offerta ed efficienza una volta realizzata la ciclopista dell'Arno ed i relativi collegamenti interni all'hub di interscambio rappresentato dalla stazione ferroviaria.

#### TRANSETTI

Nelle pagine seguenti sono approfonditi i Transetti cui il centro abitato è stato suddiviso. Mantenendo un approccio criticità>pianificazione>progettazione>attuazione.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

PO.07 – a destinazione *industriale e artigianale*: nuovo polo agroalimentare nei pressi del depuratore di Aschieto



PO.08 – a destinazione *industriale e produttiva*: nuovo insediamento produttivo pelletteria nei pressi dei Mandorli

**PTU**

- Sieci
- Le Falle
- Monteloro

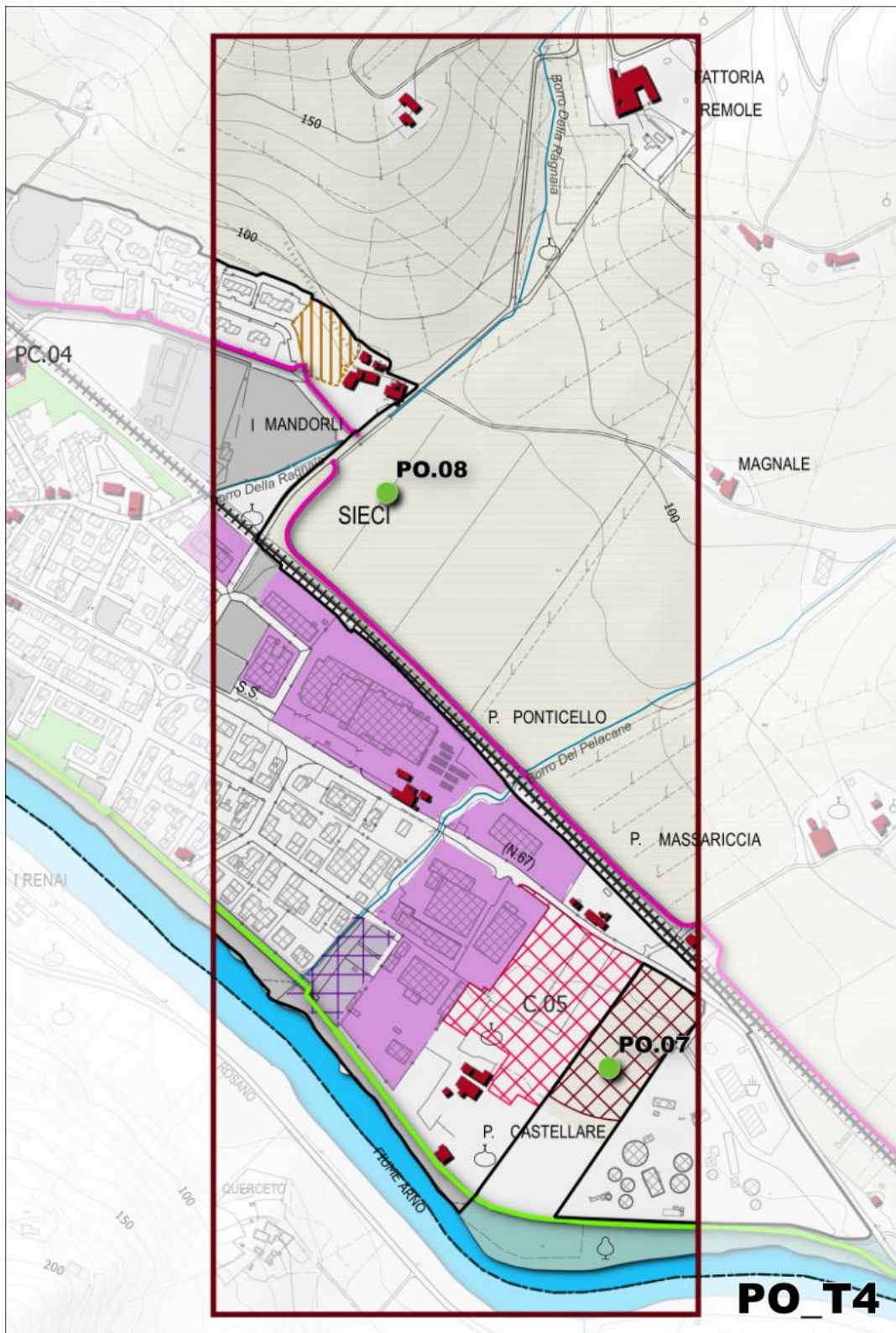
**Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Poggiolo (R)

## TRANSETTO MANDORLI

# PO\_T4

**Inquadramento urbanistico:** Nel lato est della frazione sono state approvate negli ultimi anni dall'Amministrazione comunali due varianti al RU vigente inerenti alla realizzazione di un nuovo capannone industriale in lotto intercluso tra la SS67 e il rilevato ferroviario e la previsione del nuovo polo agroalimentare dell'Azienda Frescobaldi confinante ad ovest con la proprietà Tod's oggetto di Piano Attuativo convenzionato e ad est con l'impianto di depurazione di Aschieto. Come da varianti e Piano Attuativo ambito S7 approvato, la trasformazione dell'area è regolata dal Progetto Direttore polo agroalimentare. L'area del transetto a nord del rilevato ferroviario è caratterizzata dalla presenza del Fosso dello Stracchino, che costituisce il limite del Perimetro del Territorio Urbanizzato. I terreni liberi posti ad ovest della Via dello Stracchino, interessati negli ultimi anni da frequenti cambiamenti negli assetti agronomici, comunque di tipo intensivo, sono parzialmente interessati dalla previsione Conferenza di Copianificazione PO.08 volta all'insediamento di uno stabilimento manifatturiero legato al settore della pelletteria e alta moda, in coerenza con le strategie del presente Piano.

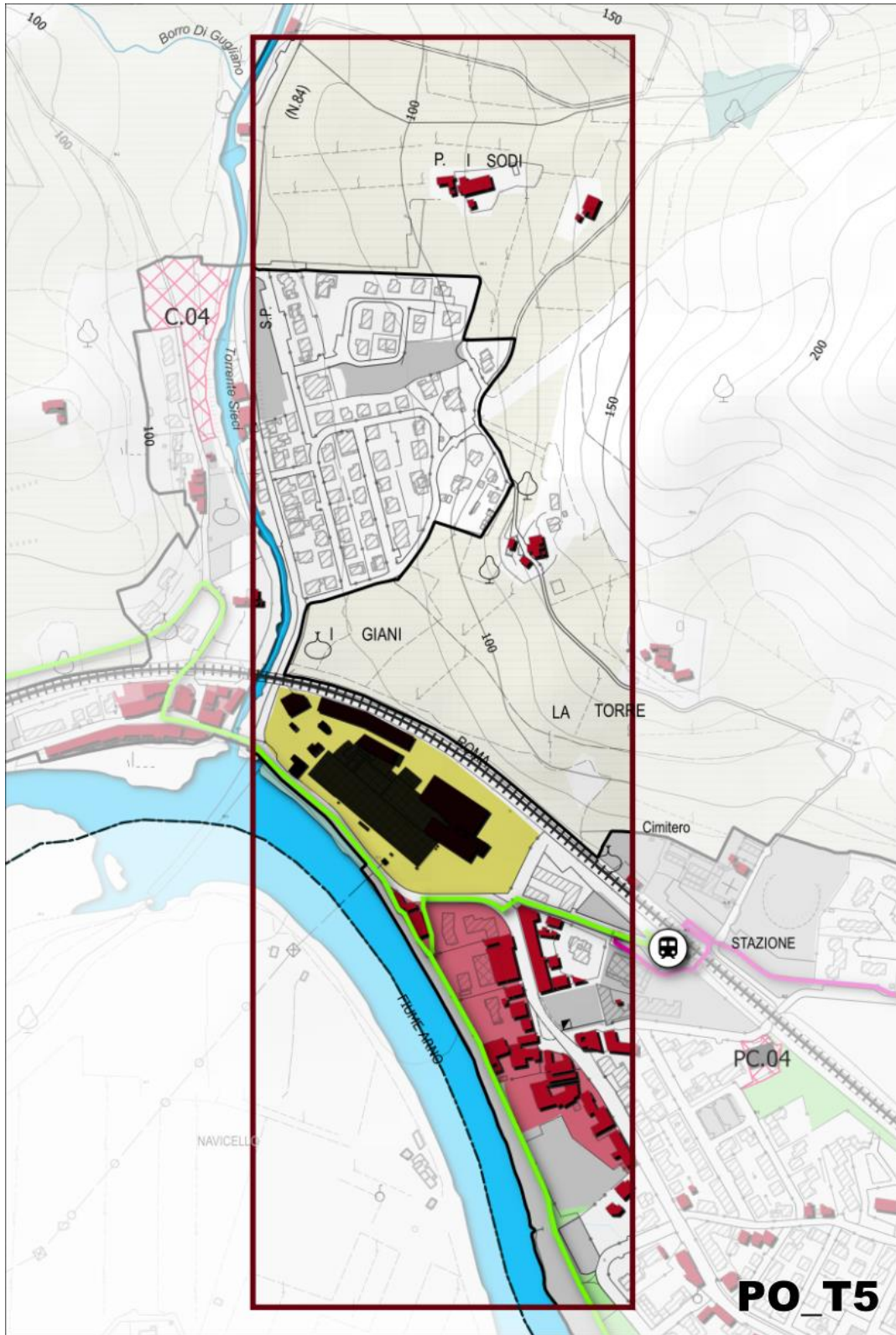


**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da rischio idraulico Fosso dello Stracchino</li> <li>• Rischio geologico</li> </ul>	<p>Predisporre una progettazione generale per la messa in sicurezza complessiva coinvolgendo enti e società proprietarie delle infrastrutture coinvolte; Attuare interventi di riduzione del rischio idraulico a monte del rilevato ferroviario, congiuntamente a interventi di ristrutturazione urbanistica del parco pubblico e alla nuova previsione di consumo di suolo</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle; In relazione all'aspetto afferente al consistente trasporto solido proveniente dai terreni agricoli interni al bacino, con evidenti ripercussioni sul regolare regime di deflusso nel tratto pianeggiante del Fosso dello Stracchino, si dovrà provvedere con adeguati accorgimenti da adottarsi in occasione di espianto di coltivazioni arboree esistenti e successivo reimpianto di nuovi impianti agricoli</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Problemi di cesure invalicabili per elementi della controtrete</li> <li>• Viticoltura e olivicoltura estensiva e specializzata con riduzione dei valori paesaggistici, riduzione della biodiversità e semplificazione paesaggistica</li> </ul>	<p>Rendere il Fosso del Pelacane corridoio di elezione della rete ecologica locale mediante riqualificazione ambientale del tratto Arno/SS67, in associazione a interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale in sponda destra e sinistra nel tratto a nord del rilevato ferroviario fino a monte della località Magnale, come già previsti all'interno della realizzazione del nuovo polo agroalimentare</p> <p>Potenziare all'interno dell'agrosistema intensivo la rete ecologica minore con elementi arborei/arbustivi lineari di specie autoctone, piccoli boschetti, cumuli di pietra, stagni. Favorire nei nuovi vigneti l'orientamento in armonia con le curve di livello e introdurre scarpate, muri a secco o cigli che interrompano la continuità della pendenza</p>	<p><b>RUR.C</b></p> <p><b>SVS.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Congestione del traffico su Via Aretina, alta incidentalità</li> </ul>	<p>Estendere la traversa delimitata al nuovo limite urbanizzato lato est, adottare misure e provvedimenti di riduzione della velocità, migliorare a fini sicurezza l'innesto sulla SS67 della strada di accesso all'impianto di depurazione, realizzare il <i>bypass</i> di Vallina</p>	<p><b>INF.A</b> <b>INF.B</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degradato urbano di Piazza Puccini e vie limitrofe</li> </ul>	<p>Riqualificare gli spazi pubblici all'interno di un progetto unitario che consideri anche le necessità di riqualificazione ambientale del confinante Fosso del Pelacane (vedi Piano Guida polo agroalimentare e criticità della II Invariante) e le connessioni con la Ciclopista dell'Arno.</p>	<p><b>INF.C</b> <b>RUR.C</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realizzazione nuovo insediamento produttivo area I Mandorli</li> </ul>	<p>Rispettare i contenuti prescrittivi dell'elaborato PSI_REL04_ <i>Atlante delle previsioni di nuovo consumo di suolo e masterplan di approfondimento</i>, inerente la previsione PO.08</p>	<p><b>IND.A</b></p>

**Inquadramento urbanistico:** il transetto interessa il lato ovest della frazione, in sponda sinistra del torrente Sieci, nella parte che comprende il nucleo storico costituito dalla chiesa di Remole, la ex fornace Brunelleschi, lungo la direttrice della Via Aretina, ed il quartiere dei Giani che interessa la parte pedecollinare a monte della ferrovia lungo la direttrice viaria che porta a Molino del Piano. Questa porzione di territorio si struttura a partire dal sistema di fondovalle lungo la direttrice di sviluppo che corre parallela all'Arno e si allunga sulla viabilità di penetrazione trasversale che dal fondovalle dell'Arno penetra in nella valle del torrente Sieci, allungandosi sul sistema delle colline della Valdisevie, su cui persiste l'immagine del tipico paesaggio mezzadrile connotato dal morfotipo rurale dell'olivicultura e da una fitta trama di strade poderali e fattorie. Il sistema urbano è caratterizzato dalla presenza dell'area dismessa ex Brunelleschi all'interno della quale emergono due antichi opifici industriali di indubbio valore architettonico e storico-testimoniale, recentemente oggetto di notifica ministeriale ex D.lgs 42/2004. La rigenerazione urbana dell'ex area industriale rappresenta un'occasione per il recupero e la valorizzazione degli antichi opifici come anche per insediare nella frazione nuove previsioni residenziali e mix funzionale aperto alla città. La rigenerazione dell'area dovrà essere occasione per la risoluzione delle criticità infrastrutturali legate all'incrocio della SS67 con la SP84 e alla sezione del varco stradale sotto il viadotto ferroviario, oltre al miglioramento del *waterfront* e all'integrazione con il tracciato della Ciclopista dell'Arno. Con la risoluzione delle problematiche legate all'innesto sulla via Aretina dalla SP84, anche il quartiere de I Giani e Sieci di sotto potrebbero avere possibilità di legarsi alle nuove funzioni previste per il recupero dell'area dismessa.



**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da rischio idraulico reticolo primario fiume Arno e rigurgito Sieci</li> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Attuare interventi riduzione rischio idraulico da PGRA Gestione del Rischio in condizioni di emergenza</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Scarichi fognari in sponda destra del fiume Arno</li> <li>• Cesura della rete ecologica data dalla SP84</li> <li>• Oliveti in abbandono</li> <li>• Rischio perdita articolazione della maglia agraria</li> </ul>	<p>Prevedere con il Gestore del Servizio Idrico integrato interventi di messa a regime funzionalità idraulica sfioratori di piena emissario Traversa Gualchiere/Aschieto, collettare gli scarichi esistenti non depurati, prevedere riqualificazione ambientale e paesaggistica manufatti fognari in sponda</p> <p>Limitare la destrutturazione del mosaico agrario; Implementare le dotazioni arboree lungo la direttrice di connessione secondaria (torrente Sieci)</p> <p>Preservare i caratteri di complessità e articolazione della maglia agraria dell'olivicoltura di impronta tradizionale; Mantenimento della diversificazione colturale e delle relazioni tra bosco e vigneti</p> <p>Ridurre i processi di ricolonizzazione naturale</p>	<p><b>RUR.E</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>RUR.A</b> <b>RUR.E</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viabilità innesto SP84/SS67</li> <li>• Rigenerazione e recupero area ex Brunelleschi</li> </ul>	<p>Rendere la viabilità più sicura ed efficiente attraverso la realizzazione di una rotatoria, allargando il sottopasso ferroviario e introducendo una zona 30 per il tratto urbano della SP84; Realizzare la Ciclopista dell'Arno in sede propria e protetta</p> <p>Il recupero dell'ex area industriale dovrà essere orientato prioritariamente alla valorizzazione dei manufatti tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 ed al rapporto dell'intera area con il contesto fluviale e la città esistente, prevedendo un idoneo quantitativo di funzione residenziale in regime di libero mercato oltre a quantitativi da destinare a ERS, commercio, strutture sanitarie e assistenziali, servizi alla persona.</p>	<p><b>INF.A</b></p> <p><b>INF.C</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.C</b> <b>FUN.E</b></p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di collegamenti ciclopedonali in sicurezza quartiere Via delle Fonti/ I Giani/centro frazione</li> <li>• Carenza collegamenti funzionali e fruitivi sponda sinistra e destra Arno</li> </ul>	<p>L'inserimento dei nuovi volumi, nel dialogo con il contesto di elevato valore architettonico e simbolico, dovrà prevedere, all'interno della scheda norma, criteri di sostenibilità legati alla fattibilità degli interventi in termini di adeguata e non eccessiva densificazione dell'area, altezza e posizione dei nuovi edifici, mantenimento degli spazi pubblici liberi e fruibili dall'esterno.</p> <p>Il progetto di recupero dell'area dovrà tenere in debito conto le necessità di miglioramento del sistema viabilistico sia per quanto riguarda l'incrocio della SS 67 con la SP 84 di Molino del Piano sia per quanto riguarda il sistema di accesso all'area stessa. Dovranno essere attuate le procedure di carattere ambientale in relazione a precedente utilizzo manifatturiero come pure dovranno essere rispettate le disposizioni in merito alla classificazione di pericolosità idraulica dell'area di cui al PGRA.</p> <p>Per la complessità dell'intervento, del sistema di relazioni dell'area con il sistema funzionale e infrastrutturale dell'abitato di Sieci e per la presenza del vincolo paesaggistico fluviale e di edifici tutelati, l'intervento dovrà essere assoggettato a Pianificazione Attuativa improntata al rispetto di quanto sopra e di seguito indicato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il progetto di trasformazione dell'area dovrà essere subordinato al preventivo e prioritario recupero funzionale dei fabbricati tutelati secondo i metodi del restauro architettonico e alla verifica di compatibilità rispetto alle esigenze di tutela e conservazione dei beni culturali;</li> <li>• la nuova organizzazione dell'area dovrà assicurare la fruibilità pubblica degli spazi aperti, la permeabilità alla mobilità lenta e l'integrazione di esse nel sistema urbano attraverso un disegno che concorra alla valorizzazione del bene culturale oggetto di notifica, del suo ruolo gerarchico e ordinatore all'interno del comparto e alla ricostituzione delle relazioni percettive con il contesto fluviale;</li> <li>• mantenere le visuali sulle Gualchiere di Remole, aprire le visuali dalla sponda dell'Arno verso gli opifici vincolati e verso la collina</li> </ul> <p>Migliorare la sicurezza del collegamento ciclopedonale tra il quartiere I Giani e la stazione ferroviaria, anche valutando la possibilità di realizzazione, mediante progetto di opera pubblica, di un nuovo percorso nell'area a monte del rilevato ferroviario;</p> <p>Realizzare collegamento tra SP84 e Via delle Fonti mediante una passerella pedonale o guado sul torrente Sieci</p> <p>Prevedere all'interno delle politiche di area metropolitana una passerella ciclopedonale di attraversamento del fiume Arno per il collegamento delle reti ciclabili di interesse sovracomunale previste in destra e sinistra del fiume Arno; Aumentare la fruizione sportiva del fiume Arno; Attivare in sinergia con le associazioni di volontariato un sistema di traghetto di memoria storica per la connessione fruitiva delle due sponde fluviali e dei relativi territori</p>	<p><b>INF.D</b></p> <p><b>SVS.B2</b></p> <p><b>FUN.E</b> <b>INF.C</b></p> <p><b>INF.C</b></p> <p><b>RUR.E</b></p> <p><b>RUR.D1</b></p>
---	---	--

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048033 002 - SIECI</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R – Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	4.500	5.400	<b>9.900</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	15.000	2.500	<b>17.500</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	3.000	2.500	<b>5.500</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>1.500</i>	<i>1.500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	500	2.500	<b>3.000</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	2.500	12.000	<b>14.500</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	1.000	1.000	<b>2.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>26.500</b>	<b>25.900</b>	<b>52.400</b>

<b>UTOE 048033 002 - SIECI</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	22.820*	-	<b>22.820</b>	<b>3.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>22.820</b>	<b>-</b>	<b>22.820</b>	<b>3.000</b>

\*: di cui 10.820 da destinare esclusivamente ad uso agroalimentare

## UTOE PO003

Comune di Pontassieve

### MOLINO DEL PIANO



Superficie territoriale Comune di Pontassieve: 114,38 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 37,65 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pontassieve (2021): 20.304

Numero abitanti UTOE (2021): 3.350

#### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'UTOE di Molino del Piano comprende i centri di Molino del Piano, nell'Unità di paesaggio del Fondovalle Arno-Sieve, e Santa Brigida e i nuclei storici di Fornello, Tigliano e Doccia nell'Unità di paesaggio delle colline della Valdisieve.

Molino del Piano rappresenta il nucleo urbano maggiormente strutturato dell'ambito ed è collegato attraverso la penetrante che da Sieci lungo lo stretto fondovalle percorre le colline lungo il torrente Sieci, correndo in variante sulla sponda opposta del torrente rispetto all'abitato.

La realizzazione della variante alla SP84 ha creato una cesura nei collegamenti ecosistemici tra il corridoio fluviale del Sieci e il territorio aperto in destra idrografica allo stesso. All'interno del PTU è ricompresa l'ex cava, che costituisce un importante fulcro visivo e paesaggistico verso il Monte Giovi e Santa Brigida, con presenza di volumetrie dismesse e degradate. L'area dovrà essere oggetto di ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale, all'interno di un progetto unitario che preveda, oltre alla funzione residenziale, la messa in valore degli spazi naturali. Sarà necessario che gli interventi di trasformazione urbanistica per il recupero dell'ex cava prevedano un aumento della dotazione degli standard a verde e a parcheggi, oltre a collegamenti ciclopedonali e aree di sosta, in connessione con un nuovo Parco fluviale urbano in sponda sinistra del torrente Sieci.

A monte dell'abitato di Molino del Piano, sulla SP84, è situata la zona artigianale, con lotti pressoché saturi che vedono insediate aziende del territorio, ma che presenta un grave stato di degrado delle opere di urbanizzazione primaria e sulla quale ad oggi l'Amministrazione comunale non ha potuto intervenire. L'area dovrà essere oggetto di interventi di riqualificazione della viabilità e degli spazi verdi, in coerenza con le strategie del Piano previste per il sistema manifatturiero, e successivamente essere presa in carico dal Comune.

Come per tutti i centri collinari e montani anche in questa UTOE risultano evidenti carenze del servizio del trasporto pubblico, da potenziare unitamente al potenziamento dell'hub della stazione di Sieci ed in aderenza alle strategie previste dal Piano per il sistema della mobilità.

L'abitato di Santa Brigida, sorto dall'aggregazione di più nuclei presenti sulla strada di versante nei punti di innesto di contro crinale, si trova a cavallo fra le Unità di paesaggio delle Colline della Valdisieve e dei rilievi del Montegiovi: a monte dell'abitato si evidenzia infatti una prevalenza di superfici boscate, mentre a valle si estendono estese porzioni tipiche del morfotipo specializzato dell'olivicoltura.

La posizione geografica e la morfologia del borgo sono le caratteristiche di maggior pregio paesaggistico della frazione, che si trova in stretta relazione con i boschi del Monte Giovi, il

Santuario della Madonna del Sasso e la cava di arenarie ornamentali, che al momento rappresenta una ferita rispetto al valore paesaggistico del contesto. Poiché la frazione è inserita a margine dell'Ex ANPIL *Poggio Ripaghera – Santa Brigida – Valle dell'Inferno* e del Sito Natura 2000 *Ripaghera – Santa Brigida* (ZSC) e attraversata dalla rete sentieristica del CAI, risulta nodale la strategia del Piano Strutturale Intercomunale finalizzata alla rivitalizzazione dei piccoli borghi montani e collinari, attraverso l'attivazione degli alberghi diffusi, da legarsi con il recupero degli edifici di valore e ad eventuali nuove volumetrie. La posizione della frazione, in riferimento alla strategia prima descritta, la rende inoltre centro di riferimento per la rete escursionistica dell'ex ANPIL – Parco della Memoria e per suoi fruitori. Gli obiettivi legati al settore turistico sono tesi all'attivazione di un sistema integrato dell'offerta ricettiva tra pubblico e privato, in grado di innescare un processo virtuoso che possa portare alla riapertura di negozi di vicinato con prodotti provenienti dalla filiera corta e soprattutto al reinsediamento di abitanti stabili nella frazione. Santa Brigida al momento non riesce ad intercettare l'importante flusso turistico che annualmente visita il Castello del Trebbio e l'annessa bottega e ristorante di fattoria. La presenza della scuola comunale recentemente ristrutturata per il ciclo 0-6 rappresenta una risorsa importante, attorno alla quale potenziare le funzioni di servizio, private e pubbliche, oggi carenti. La frazione si trova inoltre in sofferenza per gli standard a parcheggio, soprattutto per quanto riguarda la parte centrale ed est dell'abitato. Dovranno essere potenziate le funzioni ed i servizi pubblici. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nell'area oggetto di futura cessione all'amministrazione comunale nell'ambito dei rapporti convenzionali della lottizzazione di Via degli Scalpellini, potrà trovare spazio una nuova piscina pubblica od altra attrezzatura sportiva pubblica, al fine di colmare la carenza di strutture sportive ma anche di favorire l'inclusione e l'integrazione sociale, oltre che il mantenimento degli abitanti nella frazione e aumentarne l'attrattività per turisti e visitatori giornalieri. Il PO dovrà valutare il ricorrere delle condizioni per la realizzazione dell'albergo diffuso nel centro del paese a cui legare anche il recupero funzionale dei manufatti esistenti in località Belvedere.

Per approfondimenti e previsioni di sviluppo inerenti al giacimento estrattivo di pietra arenaria presente a nord della frazione, attualmente in coltivazione, si rimanda all'allegato inerente la conformazione del PSI al PRC Regionale. Su questo tema il PO dovrà farsi carico, con adeguato anticipo sul termine di scadenza dell'attuale autorizzazione, di verificare la possibilità di pianificare la prosecuzione dell'attività di estrazione fino all'esaurimento della risorsa (vedi PRC), stante la residua potenzialità del giacimento e individuando una nuova localizzazione nel fondovalle dove trasferire macchinari e attività delle seconde lavorazioni.

In relazione alla disciplina di trasformazione inerente la previsione PO.14 in località Belvedere si dovrà procedere all'attuazione delle procedure fissate dai vigenti disposti normativi regionali e dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale in relazione alla presenza di un dissesto gravitativo quiescente.

In relazione al dissesto franoso attivo interessante il centro della frazione di Santa Brigida (a valle ed a monte di Via Piana) si dovrà provvedere con il completamento della programmazione delle opere di bonifica e consolidamento e con la prosecuzione in itinere dell'attività di monitoraggio. Si ritiene imprescindibile per l'area interessata dal dissesto e non urbanizzata di evitare future attività di nuova edificazione. Si dovrà infine provvedere, in accordo con il gestore idrico, al collettamento di tutti i reflui della frazione verso l'impianto di depurazione, ad oggi sottoutilizzato. L'eliminazione degli scarichi diretti sul Fosso del Montino consentirà la riqualificazione del corso d'acqua che attraversa la parte centrale dell'abitato.

Per il centro abitato di Doccia sarà necessario intervenire sulla viabilità di collegamento con Molino del Piano e sulla dotazione di parcheggi. Il PO dovrà affrontare il recupero dei due contenitori esistenti all'interno del PTU, l'ex Casa del Popolo e l'edificio di proprietà comunale "I Colori del Mondo", con annesso recupero e riqualificazione della confinante area sportiva pubblica, anche ai fini dell'insediamento di nuovi abitanti e del raggiungimento di una massa critica di residenza che possa consentire la riapertura di esercizi di commercio di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande.

Sarà necessario prevedere, con il gestore del servizio idrico, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi del centro abitato, attualmente non depurati.

Si dovrà infine provvedere al consolidamento degli estesi dissesti franosi interessanti la viabilità comunale in località Montulico.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Funzione prevalente in tutti e tre i centri abitati dell'UTOE.

I nuovi quantitativi residenziali dovranno trovare localizzazione all'interno delle residue porosità interne ai vari PTU, nelle aree dismesse e nei contenitori dismessi oggetto di recupero.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

È presente la sola zona artigianale di Montetrini a nord del centro abitato di Molino del Piano. Sono inoltre presenti nel territorio aperto alcune attività manifatturiere ubicate in capannoni realizzati negli anni '70. Il PO dovrà verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in questi contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni di trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti ed edifici esistenti.

#### **COMMERCIO**

Molino del Piano e Santa Brigida presentano un'adeguata consistenza di esercizi di commercio di vicinato tale da garantire autonomia, perlomeno per quanto riguarda i generi di prima necessità, rispetto ai centri urbani maggiori del fondovalle. Doccia è invece sprovvista di esercizi commerciali e gravita su Molino del Piano e i centri maggiori del fondovalle. Come accennato, le possibilità di reinsediamento di attività di generi alimentari e somministrazione di alimenti (bar) sono legate alla prospettiva di un aumento della popolazione residente nella frazione stessa.

#### **TURISMO E RICETTIVITÀ**

L'offerta di strutture turistiche e ricettive è essenzialmente circoscritta agli agriturismi. Coerentemente con le strategie del Piano, il PO dovrà valutare le condizioni per l'attivazione dell'Albergo Diffuso

#### **SERVIZI E ATTREZZATURE**

I due centri maggiori di Molino del Piano e Santa Brigida sono dotati di uffici postali e istituti bancari.

Per quanto riguarda i servizi sanitari, sono presenti alcuni ambulatori di medici di medicina generale, mentre per le rimanenti necessità l'intera UTOE gravita su Pontassieve/San Francesco e sulla città di Firenze.

Gli standard urbanistici risultano mediamente adeguati alle esigenze dei residenti, con entrambi i centri maggiori in sofferenza per l'offerta di parcheggi per residenti.

Anche in questo caso sono carenti strutture pubbliche per la cultura e per i giovani, ma nelle frazioni maggiori la presenza dei Circoli ricreativi offre adeguate opportunità di svago e aggregazione e, nel caso di Molino del Piano, anche offerta di attività sportive.

Al limite sud dell'abitato di Molino del Piano è presente una RSA a gestione privata.

#### **TRASPORTI**

Come per tutti i centri collinari e montani, anche in questa UTOE risultano evidenti carenze del servizio del trasporto pubblico, da potenziare unitamente al potenziamento dell'hub della stazione di Sieci e in aderenza alle strategie previste dal Piano per il sistema della mobilità.

#### **TRANSETTI**

Per l'UTOE è stato individuato il solo Transetto inerente all'intero abitato di Molino del Piano

### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

PO.11 – a destinazione *direzionale e di servizio*: parcheggio a Molino del Piano

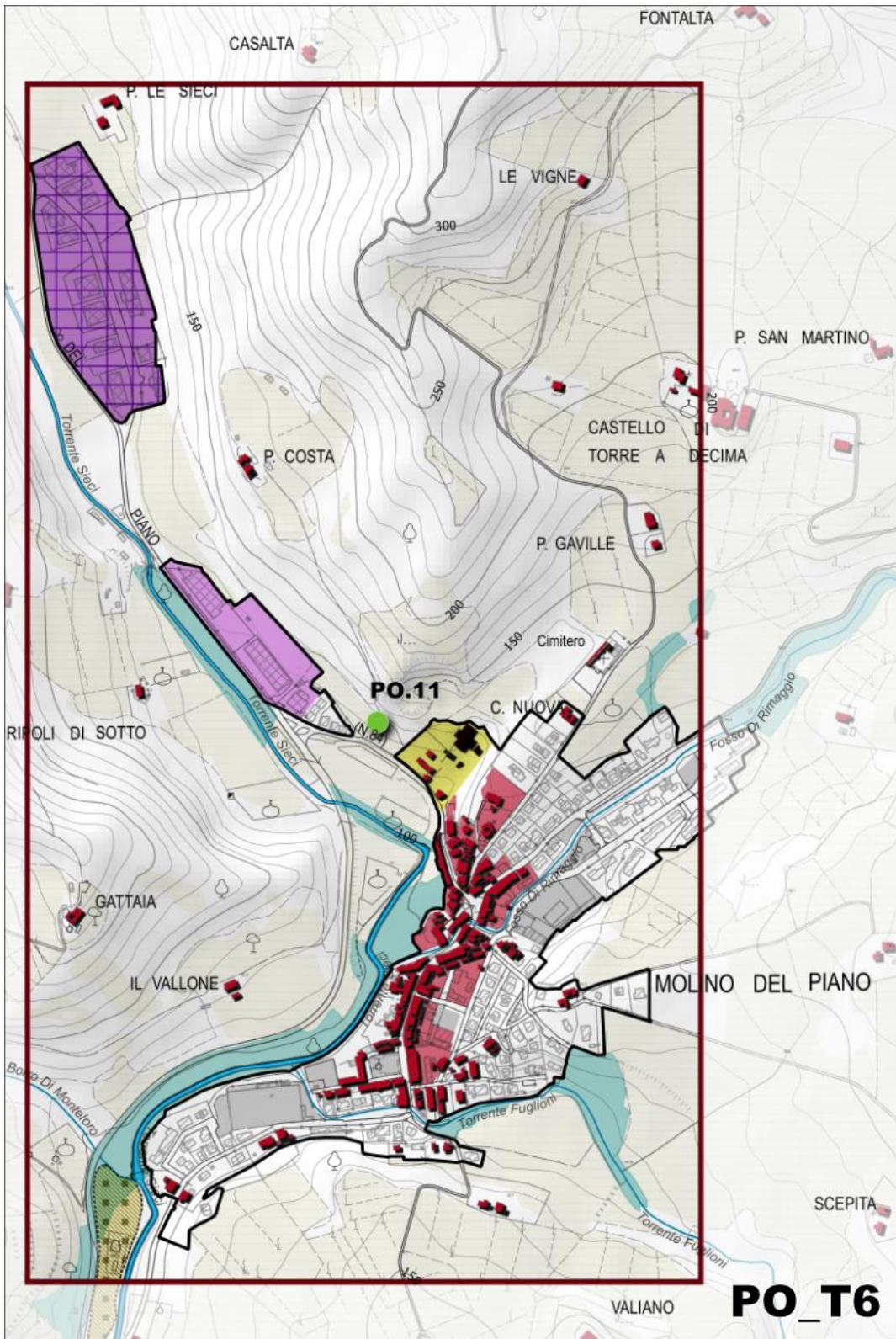
<b>PTU</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Molino del Piano</li><li>○ Santa Brigida</li><li>○ Doccia</li></ul>
<b>Nuclei rurali e/o nuclei storici</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>○ Fornello (S)</li><li>○ Tigliano (S)</li></ul>

## TRANSETTO MOLINO DEL PIANO

# PO\_T6

**Inquadramento urbanistico:** il transetto interessa Molino del Piano, un insediamento dell'Unità di paesaggio di fondovalle che segue il naturale andamento morfologico dello spazio alluvionale del torrente Sieci, per poi trovare nelle diramazioni dei tributari del torrente principale gli incrementi sfrangiati del nuovo margine urbano. L'insediamento rappresenta una cerniera tra le ampie superfici boscate dell'Unità di paesaggio delle colline di Monteloro, posta ad ovest, e le colline della Valdisieve che si aprono ad est e che sono caratterizzate dal morfotipo rurale dell'associazione culturale tra seminativo e vigneto. L'impianto settecentesco di Molino del Piano è ben riconoscibile nella forma allungata lungo la via Fratelli Carli, via della Torre e la Piazza Vittorio Emanuele. Gli ampliamenti residenziali successivi al Secondo Dopoguerra occupano lo spazio disponibile del fondovalle, seguendo il corso del torrente Rimaggio, e a nord lungo il Sieci con le insule produttive che non trovano una saldatura continua con il centro abitato. Il centro è carente di standard per gli abitanti, in termini di parcheggi e spazi di verde pubblico. L'ex cava rappresenta una opportunità di rigenerazione, sia urbanistica che paesaggistica, così come la quantità degli spazi di pertinenza fluviale utilizzati spesso in maniera non legittima.

La realizzazione del Parco fluviale in sponda sinistra del torrente Sieci costituisce un'opportunità di riqualificazione ambientale e paesaggistica sia del margine urbano che delle aree di pertinenza fluviale a questo limitrofo, aumentando inoltre l'infrastrutturazione della mobilità dolce e il miglioramento dei collegamenti pedonali in sicurezza tra il quartiere dell'Albereta ed il centro dell'abitato. Il nuovo Parco fluviale dovrà estendersi all'area posta in destra idraulica, dove è localizzato l'impianto di depurazione di Publicacqua e dove è presente un'area di proprietà comunale attualmente in stato di abbandono e degrado, prevedendone la riqualificazione e un idoneo utilizzo con finalità di interesse generale.





**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

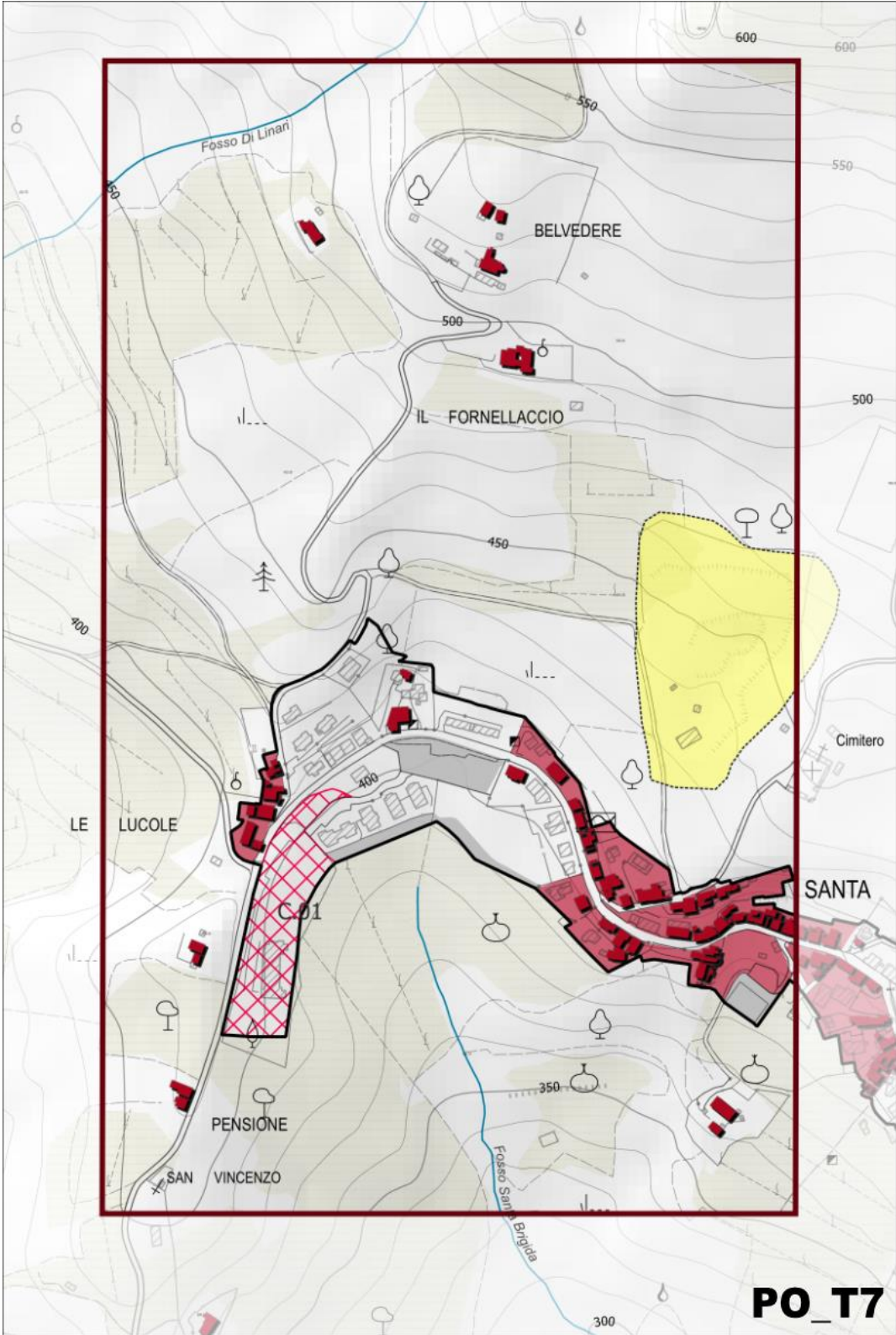
<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree interessate da rischio idraulico torrente Sieci, Fosso del Fulioni e Fosso di Rimaggio</li> <li>• Rischio geologico</li> </ul>	<p>Predisporre una progettazione generale per la messa in sicurezza complessiva dell'abitato; Attuare interventi di riduzione del rischio idraulico; Ridurre l'erosione dei suoli, l'aumento delle velocità di corrivazione ed il trasporto solido derivanti dagli interventi agronomici interni ai bacini idraulici di Fulioni e Rimaggio; Gestione del rischio idraulico in condizioni di emergenza</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018). Attuazione degli interventi di messa in sicurezza nell'areale dell'ex fronte di cava e nel settore in cui è individuata una frana quiescente in prossimità della zona industriale; Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cesura della rete in corrispondenza della variante SP84</li> <li>• Scarsa infrastrutturazione ecologica nei tratti urbani del corso d'acqua</li> <li>• Varco a rischio chiusura tre le due aree industriali</li> <li>• Rischio perdita articolazione della maglia agraria</li> </ul>	<p>Prevedere interventi di riconnessione potenziando la rete ecologica minore e dotando l'infrastruttura viaria di appositi dispositivi di attraversamento per la fauna selvatica; Conservare la vegetazione ripariale sulla sponda sinistra del torrente Sieci; Creare una fascia verde di connettività esterna alle sponde del torrente Sieci e del Fosso di Rimaggio nel territorio rurale</p> <p>Incrementare le fasce verdi lineari lungo la SP84 e/o aumentare la vegetazione di mitigazione in aderenza alle piattaforme produttive</p> <p>Preservare i varchi da possibili processi di saldatura dei tessuti produttivi e prevedere rinverdimenti per salvaguardare la continuità ecologica con le strutture ecosistemiche limitrofe; Nelle nuove infrastrutture adottare opportune misure di mitigazione incrementando le fasce verdi</p> <p>Preservare i caratteri di complessità e articolazione della maglia agraria dell'olivicoltura di impronta tradizionale; Mantenere la diversificazione culturale e delle relazioni tra bosco e vigneto</p>	<p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Impianto depurazione e area limitrofa</li> </ul>	<p>Prevedere con il gestore del Servizio Idrico Integrato intervento di riqualificazione paesaggistica dell'impianto di depurazione reflui, in progettazione unitaria con il recupero dell'area di proprietà comunale e il miglioramento della</p>	<p><b>RUR.E</b></p>

	fruibilità e qualità ambientale del torrente Sieci nel tratto compreso fra la traversa dell'Albereta ed il ponte della SP84	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Degrado della zona industriale Montetrini</li> </ul>	Riqualificare viabilità e aree verdi, prevenendo prioritariamente l'aderenza a progetti APEA; Ottenere la declassificazione dal reticolo regionale dell'esistente fosso campestre	<b>IND.A</b> <b>PER.A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ex cava</li> </ul>	Il PO dovrà prevedere l'introduzione di un ambito a progettazione unitaria finalizzato al recupero ambientale e contestuale recupero dei volumi dismessi con eventuale aumento di capacità edificatoria verso la funzione residenziale, da collegarsi alla realizzazione del parcheggio secondo la nuova previsione PO.11	<b>IND.A</b> <b>SVS.A</b> <b>FUN.E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Viabilità di accesso e interna all'abitato</li> </ul>	Realizzare collegamenti ciclopedonali tra la zona industriale, il nucleo abitato con questa confinante ed il centro della frazione, valorizzando a tal fine il sedime dell'antica gora esistente a valle della strada comunale; Realizzare analogo collegamento con il nucleo di Molino Laura posto a sud dell'abitato	<b>INF.B</b> <b>INF.C</b> <b>INF.D</b> <b>FUN.D</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Carenza di parcheggi per residenza</li> </ul>	Realizzare la previsione PO.11 e contrastare la sosta lunga dei camper nei parcheggi interni al PTU	<b>FUN.E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Degrado paesaggistico, ambientale e urbano dei fronti sul torrente Sieci</li> </ul>	Realizzare il Parco fluviale del torrente Sieci mediante una progettazione unitaria che prenda in carico la risoluzione dei problemi di degrado delle aree di pertinenza fluviale, la riqualificazione del margine urbano, l'integrazione del sistema parco con viabilità e spazi pubblici interni al PTU, l'accessibilità e fruibilità del corso d'acqua, la riqualificazione ambientale e funzionale dell'area dell'impianto di depurazione dei reflui, il collegamento ciclopedonale del nucleo di Molino Laura	<b>RUR.D2</b> <b>FUN.D</b> <b>FUN.E</b> <b>INF.C</b> <b>RUR.E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Zona ERP Via di Rimaggio</li> </ul>	Prevedere la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici ERP, la riqualificazione urbana della piazza antistante con una separazione degli spazi a parcheggio dalla viabilità pedonale e la creazione di spazi verdi	<b>FUN.C</b> <b>FUN.E</b>

## TRANSETTO SANTA BRIGIDA

# PO\_T7

**Inquadramento urbanistico:** IL transetto interessa la porzione Ovest dell'abitato di Santa Brigida ed è caratterizzato, internamente al PTU, dalla presenza delle espansioni residenziali di più recente realizzazione, la lottizzazione di Via degli Scalpellini realizzata ai primi anni 2000 e la lottizzazione in corso di validità Lucole II. Alla realizzazione delle due lottizzazioni sono legati alcuni interventi di carattere pubblico nonché accordi di cessione aree che nel presente piano sono recepiti come opportunità per l'attuazione delle strategie inerenti la rivitalizzazione della frazione, in particolare il percorso pedonale posto a mezza costa a valle del PTU e la futura acquisizione da parte dell'amministrazione comunale dell'area libera a valle del parcheggio pubblico. Esternamente al Perimetro del Territorio urbanizzato, lato nord, il transetto contempla l'attività estrattiva in esercizio cava Il Momo, la ZCS Poggio Ripaghera – Santa Brigida – Valle dell'Inferno, la rete escursionistica del CAI, il sentiero delle Burraie. L'area compresa tra l'area di cava e l'abitato presenta problematiche di carattere idrogeologico connesse con la non efficienza del sistema di regimazione delle acque meteoriche.



CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Prosecuzione del monitoraggio geotecnico al fine di definire gli interventi necessari per la stabilizzazione del movimento franoso interessante il settore NE dell'area di cava.</p> <p>Nelle aree a pericolosità geologica molto elevata G4 che interessano la viabilità comunale ed il centro abitato prosecuzione del monitoraggio inclinometrico del dissesto e progettazione degli interventi di consolidamento a completamento di quelli già attuati, previo ottenimento di finanziamenti statali e/o regionali.</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018).</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistema di raccolta delle acque meteoriche non efficiente</li> </ul>	<p>Studio idrologico-idraulico del settore a monte di Via Piana al fine di valutare il corretto dimensionamento del reticolo di raccolta delle acque meteoriche e degli interventi necessari a garantirne l'efficienza.</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<p>Ambientale e paesaggistica:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mancato collettamento sistema fognario</li> </ul> <p>ANPIL/<i>Cistus</i></p>	<p>Eliminazione degli scarichi diretti dei reflui provenienti dal settore occidentale del centro abitato, già servito da fognatura, attraverso il collegamento al depuratore delle acque reflue presente e sottoutilizzato.</p> <p>Riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua attuali recettori degli scarichi.</p> <p>Regolamentazione area ZSC nell'ambito del PO, nel rispetto delle indicazioni del piano di gestione regionale e della normativa comunitaria in materia, integrando la definizione dell'area ex ANPIL con il Parco della Memoria di Monte Giovi.</p> <p>Tutela e salvaguardia delle stazioni di <i>Cistus Laurifolius</i> favorendone la diffusione nelle zone in cui è presente anche tramite interventi di rinnovazione.</p> <p>Miglioramento della rete sentieristica esistente e dei servizi a questa connessi, attraverso il coinvolgimento delle associazioni locali e dei cittadini residenti e correlazione dell'offerta turistica e della rete di mobilità sostenibile di scala regionale.</p>	<p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>RUR.D</b></p>
<p>Giacimento Estrattivo Cava Il Momo</p>	<p>In prossimità della scadenza dell'autorizzazione vigente, prevista per il 2031 dovranno essere valutate le possibilità di ampliamento dell'attività estrattiva in relazione alla potenzialità residua del giacimento, contemplando, in caso di nuova autorizzazione, la delocalizzazione dall'area di cava delle attività di seconda lavorazione. In caso di chiusura definitiva del sito estrattivo assicurarne il ripristino ambientale e la successiva valorizzazione dell'area a fini ambientali o fruitivi.</p>	<p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.D</b></p>

<u>Funzionale e urbana:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategie valorizzazione dell'abitato</li> </ul>	<p>Aumentare l'offerta di ospitalità turistica della frazione e dell'intera UTOE più in generale, valutando la possibilità di realizzazione di un Albergo Diffuso mediante utilizzo del patrimonio abitativo disponibile. La strategia di valorizzazione della frazione si caratterizza mediante realizzazione, nell'area interna al PTU attualmente incolta ed oggetto di cessione all'amministrazione comunale afferente la lottizzazione in corso di validità, di interventi pubblici volti al miglioramento del disegno urbano di Santa Brigida e aumento delle funzioni offerte, tra le quali una nuova attrezzatura sportiva all'aperto. Necessario il completamento del percorso pedonale pubblico previsto tra gli accordi convenzionali della lottizzazione di via degli Scalpellini e Lucole II, che, per la ubicazione a valle del Perimetro del territorio urbanizzato e per il suo sviluppo longitudinale a mezza costa e parallelo alla via Piana, costituisce un percorso di fruizione del paesaggio offerto dalla vallata del torrente Sieci. Tale percorso dovrà essere completato nel tracciato e dotato di punti panoramici attrezzati per la sosta</p>	<b>INF.C</b>
Carenza di parcheggi	<p>Aumentare l'offerta di parcheggi pubblici all'interno del PTU sia mediante interventi di opere pubbliche sia mediante reperimento dei relativi standard all'interno delle trasformazioni di iniziativa privata pianificate dal PO</p>	<b>FUN.E</b>
Contrasto allo spolamento	<p>Attuare le strategie di miglioramento del sistema del Tpl in relazione ai collegamenti con gli Hub della mobilità localizzati a Sieci e Pontassieve, incentivare la riapertura di negozi di vicinato e servizi alla persona e di valorizzazione dei prodotti locali dell'artigianato (scalpellini e lavorazione pietra, viti e olivicoltura, allevamento) in ottica di aumento dei flussi turistici, valorizzare l'offerta di servizi per l'infanzia (nido comunale) e per l'istruzione pubblica presenti</p>	<b>RUR.D FUN.F FUN.G</b>

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048033 003 – MOLINO DEL PIANO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	3.200	1.800	<b>5.000</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	2.500	500	<b>3.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<b><i>600</i></b>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<b><i>0</i></b>
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>7.450</b>	<b>4.050</b>	<b>11.500</b>

<b>UTOE 048033 003 – MOLINO DEL PIANO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	1.200
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.200</b>

# UTOE PO004

Comune di Pontassieve

## MONTEBONELLO



Superficie territoriale Comune di Pontassieve: 114,38 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 36,94 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pontassieve (2021): 20.304

Numero abitanti UTOE (2021): 2.041

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

Il territorio sotteso dall'UTOE, sul versante ovest Valdiseive, è contraddistinto da un sistema insediativo a pettine ancora distinguibile procedendo verso nord lungo il fiume: in destra idraulica si innestano, parallelamente ai torrenti tributari, le penetranti verso Acone lungo la stretta valle incisa dal torrente Argomenna, mentre partendo dal Fosso degli Uscioli il tracciato fondativo sale fino a Colognole. Il centro abitato principale è rappresentato da Montebonello, di fatto un complesso urbano in continuità Rufina, sul lato opposto del fiume Sieve.

La morfologia e lo stretto fondovalle hanno determinato la configurazione urbana dell'abitato inizialmente attorno alla cartiera Alessandri a ridosso del fiume, per poi trovare spazi più o meno compatti e disordinati nella pianura compresa tra Sieve e Argomenna. Il paesaggio dell'UTOE è compreso, per il territorio urbanizzato di Montebonello, nell'Unità del Fondovalle Arno-Sieve e per l'ambiente collinare, prevalentemente coltivato a vigneto, oliveto e seminativi, nell'Unità delle Colline della Valdiseive. Il limite settentrionale, prevalentemente boscato e montuoso, appartiene invece all'Unità di paesaggio dei Rilievi del Monte Giovi.

Il versante vallivo che costeggia in riva destra il fiume Sieve è percorso dalla Via Colognese, una delle direttrici storiche di attraversamento del territorio e alternativa di collegamento tra Montebonello e Pontassieve. La strada tocca aree di grande pregio paesaggistico e agricolo e costituisce una risorsa non solo a livello infrastrutturale, ma anche percettivo e di fruizione; date le sue caratteristiche è necessario prevedere e attuare interventi di consolidamento dei numerosi dissesti idrogeologici che ne interessano il percorso.

Nel territorio aperto si riconoscono il centro abitato di Acone e una serie di piccoli nuclei rurali (San Martino a Farneto, Santa Maria in Acone, Case Lori, Stanica, Il Lastro, Colognole e Vicoferaldi) in cui prevalgono funzioni residenziali o agricole con alcune sparse funzioni turistico ricettive legate alle produzioni tradizionali vitivinicole. L'insieme rarefatto dei nuclei di mezzacosta è strutturato sul sistema delle penetranti a pettine dal fondovalle e gravita per le funzioni e i servizi principali su Rufina.

Le maggiori criticità riguardano la presenza di aree incongrue con utilizzi impropri sulle sponde dell'Argomenna e della Sieve, in prossimità di Montebonello e della Torre di Montebonello, in cui il PO dovrà prevedere il recupero ambientale e l'eventuale utilizzo verso funzioni compatibili con la disciplina del territorio rurale. Per i nuclei e i borghi collinari il PO dovrà poi prevedere il consolidamento, il recupero e il restauro degli edifici rurali e il mantenimento del telaio della infrastrutturazione agraria tradizionale. Per garantire l'accesso in sicurezza ai nuclei collinari si dovranno attuare interventi di consolidamento della viabilità comunale interessata da dissesto idrogeologico. In particolar modo risultano indispensabili interventi sulle aree G4 di Via Palagio in Colognole in prossimità di Vicoferaldi e su Via di San Piero a Strada.



I collegamenti e l'accesso facilitato all'hub di interscambio di Rufina dovranno essere garantiti ed efficienti, in particolare con il potenziamento della frequenza dei trasporti pubblici. La trasformazione urbanistica all'interno del paese di Montebonello sarà condizionata, suo malgrado, dalla realizzazione alla variante della SS67, che secondo i documenti ad oggi disponibili interesserà quasi esclusivamente il territorio comunale di Pontassieve, operando peraltro una forte cesura nel morfotipo del vigneto in area Chianti Rufina DOCG. Con la realizzazione della variante dovranno essere eseguite opere compensative atte a migliorare l'accessibilità all'abitato di Montebonello mediante uno svincolo dedicato. Dovrà inoltre essere reso maggiormente sicuro e percorribile da pedoni l'attraversamento della Sieve nel collegamento con il centro di Rufina, mediante interventi di adeguamento della sezione del ponte (passerella ciclopedonale). L'area industriale all'interno del paese, pur se scarsamente compatibile per ubicazione con le attuali esigenze di qualificazione paesaggistica e ambientale dei *waterfront* urbani, rappresenta tuttavia una risorsa da mantenere in termini di offerta di spazi manifatturieri e di coerenza con le strategie di riduzione del consumo di suolo. L'insediamento recente di nuove attività produttive legate alla pelletteria all'interno dei capannoni esistenti ha palesato le carenze funzionali, di parcheggio e viabilistiche, che l'abitato di Montebonello ha in relazione alla presenza del tessuto produttivo. Il PO dovrà pertanto prevedere l'aumento della dotazione di standard a parcheggio e valutare attentamente il sistema del traffico in relazione al progetto della variante SS67 e alla necessità di dirottare il traffico pesante e di attraversamento fuori dal centro abitato di Rufina, limitando l'uso del ponte sulla Sieve ai soli fini dei collegamenti interni tra i due centri abitati.

Il recupero e la rigenerazione dell'area e dei volumi dell'ex cartiera Alessandri dovranno prevedere una progettazione unitaria con il margine orientale del paese, comprendendo la vecchia gora all'interno dei percorsi ciclopedonali della Sieve. L'area inedita interna al PTU a nord della Cartiera è destinata a concorrere, con il recupero della ex cartiera, alla definizione del margine urbano, alla localizzazione di edificio ERP/ERS, al miglioramento della rete viaria interna alla frazione, ad accogliere nuovi standard per verde e parcheggi. Per la rigenerazione della cartiera si impongono, oltre al superamento delle criticità derivanti dalla pericolosità idraulica, funzioni residenziali a libero mercato, direzionale, commercio di vicinato e servizi alla persona.

Acone, nel suo nucleo principale, è in gran parte d'origine ottocentesca. La sua localizzazione a mezza costa nel versante orientale del Monte Giovi rappresenta un indubbio valore paesaggistico. L'abitato in sé non presenta particolari criticità, è presente e attivo un esercizio di vicinato per la somministrazione di beni alimentari e un'attività di ristorazione, oltre al circolo ricreativo dotato di spazi coperti e di una piscina all'aperto che attira frequentatori anche dagli abitati di Montebonello e Rufina. All'interno del PTU è inserita una lottizzazione residenziale convenzionata all'oggi non realizzata ma tuttora in corso di validità. La principale criticità della frazione è rappresentata dalla carenza di parcheggi e, sotto il profilo ambientale, dalla mancata realizzazione del previsto impianto di depurazione delle acque reflue, tuttora convogliate in corpo ricettore superficiale senza post trattamenti con recapito nel torrente Argomenna.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Funzione prevalente, regolarmente distribuita nell'abitato di Montebonello, ad eccezione della zona industriale.

Il nuovo stock abitativo previsto dal PSI dovrà trovare necessariamente localizzazione nelle poche porosità residue nei tessuti radi e consolidati e nel recupero dell'ex Cartiera Alessandri, coordinando tale previsione con la realizzazione di nuovo edificio ERP/ERS nell'area interna al PTU posta a nord.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

L'area produttiva esistente si presenta priva di spazi per nuova edificazione e totalmente interna ad un'area a pericolosità idraulica elevata, con conseguenti forti limitazioni nei possibili interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia finalizzati all'insediamento di nuove realtà produttive. La prevista revisione del modello idraulico della Sieve da parte dell'Autorità di Bacino distrettuale, facente seguito a dati morfologici e idrografici di recente acquisizione, come pure la

realizzazione delle casse di espansione di Sagginale e di Scopeti, potranno portare in futuro a una sensibile riduzione del rischio idraulico ad oggi presente. In alcuni lotti sono presenti manufatti abbandonati degradati. L'insediamento di nuove attività manifatturiere comportanti aumento di carico urbanistico in termini di addetti impiegati dovranno essere valutate attentamente in relazione alle carenze infrastrutturali, funzionali e di standard a parcheggio del sistema urbano esistente.

La realizzazione della variante alla SS67 potrà costituire l'occasione per la definizione del margine nord dell'abitato e per il reperimento di aree inedificate (eventualmente intercluse dal tracciato della nuova variante) da destinare alla realizzazione degli standard urbanistici necessari allo sviluppo futuro del paese.

#### COMMERCIO

Montebonello presenta una modesta quantità di esercizi di commercio di vicinato nel centro della frazione, che sommati all'offerta commerciale del centro di Rufina, offrono un servizio adeguato ai bisogni dei residenti. Il rimanente territorio dell'UTOE, compresa la frazione di Acone, gravita sul sistema urbano Rufina/Montebonello.

#### TURISMO E RICETTIVITÀ

L'offerta di strutture turistiche e ricettive è essenzialmente circoscritta agli agriturismi. L'attuazione della strategia inerente alla costituzione del Parco Agricolo della Valdisieve costituisce il principale motore per la valorizzazione e messa a sistema a livello di area vasta dell'offerta esistente.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

Sono presenti impianti sportivi nella frazione di Acone e nella frazione di Montebonello, mentre i principali servizi pubblici quali istituti bancari, uffici postali, ecc. sono localizzati nell'abitato di Rufina.

È presente un plesso scolastico a Montebonello dove sono ubicate la Scuola dell'Infanzia e la Scuola Primaria con annessa palestra, frequentate sia dai residenti all'interno delle UTOE che da residenti di Rufina. Non sono presenti asili nido.

Per quanto riguarda i servizi sanitari sono presenti alcuni ambulatori di medici condotti, mentre per le rimanenti necessità l'intera UTOE gravita su Pontassieve/San Francesco e sulla città di Firenze.

Anche in questo caso sono carenti strutture pubbliche per la cultura e per i giovani, anche se la presenza dell'area sportiva a Montebonello, se opportunamente riqualificata e integrata di nuove funzioni, può costituire una opportunità di svago e aggregazione.

#### TRASPORTI

Come per tutti i centri collinari e montani, anche in questa UTOE risultano evidenti carenze del servizio del trasporto pubblico, da potenziare unitamente al potenziamento dell'hub della stazione di Rufina. Per il sistema urbano Rufina/Montebonello con il potenziamento del ruolo di hub scambiatore della stazione ferroviaria dovrà essere realizzata un'adeguata infrastrutturazione ciclabile e pedonale in aderenza alle strategie previste dal Piano per il sistema della mobilità.

#### TRANSETTI

È stato definito un solo Transetto corrispondente all'intero sistema urbano Rufina-Montebonello, in modo da dare coerenza ai fabbisogni progettuali di carattere locale comunale come pure di sistema urbano funzionalmente unico. Tale transetto è pertanto riproposto all'interno delle UTOE del Comune di Rufina declinato, nella parte locale, secondo peculiarità e fabbisogni del capoluogo.

#### Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU

-

#### PTU

- Montebonello
- Acone

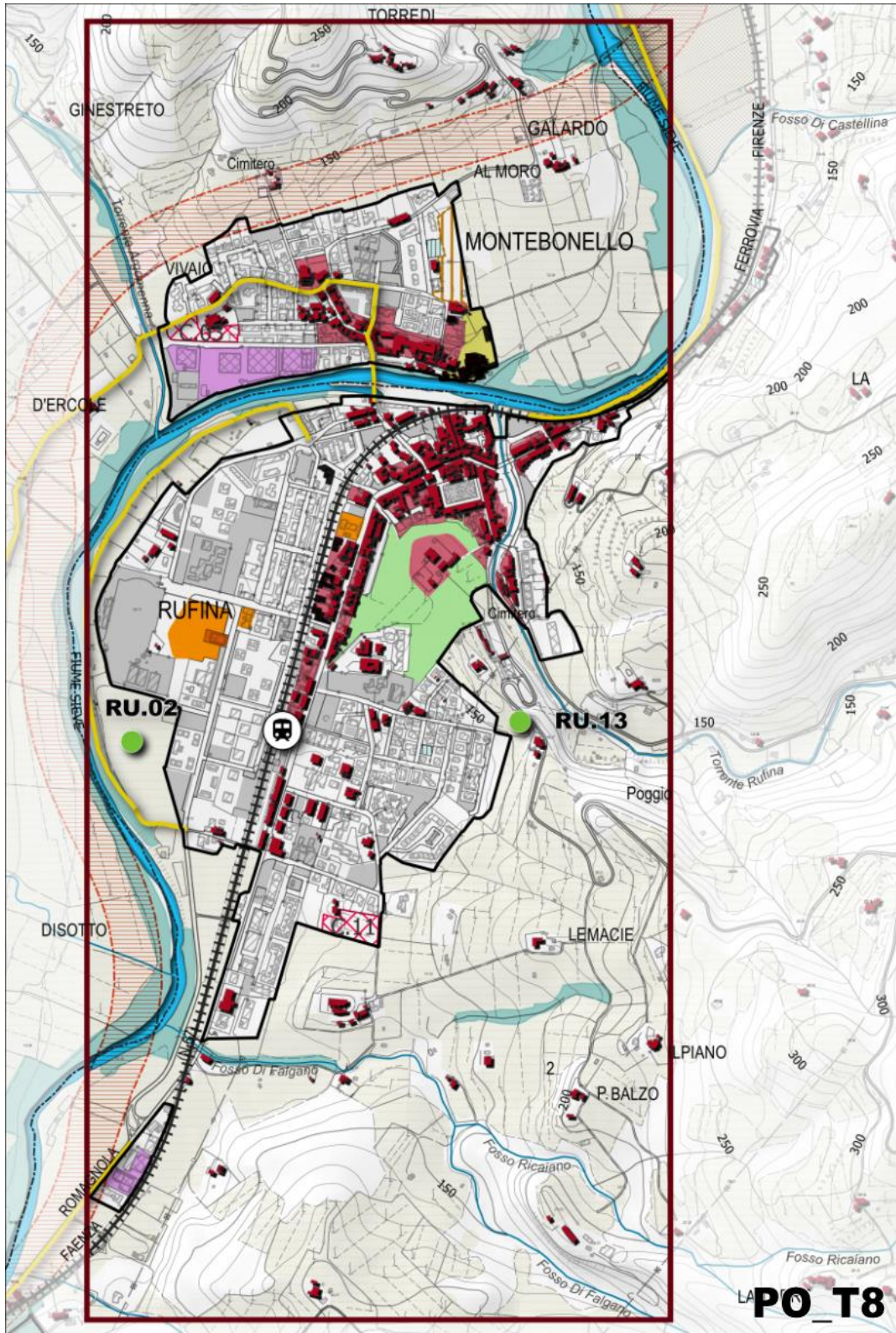
#### Nuclei rurali e/o nuclei storici

- Lastra (R)
- Stanica (R)

- Galardo (R)
- Vicoferaldi (S)
- Colognole (S)
- Case Lori (S)
- Santa Maria in Acone (S)
- San Martino a Farneto (S)

**Inquadramento urbanistico:** il transetto si focalizza sul sistema insediativo Montebonello-Rufina che costituisce un unico aggregato separato dal fiume Sieve. Il ridefinirsi del margine urbano di Montebonello dovrà essere occasione di riqualificazione paesaggistica mantenendo aperte le relazioni e le visuali con la torre medievale di Montebonello e principalmente con il paesaggio rurale, mettendo a sistema il recupero delle aree con utilizzi incongrui (orti, discarica di Montebonello, deposito di rottamazione).

Come accennato nella descrizione generale dell'UTOE un ulteriore tratto comune ai due sistemi insediativi di Rufina e Montebonello sarà l'adeguamento della SS67 nel tratto di circonvallazione dell'urbanizzato. Per Rufina è infatti obiettivo prioritario il decongestionamento del traffico di attraversamento urbano e l'adeguamento dei sottopassi ferroviari attraverso l'eliminazione dei passaggi a livello lungo la Strada Statale Tosco Romagnola; per contro il territorio comunale di Pontassieve è completamente interessato dal tracciato della nuova variante; stante la buona connettività ecologica tuttora presente in destra idraulica della Sieve e la presenza della zona DOCG del Chianti Rufina, il progetto di realizzazione della nuova viabilità dovrà adottare soluzioni progettuali e misure compensative tali da salvaguardare le visuali verso la collina e il crinale di Monterifrasine, consentire la continuità dell'attività agricola, dotare manufatti e sedime stradale di dispositivi atti a facilitare l'attraversamento della fauna terrestre e dei volatili, adottare misure compensative di riduzione del rischio idraulico, prevedere un adeguato sistema di svincoli atto a migliorare l'accessibilità alla frazione di Montebonello relegando il ponte esistente sulla Sieve a mera viabilità locale.



**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da pericolosità elevata reticolo primario</li> <li>• Scarsa accessibilità viabilistica</li> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Attuare interventi riduzione del rischio del PGRA. In area urbana prestare particolare attenzione in fase progettuale alle esigenze di riqualificazione del <i>waterfront</i> urbano e alle necessità di mantenimento delle relazioni visive, fruibili e ecosistemiche tra il fiume e l'abitato, evitando effetti di inscatolamento dell'alveo e delle sponde del fiume; Gestione del rischio in condizioni di emergenza; Attuare interventi di messa in sicurezza idraulica degli edifici e degli impianti sportivi di Montebonello congiuntamente ad interventi di adeguamento e riqualificazione dell'area</p> <p>Realizzare la variante SS67</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea nella zona di fondovalle; Verificare con cadenza temporale i dissesti di crollo dei versanti sovrastanti la strada comunale di Acone e le procedure del caso nell'area del dissesto franoso quiescente in località Casellina al Moro</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>INF.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rischio interruzione della continuità ecosistemica in sponda destra della Sieve per realizzazione variante SS67</li> <li>• Presenza di manufatti incongrui e usi impropri lungo il corso del fiume Sieve e lungo il</li> </ul>	<p>Dotare tutte le nuove infrastrutture viarie di progetto dei più efficaci manufatti atti a impedire l'ingresso delle specie animali sulle carreggiate e garantirne anche il libero passaggio protetto al di sotto (sottopassaggi faunistici) o al di sopra (sovrappassi faunistici); Dotare tutti i nuovi ponti e viadotti di progetto di specifici siti per la tutela delle specie di maggior interesse conservazionistico, con particolare riferimento ai Chiroteri (realizzazione specifici piccoli volumi adatti al rifugio delle specie); Ripristinare i collegamenti ecosistemici eventualmente interrotti dalla nuova infrastruttura mediante interventi compensativi di <i>greening</i> su fossi minori e rete idraulica campestre nell'intorno di riferimento; Dotare la nuova infrastruttura di idonei accessi e attraversamenti atti a consentire la continuità delle pratiche agricole nell'agroecosistema con particolare riferimento al morfotipo della viticoltura in area Chianti Rufina DOCG</p> <p>Attuare azioni di risanamento ambientale delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale. Il PO dovrà disciplinare condizioni di realizzazione, tipologie e posizionamento di manufatti precari a servizio di orti e agricoltura amatoriale</p>	<p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p>

<p>torrente Argomena</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado urbano e paesaggistico ex Cava Galardo</li> </ul>	<p>Attuare azioni diriqualficazione ambientale, disciplinare con il PO l'uso dell'area verso funzioni compatibili con la disciplina del territorio aperto</p>	<p><b>RUR.D2</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di collegamenti dolci tra Montebonello e Rufina e relativa integrazione dei trasporti pubblici su ferro e su gomma</li> <li>• Carenza di parcheggi per la zona artigianale e sportiva di Montebonello</li> <li>• Degrado urbano e architettonico della cartiera Alessandri</li> </ul>	<p>Recepire i tracciati della ciclopista della Sieve integrandoli con le necessità di adeguamento della rete ciclopedonale da realizzare in ambito urbano per la connessione delle principali funzioni;  Connettere la rete urbana con l'hub della stazione ferroviaria di Rufina;  Realizzare la variante alla SS67 nel tratto di circonvallazione del sistema urbano Rufina-Montebonello</p> <p>Aumentare l'offerta di parcheggi pubblici valutando anche la possibilità di utilizzo di lotti e capannoni industriali dismessi interni al PTU ed in area a pericolosità idraulica elevata, fatte salve le esigenze di gestione del rischio idraulico</p> <p>Il PO dovrà disciplinare il recupero dell'area mediante inserimento di ambito a progettazione unitaria e redazione di un progetto direttore che coordini le trasformazioni e le nuove funzioni insediabili con l'intorno di riferimento, compreso l'area libera interna al PTU posta a nord della ex cartiera e destinata a contenere una nuova previsione ERP/ERS oltre a viabilità, verde e parcheggi, le necessità di valorizzazione del <i>waterfront</i> e dell'accessibilità al fiume Sieve, il recupero e la valorizzazione, anche verso la mobilità sostenibile, della ex gora Alessandri</p>	<p><b>INF.C</b></p> <p><b>INF.D</b></p> <p><b>INF.A</b></p> <p><b>FUN.E</b> <b>SVS.A</b></p> <p><b>SVS.A</b> <b>SVS.B2</b></p> <p><b>FUN.C</b> <b>FUN.E</b></p> <p><b>INF.C</b></p>

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048033 004 - MONTEBONELLO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	3.300	3.000	<b>6.300</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.000	5.000	<b>8.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	1.200	<b>1.700</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>600</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	1.200	<b>1.700</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>8.050</b>	<b>11.150</b>	<b>19.200</b>

<b>UTOE 048033004 - MONTEBONELLO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	-
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



# UTOE PE01

Comune di Pelago

## PELAGO



Superficie territoriale Comune di Pelago: 54,85 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 14,09 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pelago (2021): 7.760

Numero abitanti UTOE (2021): 1.961

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'ambito si inserisce pienamente all'interno dell'Unità di paesaggio delle Colline della Valdiesie e, per la porzione di territorio boscato e più acclive in destra idraulica del torrente Vicano, all'interno de I Rilievi della Consuma. In questa fascia si trovano i due nuclei rurali di Ristonchi e Raggioli, che insiste sul confine con Reggello e i cui edifici storici e rurali seguono l'andamento morfologico del terreno, con l'edificato sparso piuttosto diffuso e molti edifici storici che hanno mantenuto una funzione rurale o sono stati convertiti in agriturismi o strutture ricettive. Le colline che guardano al Valdarno sono coltivate a vigneti intensivi e oliveti, mentre il resto del territorio è occupato quasi completamente da boschi di latifoglie che lambiscono Ristonchi, Raggioli e Paterno.

Il territorio urbanizzato è rappresentato da Pelago e dalla frazione di Paterno, nella quale si trovano prevalentemente funzioni residenziali, cresciute per incrementi isolati soprattutto tra gli anni '70 e '80 in posizione marginale rispetto alle attrattive del fondovalle, mentre l'edificato storico e sparso si attesta lungo la viabilità di collegamento con Vallombrosa. Il capoluogo comunale ha mantenuto nel tempo una crescita piuttosto contenuta, sviluppandosi a nord e ad ovest del castello, soprattutto negli anni '90. La marginalità rispetto al fondovalle ha limitato anche l'incremento degli insediamenti produttivi e artigianali, che si concentrano all'ingresso ovest del paese, sempre nelle vicinanze di residenze e in tessuti a funzione mista, ad eccezione di una cantina collocata a ridosso del castello sul fondovalle del torrente Vicano di Pelago.

Il centro storico ha progressivamente perduto molte delle funzioni che possedeva nei decenni precedenti, come pure abitanti e attrattive per i giovani. Le principali funzioni pubbliche sono state delocalizzate al di fuori del centro storico, privandolo di quell'attrattività necessaria al mantenimento di un minimo di vivacità culturale e commerciale per gli abitanti. A nord dell'abitato di Pelago, esternamente al PTU, è presente un'area sportiva che, se opportunamente riqualificata e ampliata, può costituire un'opportunità per rispondere alla strategia di miglioramento della qualità della vita per i residenti.

L'abitato di Paterno, a sud di Pelago, si presenta come un insediamento storico lineare lungo la strada che collega Pelago a Vallombrosa e una successione recente di tessuti residenziali per lo più a schiera, in cui sono assenti esercizi commerciali e servizi. A sud dell'edificato storico di Paterno è presente un piccolo giardino urbano che potrà essere ampliato e collegato mediante percorsi pedonali con la lottizzazione residenziale ancora in corso di validità, incrementando così le dotazioni di verde a servizio dell'abitato e creare un disegno urbano organico. La lottizzazione, da alcuni anni in stato di abbandono con opere di urbanizzazione da completare ed edifici da realizzare, è in fase di variante e modifica dei rapporti convenzionali con il nuovo soggetto attuatore. Con la realizzazione della lottizzazione si procederà alla realizzazione della prevista area

di verde attrezzato e nuovi posti auto. Indispensabile per entrambi gli abitati è la previsione di un potenziamento del servizio di Trasporto Pubblico Locale lungo le strade di collegamento per Le Palaie e San Francesco, per Diacceto e verso la stazione ferroviaria di Sant'Ellero.

All'interno dell'UTOE è inserito il complesso agricolo di Altomena, che per valore paesaggistico, agricolo ed ecosistemico rappresenta una risorsa e un'opportunità di sviluppo per l'intero territorio comunale. Il PO dovrà valutare attentamente le esigenze di recupero dell'area e dei manufatti presenti, favorendo il mantenimento della funzione agricola e agrituristica, la riconversione verso l'agricoltura biologica, l'insediamento di nuove forme di agricoltura sociale (ecovillaggi) e limitando, stante la pericolosità geologica presente, la destrutturazione del paesaggio agrario tradizionale e relativa rete di drenaggio e la localizzazione di nuove volumetrie.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Il centro storico di Pelago ha progressivamente perduto oltre alle funzioni originarie, anche gli abitanti stabilmente residenti. Con il recupero degli edifici, il miglioramento del decoro urbano e architettonico, l'adeguamento e l'efficientamento energetico, l'aumento delle offerte culturali e i contenitori per la socializzazione, sarà possibile innescare il ritorno degli abitanti stabilmente residenti nel capoluogo. A Paterno, attraverso il completamento della lottizzazione in corso di validità, si aggiungeranno unità residenziali aumentando la massa critica di residenti, anche ai fini dell'insediamento di nuovi esercizi di commercio di vicinato.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

A nord ovest di Pelago è presente una piccola area artigianale con tessuti prevalentemente a funzione mista in cui residenza, attività artigianali (pelletterie e produzione macchinari e utensili, autocarrozzerie, segherie) e commerciali si compenetrano in regime di pertinenzialità. Una situazione analoga si presenta all'ingresso ovest di Paterno, dove sono presenti un'autofficina, un'autocarrozzeria e un laboratorio ceramico. In coerenza con l'attuazione delle strategie di riduzione del consumo di suolo, il PO dovrà intervenire normativamente al fine di consentire lo scioglimento del vincolo di pertinenzialità residenza/manifatturiero consentendo così l'indipendenza nel mercato immobiliare delle due funzioni e facilitandone il riuso. Gli ampliamenti produttivi eventualmente necessari dovranno calibrarsi sulle porosità presenti e preferibilmente in contesti in cui viabilità, accessi, opere di urbanizzazione primaria siano presenti, oltre a prevedere tutte le idonee misure di efficientamento energetico, contenimento delle emissioni climalteranti, mitigazione paesaggistica di manufatti ed edifici esistenti, dotazioni verdi per la mitigazione ambientale.

#### **COMMERCIO**

Sia Pelago che Paterno sono carenti di piccoli esercizi commerciali di vicinato, che potranno portare un significativo miglioramento della qualità dell'abitare e della vivacità economica dei centri collinari se reinseriti nei borghi storici attraverso attente politiche sugli affitti e sul recupero delle unità immobiliari non utilizzate. A Pelago sono presenti una piccola superficie di vendita, una farmacia, l'ufficio postale, una banca, pochi negozi e due bar, oltre alla presenza di un mercato settimanale nell'area centrale del paese in Via Giuseppe Santandrea. A Paterno è presente un negozio di elettrodomestici, e un unico negozio di vicinato esternamente al paese, un bar alimentari molto attivo anche come punto di sosta lungo la via Vallombrosana.

#### **TURISMO E RICETTIVITÀ**

Nel territorio aperto l'edificato sparso e rarefatto presenta numerose situazioni di degrado e abbandono: gli edifici storici e rurali anche di un certo pregio dovranno essere oggetto di Piani di Recupero. Eremi, antiche fattorie, torri e castelli che testimoniano la stratificazione urbana e paesaggistica, nel tempo dovranno essere oggetto di progetti di valore paesaggistico oltre che di restauro, con interventi volti ad un recupero sostenibile dal punto di vista ambientale ma anche funzionale ed economico, all'interno di una riqualificazione del sistema dell'accoglienza e dell'attrattività turistica. Nel territorio collinare sono presenti numerose coloniche e case rurali

convertite ad agriturismo e strutture ricettive: il loro recupero architettonico e funzionale può quindi creare un vero sistema diffuso che leghi l'accoglienza alla fruizione del territorio sfruttando e mantenendo la rete escursionistica presente in maniera capillare e diversificata, come i numerosi sentieri CAI che attraversano il territorio pelaghese.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

A Pelago sono carenti gli standard a parcheggio ed è indispensabile una progettazione unitaria che sia complementare alla pedonalizzazione del centro storico e possa innescare un adeguato miglioramento dell'accessibilità per la fruizione degli esercizi commerciali di vicinato, che risolva i flussi di traffico di attraversamento del paese e che risulti efficace per residenti e turisti. Non è presente una biblioteca e, ad eccezione della scuola e dei campini ad uso pubblico di proprietà della Chiesa, gli spazi di aggregazione e socializzazione sono assenti. A nord dell'abitato di Pelago, esternamente al PTU, si trova l'area sportiva di Bardiglioni che potrà essere potenziata con l'inserimento di contenitori per attività diverse, sia per la pratica di sport che per la socializzazione e l'inclusione sociale e migliorando il collegamento funzionale con il centro abitato mediante un nuovo percorso ciclopedonale. A Paterno mancano spazi e contenitori per l'aggregazione sociale, oltre ad una vera e propria sistematizzazione degli spazi verdi, che a partire dal completamento della lottizzazione residenziale, dovranno essere attrezzati e multifunzionali, a creare un sistema unico in connessione diretta con i numerosi percorsi e itinerari escursionistici esistenti. Le uniche scuole presenti all'interno dell'UTOE sono la scuola Primaria e una scuola di musica a Pelago, mentre a Paterno mancano sia edifici che funzioni pubbliche.

#### TRASPORTI

Pelago, Paterno e il nucleo di Raggioli sono collegate dalla SP83 percorsa dal TPL con diverse fermate lungo il tragitto. La SP83 si immette sulla SR70 che collega Pelago a Le Palaie e da qui al fondovalle. Da Pelago si raggiunge Diacceto mediante la Via di Diacceto, percorsa anche questa dal trasporto pubblico. L'unica possibilità per raggiungere la stazione ferroviaria di Sant'Ellero da Paterno e quindi da Raggioli (in alternativa alla SP88 via Donnini) è la via Campicuccioli, che raggiunge Carbonile ma non fa parte dei percorsi di TPL. Il sistema potrà essere migliorato e reso maggiormente sostenibile con il potenziamento delle corse e delle frequenze del TPL, integrato con servizi navetta anche di natura privata (vedi offerta ricettiva), oltre ad applicativi e servizi digitali dedicati per l'informazione in tempo reale per ottimizzare gli spostamenti.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

-

#### **PTU**

- Pelago
- Paterno

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Ristonchi (R)
- Raggioli (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<u>Pericolosità geologica</u>	<p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018);</p> <p>Nelle aree G4 ad Altomena e Carbonile contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario storico e relative sistemazioni idrauliche, evitare sistemazioni intensive a rittochino e provvedere al consolidamento del dissesto franoso interessante la viabilità comunale;</p> <p>Contenere la localizzazione di nuove volumetrie favorendo il recupero degli edifici esistenti</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<u>Ambientale e paesaggistica:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado e abbandono di architetture e complessi rurali sparsi</li> <li>• Viticoltura estensiva e specializzata con riduzione dei valori paesaggistici riduzione della biodiversità e semplificazione paesaggistica</li> <li>• Mancanza di collettamento fognario e depurazione per il centro abitato di Paterno</li> </ul>	<p>Recuperare a fini turistico ricettivi l'Eremo di Campiglioni attraverso Piano di Recupero, mediante adeguato restauro e accurato progetto paesaggistico per l'inserimento della viabilità di accesso e dei parcheggi;</p> <p>Predisporre la ricognizione delle unità immobiliari libere nei centri e nei nuclei storici per promuovere l'albergo diffuso come forma di ospitalità turistica sostenibile;</p> <p>Consentire il recupero e la conversione di complessi rurali sparsi, fattorie e sistemi agrari in abbandono per l'inserimento di strutture ricettive sostenibili e adeguatamente integrate nel contesto morfologico e paesaggistico;</p> <p>Favorire l'insediamento di ecovillaggi e comunità sostenibili legate all'agricoltura</p> <p>Potenziare la rete ecologica minore laddove assente o scarsa con elementi arborei/arbustivi lineari di specie autoctone o piccoli boschetti. Favorire nei nuovi vigneti l'orientamento in armonia con le curve di livello e introdurre scarpate, muri a secco o cigli che interrompano la continuità della pendenza</p> <p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi del centro abitato</p>	<p><b>RUR.D1</b></p> <p><b>FUN.G</b></p> <p><b>RUR.A</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.E</b></p>
<u>Funzionale e urbana:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Spopolamento del capoluogo con perdita delle funzioni urbane e dei servizi essenziali nel centro storico</li> </ul>	<p>Adottare politiche di incentivazione per la rilocalizzazione nel centro storico di attività di somministrazione, esercizi commerciali di vicinato, artigianato di servizio alla persona;</p> <p>Rilocalizzare nel centro storico funzioni pubbliche quali uffici comunali, ambulatori, biblioteche, circoli ricreativi;</p> <p>Incentivare attività di somministrazione alimenti e bevande anche in spazi stagionali all'aperto;</p> <p>Riportare nel centro storico mercati, feste e eventi culturali;</p>	<p><b>FUN.B</b></p> <p><b>FUN.F</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di standard per le attività sportive e sociali</li> <li>• Mancanza di collegamenti efficaci e comodi per raggiungere la stazione ferroviaria di Sant'Ellero</li> </ul>	<p>Realizzazione del Centro di Documentazione su Lorenzo Ghiberti e del Centro di Interpretazione del Territorio nel Palazzo comunale del Castello Guidingo di Pelago; Prevedere un aumento della frequenza del trasporto pubblico di collegamento tra Paterno e Pelago verso la stazione di Sant'Ellero e San Francesco con adeguamento e aumento delle fermate lungo i tragitti urbani ed extraurbani in prossimità degli agglomerati più consistenti; Aumentare l'attrattività residenziale anche mediante accordi con privati volti a reperire stock abitativo da destinare a ERS e nuove forme dell'abitare</p> <p>Adeguare ai progetti PNRR e PINQuA relativamente al potenziamento dei servizi offerti nell'esistente area sportiva di Bardiglioni e al miglioramento delle funzioni sportive, alla diversificazione delle attività inseribili nei diversi spazi e nuovi contenitori; Riqualificare il centro sportivo mediante ampliamento degli spogliatoi, dei parcheggi e dei contenitori per spazi associativi e inclusivi; Realizzare un percorso pedonale in sicurezza lungo la viabilità esistente di collegamento con il centro di Pelago e con l'abitato di Diacceto, adeguatamente corredato di punti di sosta versatili e diversificati (percorso salute, panchine, percorso mountain bike, fontanelli, ecc.)</p> <p>Gestire con servizi digitali dedicati e applicativi <i>smart</i> lo stato del TPL in tempo reale oltre all'acquisto di biglietti integrati tra diversi sistemi di trasporto pubblico; Preferire la multi modalità del TPL e incentivare politiche volte alla condivisione delle automobili private oltre all'allargamento del trasporto scolastico alla cittadinanza; Istituire servizi di navetta anche per la popolazione residente all'interno del sistema dell'offerta ricettiva (vedi Parco agricolo)</p>	<p><b>INF.D</b> <b>FUN.C</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.E</b></p> <p><b>FUN.D</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.D</b></p>
---	--	--

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048032 001 - PELAGO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R – Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
h) RESIDENZIALE	3.700	500	<b>4.200</b>
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	500	<b>1.000</b>
j) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
k) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
n) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>5.950</b>	<b>2.750</b>	<b>8.700</b>

<b>UTOE 048032 001 - PELAGO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R – Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
h) RESIDENZIALE	-	-	-	-
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	700
j) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
k) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
n) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	-	-	-	<b>700</b>

# UTOE PE02

Comune di Pelago

## SAN FRANCESCO



Superficie territoriale Comune di Pelago: 54,85 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 4,61 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pelago (2021): 7.760

Numero abitanti UTOE (2021): 3.263

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'UTOE si estende dalla confluenza Sieve-Arno fino al torrente Macinaie e comprende oltre a San Francesco e Stentatoio, il nucleo storico di Nipozzano, l'ex cava di Monsavano e l'ex polo industriale Italcementi. San Francesco rappresenta l'unico e più popolato centro di fondovalle del comune di Pelago, direttamente collegato con Pontassieve, sulla quale gravita per tutti i principali servizi e attrattive. La frazione si attesta alla confluenza tra Sieve e Arno e al crocevia delle principali vie di comunicazione: la strada Tosco-Romagnola e la linea ferroviaria Firenze-Borgo San Lorenzo. San Francesco è quindi attratta direttamente nell'area metropolitana fiorentina grazie alle dinamiche socio-economiche e demografiche che hanno portato ad identificare Pontassieve e San Francesco come un unico sistema urbano.

A monte dell'abitato si trova l'ex cementificio Italcementi posto a ridosso dello snodo tra la SS67 e la SR69, che costituisce l'ingresso e l'uscita di Pontassieve est per il Mugello, il Casentino, il Valdarno e l'area metropolitana fiorentina. La parte storica di San Francesco si protende verso Pontassieve e in questa sezione le due parti urbane sono collegate dal Ponte mediceo, dal ponte della via Aretina e dal ponte ferroviario. Manca un collegamento ciclopedonale tra i due ambiti di prossimità e la realizzazione di un adeguamento a tal fine del ponte SS67 si rivela fondamentale nel perseguimento della realizzazione dell'hub intermodale alla stazione di Pontassieve e nel miglioramento delle dotazioni di servizi e commercio di vicinato sia nel centro storico di Pontassieve che in quello di San Francesco. Il Piano Operativo Intercomunale dovrà prevedere un proseguimento del Parco fluviale, che da Pontassieve possa legarsi a San Francesco e alle aree libere a ridosso dell'ex Italcementi. Le successive fasi di pianificazione dovranno individuare altresì la destinazione dell'ex giacimento minerario di Monsavano, ormai recuperato ambientalmente. La particolarità del sito e la posizione dominante rispetto al fondovalle Sieve/Arno, come pure la buona dotazione di tracciati viari convertibili in percorsi lenti di fruizione del paesaggio, lo pongono come area di elezione per ricevere una destinazione culturale, in cui creare un nuovo tipo di spazio di aggregazione per il tempo libero a servizio non solo dell'ambito di Piano ma dell'intero sistema metropolitano. Sulla linea ferroviaria Firenze-Borgo San Lorenzo, a nord dell'abitato, è prevista la realizzazione un hub di interscambio, con una fermata sulla linea e un parcheggio scambiatore, funzionale anche ai centri più a monte della Valdisieve e direttamente collegato con la clinica Valdisieve Hospital. Sono prioritari per San Francesco il potenziamento dei collegamenti e dei rapporti con l'ambito di prossimità, il sistema urbano di riferimento e l'area metropolitana. Il PO dovrà prevedere una pianificazione unitaria del sistema del traffico per i due centri abitati,

valutando le possibilità di miglioramento delle connessioni veicolari tra i due centri. Si dovrà garantire uno scambio biunivoco tra i due sistemi che si affacciano sul fiume Sieve, in un dialogo costante in cui vengano mantenute e privilegiate l'integrazione con il contesto paesaggistico e le visuali prospettiche, oltre che la risoluzione dei passaggi pedonali e della gestione del traffico veicolare nelle direttrici urbane principali. Il rafforzamento degli scambi dovrà trovare una esplicitazione anche mediante la realizzazione del Parco fluviale sul fiume Sieve, della Ciclopista della Sieve, mentre per il recupero dell'ex area industriale Italcementi si rimanda agli atti di variante approvati dal Comune di Pelago nel settembre 2022 ai sensi dell'art. 252ter della L.R. 65/2014.

Nell'UTOE l'agglomerato di Stentatoio presenta tessuti produttivi stretti tra la ferrovia e la Strada Statale, anche in fascia di pertinenza fluviale, con consistenti situazioni di degrado in cui si trovano abbandonati materiali ingombranti e uno scarso decoro delle architetture presenti, con situazioni miste residenziali e artigianali. Il territorio rurale si presenta fortemente connotato dai vigneti intensivi e da una suggestiva maglia poderale, al di sopra della quale svetta il castello di Nipozzano, con il riconoscibile sistema della villa-fattoria a strutturare il paesaggio agrario e circondato da un cipresseto di indubbio valore paesaggistico ed ecosistemico che dal bosco dell'alto della collina arriva fino al fiume Sieve.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

A partire dal dopoguerra San Francesco è stata oggetto di un consistente sviluppo urbano lungo il fiume e lungo la ferrovia che la attraversa. Le tipologie sono diverse, tra edifici in linea, gli isolati chiusi nella parte storicizzata, gli edifici storici lungo la Sieve, spesso misti a funzioni manifatturiere e artigianali, e l'edilizia a schiera a monte con pertinenze a verde, fino ai condomini pluripiano e all'edilizia economica e popolare a margine del perimetro nord del territorio urbanizzato. Affinché si possano insediare nuove residenze soprattutto attraverso il recupero e riuso dell'edificato sul fronte fluviale, sarà indispensabile adeguarsi alle prescrizioni di fattibilità del modello idraulico aggiornato, e prevedere all'interno del PO il cambio di destinazione d'uso verso funzioni compatibili con il rischio idraulico e con un'attenta progettazione architettonica che salvaguardi l'aspetto paesaggistico dei *waterfront* urbani. I nuovi fabbisogni abitativi potranno trovare spazio all'interno delle porosità ancora presenti all'interno del PTU di San Francesco, preferendo come eventuale soluzione il recupero dei volumi inutilizzati o dismessi con adeguati quantitativi da destinare a ERS e nuove forme dell'abitare.

A Stentatoio una serie di villette per lo più unifamiliari sorge a margine del tessuto produttivo, mentre all'interno del PTU le residenze si mescolano con gli edifici artigianali in maniera disordinata e scollegata dai servizi essenziali. In coerenza con l'attuazione delle strategie di riduzione del consumo di suolo il PO dovrà intervenire normativamente al fine di consentire lo scioglimento del vincolo di pertinenzialità residenza/manifatturiero, consentendo così l'indipendenza nel mercato immobiliare delle due funzioni e facilitandone il riuso. Eventuali possibilità di ampliamento che il PO dovesse individuare dovranno essere legate a interventi di miglioramento paesaggistico e architettonico degli edifici e manufatti esistenti.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

La specializzazione produttiva si concentra sulle attività medio imprenditoriali della pelletteria, e della meccanica. Sono presenti anche diverse attività legate alla lavorazione della ceramica, del legno e della produzione dei materiali da costruzione. La maggior parte delle attività produttive collocate nella stretta fascia di fondovalle all'interno di San Francesco non generano quasi mai insule produttive, perché da sempre in situazioni promiscue con le residenze. A San Francesco diversi sono gli edifici che contengono piccole attività artigianali inseriti nel tessuto urbano e residenziale, ma senza un'adeguata infrastrutturazione che ne supporti la movimentazione di mezzi e materie prime e lavorate. Coerentemente con gli obiettivi del PSI, il PO potrà prevedere la delocalizzazione di volumi dismessi presenti in aree a pericolosità idraulica del fiume Sieve verso le aree produttive degradate di Stentatoio o all'interno delle aree dismesse o con incongrua funzione presenti nel PTU del capoluogo di Pontassieve.



## COMMERCIO

A San Francesco, come per il centro di Pontassieve, si sono progressivamente ridotti gli esercizi commerciali di vicinato, proiettando sempre di più la frazione sulle offerte presenti a Pontassieve o, laddove mancanti, sull'offerta di area vasta. La reintroduzione, attraverso efficaci politiche di sgravi fiscali o sostegno agli affitti, delle attività all'interno del tessuto urbano, così come il potenziamento e la riqualificazione delle aree mercato nel centro storico, da attuare in sinergia con le azioni intraprese dall'amministrazione comunale di Pontassieve, sono azioni non più rinviabili in un'ottica di pianificazione conformativa intercomunale (il POI), comunque tese a creare un unico sistema del commercio, migliorare i rapporti e gli scambi di prossimità, garantire ampie dotazioni di servizi ai residenti e creare nuovi posti di lavoro, economie circolari e virtuose. Se con il recupero dell'ex area Italcementi si introdurrà nell'area una media struttura di vendita, questo polo dovrà essere efficacemente collegato alla rete ciclopedonale di San Francesco e Pontassieve e al parcheggio scambiatore della Palla. In coerenza con le previsioni per le UTOE di Pontassieve, sarà necessario valutare all'interno del PO l'insediamento di eventuali nuove medie strutture di vendita nel sistema urbano Pontassieve-San Francesco-Sieci in modo da assicurare uno sviluppo armonico del sistema del commercio che coniughi la valorizzazione dei piccoli negozi con la media distribuzione, localizzando nuove strutture internamente al PTU esclusivamente laddove ne sia carente la funzione e sia presente una adeguata "massa" di potenziali fruitori come pure dotazioni di parcheggi e sistema del traffico adeguati. Nell'area artigianale di Stentatoio sono presenti pochi esercizi di ristorazione e bar, pertanto sarà auspicabile, all'interno delle necessarie azioni di riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica previste per il tessuto produttivo, favorirne il potenziamento.

## TURISMO E RICETTIVITÀ

Il nucleo storico di Nipozzano rappresenta un'attrattiva per i flussi turistici che interessano la Valdisieve; è opportuno creare un sistema di percorsi pedonali e fruitivi su tracciati esistenti della viabilità podereale e vicinale in modo da connettere il fondovalle con il castello. L'offerta di strutture turistiche e ricettive è essenzialmente circoscritta agli agriturismi. Coerentemente con le strategie del Piano, il PO dovrà disciplinare gli interventi di recupero e di riuso ed eventuali ristrutturazioni urbanistiche relazionando i nuovi interventi con la realizzazione di un sistema unitario e sostenibile dell'offerta turistica.

## SERVIZI E ATTREZZATURE

La carenza di parcheggi nella frazione di San Francesco dovrà essere risolta attraverso l'ampliamento del parcheggio scambiatore de La Palla, a servizio dei residenti e a supporto dell'hub ferroviario di Pontassieve, congiuntamente alla realizzazione del nuovo hub all'inizio dell'abitato provenendo dalla Valdisieve in prossimità dell'esistente Casa di cura. Le strategie del Piano inerenti all'equilibrio delle funzioni dovranno essere pensate e pianificate in integrazione con Pontassieve e con i fabbisogni del sistema urbano Sieci-Pontassieve-San Francesco. I nuovi interventi dovranno assicurare un elevato grado di sostenibilità ambientale e di standard prestazionali in termini di risparmio energetico e dotazioni verdi.

A San Francesco sono presenti la struttura sanitaria ospedaliera Valdisieve Hospital a nord ed i Poliambulatori ASL Toscana Centro. La frazione è dotata di una scuola dell'Infanzia, una scuola Primaria, una Secondaria di primo grado e di un palazzetto dello sport.

Riveste particolare importanza il destino, una volta realizzata la Casa di Comunità di Pontassieve, della struttura del Poliambulatorio ASL di proprietà di Regione Toscana. All'interno dei rapporti tra Comune di Pelago e Regione Toscana dovranno essere individuate per la struttura nuove funzioni pubbliche atte a colmare le attuali sofferenze funzionali del sistema urbano, con particolare riferimento a biblioteca comunale, ludoteca, spazi polivalenti, servizi sanitari. La demolizione dell'intera struttura può offrire l'opportunità per il ridisegno urbanistico del lotto anche ai fini di aumentare le dotazioni di standard a servizio delle nuove funzioni.

Lungo il fiume Sieve è presente, al limite settentrionale dell'abitato, un campo da calcio, gestito da un'associazione sportiva, interessato dall'erosioni del fiume Sieve anche durante eventi di media intensità. Per questo sarà indispensabile prevederne la messa in sicurezza idraulica e/o un

adeguamento strutturale che contempli una possibile trasformazione dell'impianto verso altri usi, anche stagionali, da legarsi al parco fluviale lungo la Sieve. Quest'ultimo dovrà essere integrato ad un sistema urbano degli spazi verdi pubblici che attualmente sono ridotti all'area lungo via del Molino e quella prospiciente ma in quota sopraelevata, lungo via Forlivese. Le due porzioni verdi, legate al parco fluviale, dovranno trovare una soluzione integrata con i flussi interni all'abitato, con l'inserimento di percorsi dedicati e in sicurezza per pedoni e ciclisti. Il Parco fluviale della Sieve dovrà formare un unico sistema legato al Parco fluviale dell'Arno da Pontassieve e Sieci, costituendo un ecosistema multifunzionale a servizio dell'intero sistema urbano di fondovalle dell'Arno.

#### TRASPORTI

Il Ponte mediceo, nello scambio con Pontassieve, non è funzionalmente e staticamente adeguato a sopportare flussi veicolari costanti, così come il ponte sul fiume Sieve lungo la Via Aretina risulta carente di collegamento ciclopedonale. I flussi di traffico in entrata e in uscita da San Francesco e di conseguenza da Pontassieve richiedono un'accurata valutazione e progettazione all'interno di un riassetto del sistema della viabilità unitario per i due sistemi urbani che recepisca le nuove previsioni insediative e funzionali integrandole in un sistema interconnesso atto anche a risolvere le criticità esistenti, confermando o meno la validità previsionale dell'ipotizzato nuovo ponte sulla Sieve a monte della traversa di Bucanale e valutandone la fattibilità tecnico economica.

Le strategie del PSI sul sistema della mobilità, cui si rimanda, sono comunque pensate in totale coerenza con il PUMS e nell'ottica della totale integrazione tra funzioni urbane/trasporto pubblico sia su ferro che su gomma, parcheggi di interscambio e rete di mobilità sostenibile. Il potenziamento del parcheggio scambiatore de La Palla esplicita perfettamente la necessità di facilitare l'accesso all'hub ferroviario di Pontassieve e l'attivazione di una fermata lungo la linea Pontassieve-Borgo San Lorenzo a nord, in prossimità del Valdisieve Hospital, con un ampliamento del parcheggio in Via di Santo Stefano all'Albereta, declina gli aspetti multimodali del trasporto locale con l'efficienza e la raggiungibilità dei luoghi e dei servizi pubblici sul territorio. Dovranno essere infatti realizzati mini hub per interscambio bici-TPL e potenziate frequenze e corse del trasporto pubblico su gomma, anche scolastico, verso i centri collinari. La nuova fermata ferroviaria dovrà essere opportunamente collegata alla rete ciclabile urbana di San Francesco e, mediante la prevista passerella a sbalzo sul ponte della SS67, alla stazione ferroviaria di Pontassieve, al recuperato polo produttivo ex Italcementi, al Parco fluviale sulla Sieve e, se confermate le previsioni di rifunzionalizzazione verso la fruizione pubblica, all'ex giacimento minerario di Monsavano.

I flussi di attraversamento interni dovranno trovare adeguate alternative per l'introduzione di percorsi esclusivi, in sicurezza e lenti lungo la Sieve, e ad uso esclusivamente residenziale e promiscuo (zone 30 e misto pedonale/ciclabile) lungo le vie del Molino e Albizi.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

PE.07 - a destinazione *direzionale e di servizio*: ampliamento parcheggio scambiatore La Palla

#### **PTU**

- San Francesco
- Stentatoio

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Nipozzano (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da rischio idraulico del fiume Sieve</li> <li>• Rischio geologico</li> </ul>	<p>Attuare interventi riduzione del rischio idraulico da PGRA; Gestione del rischio idraulico in condizioni di emergenza</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018); Nelle aree G3 a Nipozzano contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario storico e relative sistemazioni idrauliche, evitare sistemazioni intensive a rittochino; Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea e superficiale nella zona di fondovalle</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>SVS.C</b> <b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area ex giacimento minerario Monsavano</li> <li>• Area circondata da barriere fisiche a sud dell'ex Italcementi</li> <li>• Mancanza depurazione reflui in loc. Stentatoio</li> </ul>	<p>Prevedere la riconversione dell'area verso funzioni culturali e ricreative o restituirne l'uso al settore agricolo; In alternativa valutare l'idoneità dell'area ad ospitare impianti per la produzione di energie rinnovabili a basso impatto di cantierizzazione e compatibili con il valore paesaggistico del luogo e relativa visibilità dello stesso dal fondovalle del Fiume Arno, della Sieve e dai rilievi circostanti</p> <p>Favorire il potenziamento dell'area con interventi ad approccio ecosistemico multifunzionale quali mobilità dolce di collegamento tra Pontassieve e San Francesco, estensione del Parco fluviale dell'Arno e della Sieve, coltivazione a seminativi verso la produzione biologica di grani antichi e altri cereali; Prevedere interventi di mitigazione a verde con funzione di connessione ecologica per le infrastrutture viarie; Interrare le linee elettriche aree di bassa, media e alta tensione</p> <p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi del contesto produttivo e abitativo</p>	<p><b>FUN.B</b> <b>FUN.E</b> <b>RUR.D1</b> <b>SVS.A</b></p> <p><b>INF.C</b> <b>RUR.C</b> <b>RUR.E</b></p> <p><b>SVS.B2</b></p> <p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di collegamenti per la mobilità sostenibile con Pontassieve</li> </ul>	<p>Adeguare il ponte della SS67-Via Aretina di attraversamento del fiume Sieve mediante la realizzazione di una passerella a sbalzo con un percorso ciclopedonale sicuro; Connettere reti ciclabili urbane ed extraurbane con la Ciclopista dell'Arno, con la stazione di Pontassieve e la prevista fermata di San Francesco sulla linea Pontassieve-Borgo San Lorenzo;</p>	<p><b>INF.B</b></p> <p><b>INF.A</b></p> <p><b>INF.C</b></p>

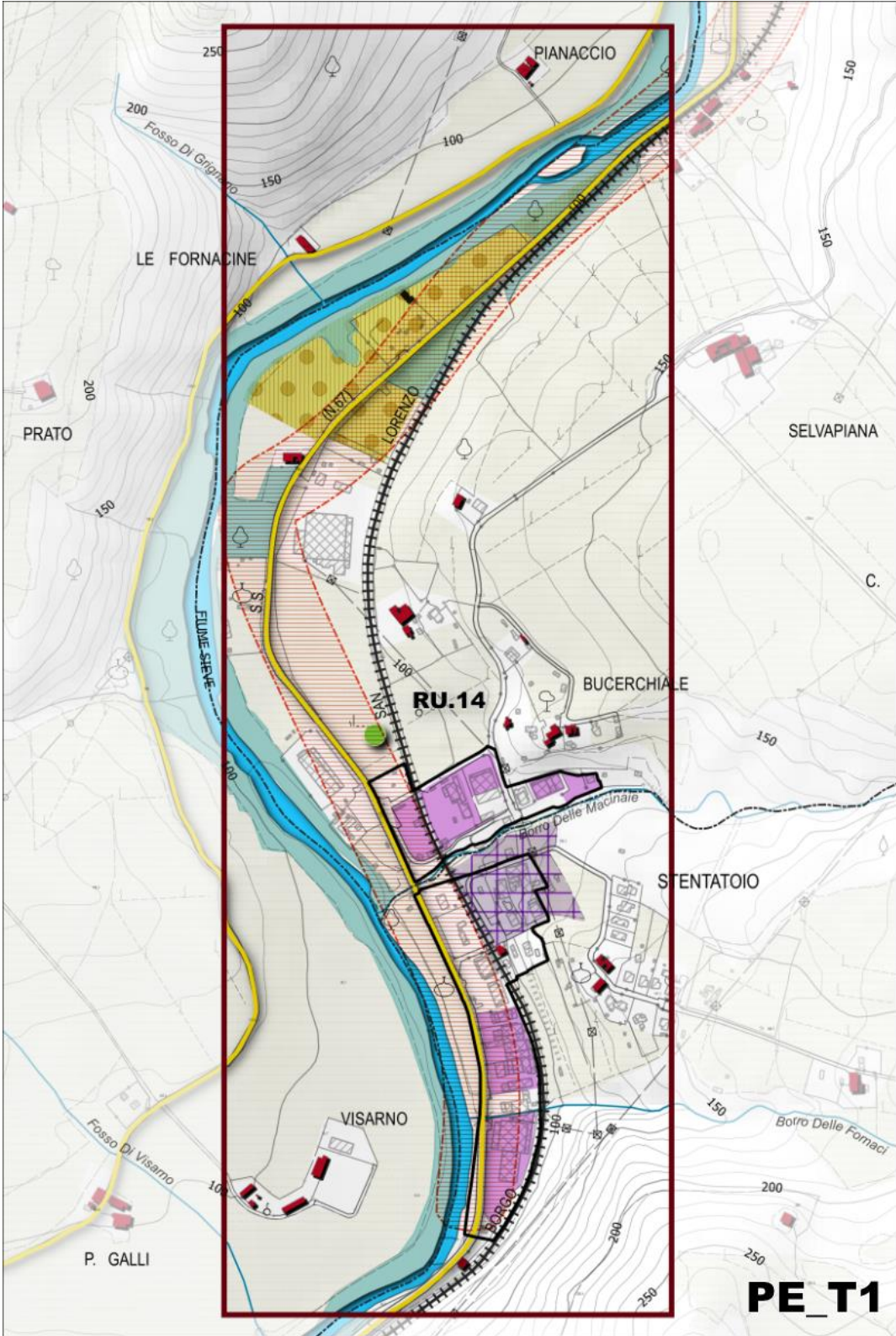
	Collegare percorsi ciclabili e pedonali a mini hub scambiatori e alla nuova fermata ferroviaria in prossimità del Valdisieve Hospital	<b>INF.D</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di parcheggi di interscambio</li> </ul>	<p>Confermare la previsione per l'ampliamento del parcheggio scambiatore PE.07 coerentemente con quanto prescritto all'interno dell'elaborato PSI_REL04_ <i>Atlante delle previsioni di nuovo consumo di suolo e masterplan di approfondimento</i></p> <p>Prevedere collegamenti multimodali attraverso la passerella a sbalzo sul ponte della SS67;</p> <p>Realizzare un nuovo parcheggio interno al PTU in corrispondenza prevista fermata passante linea ferroviaria Pontassieve-Borgo San Lorenzo</p>	<b>INF.D</b> <b>INF.A</b> <b>FUN.B</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area ex Italcementi in stato di degrado urbanistico e paesaggistico</li> </ul>	Attuare quanto previsto nella Variante RU approvata dal Comune di Pelago nel settembre 2022	<b>IND.A</b> <b>SVS.A</b> <b>SVS.B1</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Area insularizzata tra il fiume Sieve ed il rilevato ferroviario Pontassieve-Borgo S Lorenzo</li> </ul>	Connettere l'area al Parco fluviale dell'Arno e della Sieve, dotare l'area di servizi ecosistemici multifunzionali a servizio del sistema urbano Pontassieve-San Francesco, interrare o spostare le linee elettriche aree di bassa, media e alta tensione	<b>SVS.B2</b> <b>FUN.B</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Edifici dismessi in sponda sinistra del fiume Sieve prospicienti Via Albizi</li> </ul>	Valutare l'effettiva possibilità del recupero viste le problematiche idrauliche, considerando anche l'eventualità di demolizione dei volumi incompatibili presenti in alveo, con finalità di riduzione del rischio idraulico e riapertura delle visuali sul fiume e l'abitato di Pontassieve, prevedendo l'atterraggio di tali quantitativi in aree destinate a ristrutturazione urbanistica e/o riqualificazione urbana presenti nei due comuni e/o aree produttive Stentatoio e Massolina a Pelago	<b>FUN.C</b> <b>PER.A</b> <b>SVS.A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criticità del sistema del traffico veicolare in ambito urbano</li> </ul>	Valutare istituzione zona 30 in via IV Novembre; Realizzare la rete urbana di connettività ciclopedonale; Rivedere il sistema del traffico della frazione valutando la possibilità di rendere ad uso esclusivamente residenziale la viabilità di penetrazione lungo Via del Molino, con possibilità di zone 30 e uso promiscuo pedonale/ciclabile	<b>INF.B</b> <b>INF.C</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Inadeguati spazi urbani pubblici dedicati al verde attrezzato</li> </ul>	Estendere il Parco fluviale del Fiume Arno al tratto urbano del fiume Sieve integrando nel sistema le due aree su Via Forlivese e Via del Molino	<b>FUN.E</b> <b>RUR.C</b> <b>RUR.E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di funzioni pubbliche</li> </ul>	In seguito alla realizzazione della Casa di Comunità presso l'ex area ferroviaria di Pontassieve prevedere di riconvertire o recuperare l'edificio di proprietà regionale attualmente occupato dal Poliambulatorio ASL verso funzioni pubbliche quali biblioteca, ludoteca, centro polivalente integrato con il limitrofo istituto scolastico, servizi sanitari di base, in sinergia e diversificazione rispetto all'offerta presente nel capoluogo di Pontassieve	<b>FUN.A</b> <b>SVS.A</b>

**Inquadramento urbanistico:** L'area si sviluppa lungo la SS67 a nord di San Francesco ed è connotata dalla presenza, a monte della Statale e del fiume Sieve, di un contesto produttivo misto a funzione residenziale. Gli accessi alla linea ferroviaria che collega l'area metropolitana fiorentina al Mugello sono le stazioni di Rufina e Pontassieve, mentre il raccordo autostradale con l'A1 è il casello di Firenze Sud o quello di Incisa-Reggello. I PTU individuano due aree artigianali separate dal Borro delle Macinaie, che rappresenta il confine fisico tra i comuni di Pelago e di Rufina. La riqualificazione complessiva del contesto produttivo afferente i territori dei comuni di Rufina e Pelago, sottoutilizzato e fortemente degradato, richiede la redazione di un Progetto Direttore che interessi entrambe le amministrazioni comunali ed all'interno del quale dovranno trovare soluzione le numerose criticità esistenti, quali carenza di standard urbanistici, vincoli e pericolosità fluviali, fasce di rispetto ferroviario, elevata incidentalità in corrispondenza degli esistenti accessi carrabili alla SS67, , degrado paesaggistico.

Dovrà essere valutata, in coordinamento con le previsioni di adeguamento della SS67 da parte di ANAS, la realizzazione di una nuova viabilità limitrofa alla Statale per la distribuzione del traffico all'interno dei lotti, eliminando la prevalenza degli innesti a 90° sulla viabilità regionale.

Nuovi volumi a destinazione industriale e artigianale eventualmente da insediare, anche mediante Piani di Recupero, all'interno del PTU nella parte compresa nel comune di Pelago, dovranno rispettare tutte le prestazioni qualitative delle aree APEA e soddisfare le necessità legate alla riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area, prendendosi in carico la risoluzione delle criticità qui evidenziate.

L'area è servita dall'impianto di depurazione di Pontassieve-Aschieto e la rete fognaria mista è collettata al depuratore. Nella fascia di pertinenza fluviale a ridosso della ferrovia e nelle aree comprese tra il fiume e la SS67 sono presenti una serie di orti con manufatti ad uso improprio che dovranno essere oggetto di riqualificazione ambientale e paesaggistica, in integrazione con le strategie del presente piano volte all'aumento dell'offerta di orti sociali e di definizione di normative di PO inerenti i manufatti per l'agricoltura amatoriale.



**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da rischio idraulico per il torrente Macinaie</li> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Predisporre progettazione generale per messa in sicurezza complessiva del contesto urbano interessato da pericolosità per alluvioni</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018). Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azionamenti di pericolosità elevata e molto elevata (correlabili a vasti dissesti di frana attiva e quiescente) e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;</p> <p>Attuazione di accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea e superficiale nella zona di fondovalle di Selvapiana</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b> <b>SVS.B2</b> <b>SVS.C</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depositi incongrui in ambito perifluviale con abbandono di materiali di scarto edili</li> <li>• Presenza di manufatti incongrui lungo il fiume Sieve e il fosso Macinaie</li> </ul>	<p>Attuare interventi di risanamento ambientale delle sponde e delle aree di pertinenza demaniale, condizionare futuri interventi edilizi su lotti produttivi e relativi manufatti legittimi alla realizzazione opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'esistente;</p> <p>Riqualificare e rinaturalizzare il reliquato stradale intercluso tra la SS67 ed il fiume Sieve. In alternativa restituire tale spazio alla mobilità eliminando il degrado paesaggistico presente</p> <p>Attuare stesse azioni nelle aree di pertinenza fluviale;</p> <p>I PO dovranno disciplinare le condizioni di realizzazione, tipologie e posizionamento di manufatti precari a servizio di orti e agricoltura amatoriale</p>	<p><b>RUR.A</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado urbanistico e paesaggistico dei tessuti produttivi, elevata incidentalità accessi su SS67</li> </ul>	<p>Recuperare e sostituire i contenitori inefficienti dal punto di vista energetico e promuovere utilizzo di tecnologie volte al recupero delle acque piovane e all'utilizzo di fonti rinnovabili;</p> <p>Prediligere la copertura vegetale dei fronti stradali e la mitigazione ambientale e visiva dei piazzali antistanti i capannoni;</p> <p>Riallineare le carenze di standard urbanistici sia pertinenziali che pubblici utilizzando per questi ultimi le aree con utilizzi incongrui intercluse tra SS67 e linea ferroviaria in sinistra idraulica del torrente Macinaie, collegare pedonalmente i nuovi standard con gli edifici produttivi fronte SS67;</p>	<p><b>IND.A</b> <b>SVS.B2</b></p> <p><b>FUN.E</b></p> <p><b>INF.B</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di connettività ciclopedonale</li> <li>• Mancanza di servizi alle imprese</li> </ul>	<p>Creare un percorso pedonale di connessione interna ed esterna al PTU ai fini di fruizione del paesaggio rurale, definendo un anello che consenta di raggiungere Stentatoio e San Francesco passando da Nipozzano sfruttando la rete dei tracciati poderali e delle vie vicinali presenti</p> <p>Prevedere una connessione funzionale con la Ciclopista della Sieve con i poli produttivi, il Parco fluviale lungo la Sieve, la nuova area camper attrezzata secondo la previsione RU.14</p> <p>Offrire all'interno dei tessuti produttivi una maggiore varietà di servizi e accesso alle diverse reti: alla variante SS67, alla Ciclopista della Sieve, ai tracciati rurali esistenti, all'infrastruttura tecnologica e <i>smart city</i> per la gestione più efficace del TPL;</p> <p>Adeguare le fermate del TPL con pensiline riconoscibili e architettonicamente omogenee per il territorio dell'UCVV;</p> <p>Agevolare politiche per l'inserimento di piccole attività commerciali a servizio dei lavoratori e dei residenti, diversificando l'offerta e il tipo di servizi di vicinato, anche in relazione ai punti di sosta lungo la ciclopista della Sieve</p>	<p><b>INF.A</b></p> <p><b>INF.B</b></p> <p><b>FUN.D</b> <b>FUN.E</b></p> <p><b>SVS.B1</b></p>
--	---	---



**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048032 002 – SAN FRANCESCO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
h) RESIDENZIALE	3.700	600	<b>4.300</b>
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	15.500	<b>16.000</b>
j) COMMERCIALE al dettaglio	500	3.000	<b>3.500</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>2.500</i>	<i>2.500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
k) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	3.000	<b>3.500</b>
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
n) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>5.950</b>	<b>22.850</b>	<b>28.800</b>

<b>UTOE 048032 002 – SAN FRANCESCO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
h) RESIDENZIALE	-	-	-	-
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	200
j) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
k) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
n) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>200</b>

# UTOE PE03

Comune di Pelago

## DIACCETO



Superficie territoriale Comune di Pelago: 54,85 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 13,78 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pelago (2021): 7.760

Numero abitanti UTOE (2021): 938

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

La porzione di territorio che definisce l'UTOE comprende l'abitato di Diacceto e il nucleo storico di Ferrano. L'edificato sparso si concentra in direzione di Borselli, altrimenti è molto rarefatto in un ambiente prevalentemente boscato. A partire dall'impianto storico in linea sulla strada che dal fondovalle raggiunge il Passo della Consuma, Diacceto si è ampliata più a valle con tessuti insediativi di tipo *pavillonaire*, seguendo uno schema incrementale per singoli lotti. Alcuni edifici artigianali e produttivi hanno trovato spazio nella parte ad ovest nel nucleo storico, a partire dalla strada che unisce Diacceto a Rufina, ma si trovano scollegati dal centro. L'imponente lottizzazione residenziale a valle della Via Casentinese ha determinato un forte impatto paesaggistico sulla frazione e lasciato incompiute diverse opere di urbanizzazione.

Rispetto alle previsioni dell'originario Piano la lottizzazione, ormai decaduta, con le problematiche realizzative verificatesi, è rimasta incompiuta sia nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sia nel completamento dei volumi originariamente previsti.

Ad oggi è stato realizzato dall'Amministrazione comunale il previsto verde attrezzato a valle dell'edificio residenziale in linea, mentre altre previsioni di opere di urbanizzazione sono state stralciate dall'Amministrazione stessa in quanto ritenute non più necessarie. La definizione del PTU della frazione ha di fatto ridotto sensibilmente le porosità rimaste dal mancato completamento della lottizzazione, adesso ritornate alla disciplina del territorio aperto.

Il Piano Operativo Intercomunale dovrà definire le destinazioni ed i quantitativi delle aree incompiute della lottizzazione rimaste interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato, dando atto che la eventuale nuova edificazione dovrà concorrere al superamento delle criticità afferenti al sistema urbano di Diacceto. Sarà necessario definire una nuova centralità urbana, a partire dalla Pieve di San Lorenzo e dal dialogo con questa e lo spazio aperto che guarda gli edifici più recenti. Il progetto urbano dovrà legarsi ad un vero e proprio progetto di paesaggio, con fasce verdi multifunzionali, il miglioramento del decoro architettonico, il recupero di parcheggi e giardini incompiuti e l'inserimento di nuovi contenitori e spazi attrezzati che favoriscano l'aggregazione sociale e lo svolgimento di più attività culturali, sportive, ludiche per i bambini, i giovani e gli anziani.

Il PO inoltre dovrà incentivare politiche per il potenziamento della frequenza e dell'efficienza del trasporto pubblico nei collegamenti con il fondovalle e con i principali hub di interscambio più vicini alla frazione. Dovrà essere privilegiato il collegamento con Pelago e l'area sportiva di Bardigliani consentendo di percorrere in sicurezza la via di Diacceto anche da parte di pedoni e ciclisti.

## Funzioni prevalenti

### RESIDENZA

L'abitato si connota per una parte storica, di edifici in linea e a schiera sorti originariamente lungo la strada che collega il fondovalle con in Casentino, sulla quale si concentravano anche i servizi essenziali. Nella parte più bassa rispetto alla Via Casentinese, originariamente si è formato attorno alla chiesa un primo nucleo di abitazioni, prevalentemente del tipo *pavillonaire* con ampie pertinenze private che guardano verso Pelago. Le ampie lottizzazioni più recenti si collocano immediatamente al di sotto del nucleo storico, ad occupare un'area molto ampia e lasciata incompiuta nelle finiture e nelle dotazioni accessorie. Il numero di questi alloggi è risultato fino ad oggi sovradimensionato per la frazione, gli edifici sono scollegati dal contesto architettonico e paesaggistico e al contempo non trovano una dimensione urbana. L'opportunità che il PO dovrà cogliere sarà quella di creare una nuova centralità urbana, migliorando e integrando con nuove funzioni utili alla cittadinanza quanto fino ad ora realizzato. In relazione agli alloggi vuoti sono auspicabili accordi finalizzati ad orientare tale offerta verso ERS e nuove forme dell'abitare.

L'unico nucleo storico presente è quello di Ferrano che, sviluppatosi a partire dalla chiesa, si allunga seguendo la strada di mezzacosta. È l'unico aggregato per lo più residenziale di una certa consistenza, in cui è presente un piccolo spazio pubblico e aggregativo antistante la chiesa. Il territorio rurale è costellato di edifici rurali, coloniche, fattorie ed edifici storici sorti lungo le vie poderali e la fitta maglia agraria. L'edificato sparso si perde progressivamente fino a scomparire nella parte orientale dell'UTOE, completamente coperta dal bosco.

### INDUSTRIA E ARTIGIANATO

Le attività presenti si caratterizzano per il carattere di piccola imprenditorialità di tipo artigianale. A nord ovest di Diacceto trovano spazio segherie, carrozzerie e officine di riparazioni, all'interno di tessuti residenziali o misti a commerciali. Fuori dal centro abitato si trovano un deposito a cielo aperto di materiali edili ed una ditta di produzione e commercio di legname strutturale e da lavoro. Esigenze di ampliamento o ristrutturazione del sistema produttivo esistente dovranno essere agevolate condizionandole ad azioni di riqualificazione energetica e paesaggistica dell'edificato esistente come pure all'aumento e riqualificazione degli standard urbanistici.

### COMMERCIO

Nel centro di Diacceto, sulla SR70, si trova l'unico piccolo supermercato e pochi negozi di vicinato, mentre gli esercizi commerciali per l'intera UTOE si collocano all'ingresso del paese e nella zona produttiva. I bar e i ristoranti presenti, tra i quali gli esercizi storici sorti sulla via di passaggio per la Consuma, da sempre si configurano come punto attrattivo e di incontro. Sono assenti esercizi commerciali nel nucleo di Ferrano. Essenzialmente la frazione, così come il nucleo storico e tutto il tessuto edilizio sparso, si appoggia sugli esercizi presenti nel fondovalle. L'auspicabile aumento dell'offerta di commercio di vicinato e artigianato di servizio all'interno del PTU è legata alla capacità di attrarre, visto lo stock residenziale disponibile, nuovi residenti nella frazione.

### TURISMO E RICETTIVITÀ

Diffusi nel territorio rurale si trovano diverse strutture ricettive, agriturismi e resort in particolare. Poco lontano dal castello di Ferrano una società cooperativa gestisce un campeggio stagionale per colonie estive ed elioterapiche. I numerosi edifici rurali, case coloniche, case padronali e castelli sparsi nel territorio rurale o all'interno dei nuclei storici, che presentano condizioni di degrado in stato di abbandono pur se di un certo pregio, potranno essere oggetto di Piani di Recupero all'interno del PO. Attraverso il restauro architettonico e funzionale può quindi crearsi un vero sistema diffuso che leghi l'accoglienza alla fruizione del territorio sfruttando e mantenendo la rete escursionistica presente in maniera capillare e diversificata, come i numerosi sentieri CAI che attraversano tutta l'UTOE.

## SERVIZI E ATTREZZATURE

A Diacceto e in tutta l'UTOE non sono presenti le funzioni amministrative e di interesse pubblico essenziali e di tipo urbano, per le quali la frazione e i nuclei gravitano fondamentalmente sul fondovalle Pontassieve-San Francesco e sul sistema metropolitano. Nella parte storica di Diacceto è presente una scuola dell'Infanzia e nella parte a monte dell'abitato una struttura socio-sanitaria e assistenziale per disabili gestita dall'Opera Diocesana di Assistenza di Firenze. Per tale struttura è previsto un indispensabile ampliamento, in modo da poter garantire servizi sempre più efficienti e sempre maggiormente richiesti. Con l'adeguamento dei locali ed il potenziamento della struttura sarà necessario provvedere anche ad un contestuale adeguamento della strada di accesso dalla Via Casentinese, che attualmente risulta difficoltosa per il passaggio dei mezzi di soccorso, in particolare dei Vigili del Fuoco. Non sono presenti nell'UTOE attrezzature sportive e i residenti usufruiscono degli spazi e delle attività presenti a Pelago, nella vicina area di Bardiglioni. Gli spazi verdi attrezzati consistono nella piccolissima area gioco sulla SR70 e in un'area a parco alle spalle del Circolo ricreativo e collegata all'Arena del *Diacetum Festival*. Per questa, che si connota come un'arena all'aperto con minimi servizi accessori, è previsto un progetto di potenziamento e riqualificazione all'interno dei finanziamenti PINQuA. La proposta riguarda la necessità di creare uno spazio polivalente utilizzabile tutto l'anno dalla collettività e per questo l'intervento prevede la realizzazione della copertura lignea dello spazio dell'arena, oltre a servizi accessori per l'utilizzo da parte di pubblico e operatori. Il grande spazio verde compreso tra Via della Chiesa, la SR70 e la Via Jacopo da Diacceto, originariamente all'interno della grande lottizzazione residenziale a valle del nucleo storico, è in via di completamento, con percorsi interni e alberature. Tutto il sistema del verde per il nucleo urbano di Diacceto è ampliabile soprattutto nelle aree di margine per la definizione del limite urbano e nel completamento della lottizzazione nella porzione sud della frazione, da completare con l'inserimento di percorsi di collegamento con i tessuti edificati, l'area sportiva di Bardiglioni e i tracciati escursionistici esistenti nel territorio rurale.

Sono presenti due piccoli cimiteri: a Diacceto, a sud della Via Casentinese, introdotto da un bel viale di cipressi e a Ferrano, nella collina che degrada a valle dal castello. Entrambi una forma quadrata e poi rettangolare recintata da muri e l'ingresso in asse con il breve vialetto centrale, come nella tipica struttura del cimitero di campagna, ancora fuori dal territorio urbanizzato.

## TRASPORTI

Diacceto è direttamente collegata a San Francesco da Le Palaie e a Borselli e al Casentino dalla SR70 della Consuma, sulla quale storicamente è sorta come luogo di posta. Da Diacceto si raggiunge Pelago direttamente dalla Via di Diacceto. Ferrano è collegato dalla strada comunale di mezzacosta che si immette sulla SR70 da Diacceto. La viabilità più trafficata è di fatto la SR70 che unisce il fondovalle con il Casentino, con problematiche legate ai flussi di traffico diversi, tra pendolari, stagionali e turistici ma anche di percorrenza di mezzi pesanti, oltre alle criticità legate alle necessarie e costanti manutenzioni per le condizioni metereologiche in quota e per il miglioramento della sicurezza. Una fitta maglia podereale, vicinale e comunale collega nel territorio rurale tutto l'edificato sparso e su questa rete strutturante si appoggia la rete dei sentieri e degli itinerari CAI.

### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

PE.11 - a destinazione *direzionale e di servizio*: ampliamento struttura sanitaria assistenziale ODA

#### **PTU**

- Diacceto

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Ferrano (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<u>Pericolosità</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018). Nelle aree G3 e G4 a Diacceto e Ferrano contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario storico e relative sistemazioni idrauliche, evitare sistemazioni intensive a rittochino e provvedere al consolidamento dei dissesti franosi interessanti la viabilità comunale.</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<u>Ambientale e paesaggistica:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Viticultura e olivicoltura estensiva e specializzata con riduzione dei valori paesaggistici, riduzione della biodiversità e semplificazione paesaggistica</li> </ul>	<p>Contrastare le criticità morfologiche e idrogeologiche con interventi volti alla infrastrutturazione ecologica, agraria e paesaggistica per diminuire l'erosione dei suoli;            Potenziare la rete ecologica minore laddove assente o scarsa con elementi arborei/arbustivi lineari di specie autoctone o piccoli boschetti;            Favorire nei nuovi vigneti l'orientamento in armonia con le curve di livello e introdurre scarpate, muri a secco o cigli che interrompano la continuità della pendenza</p>	<p><b>RUR.A</b>  <b>RUR.C</b>  <b>SVS.C</b></p>
<u>Funzionale e urbana:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sottodimensionamento del centro riabilitativo presidio ODA</li> <li>Carenza di spazi aggregativi e inclusivi per attività culturali, ludiche e sportive</li> <li>Degrado architettonico e paesaggistico della</li> </ul>	<p>Adeguare la viabilità di accesso dalla Via Casentinese al passaggio dei mezzi di soccorso;            Prevedere un ampliamento della struttura per potenziamento e miglioramento dei servizi socio-sanitari e assistenziali in coerenza con la previsione PE.11 ex art. 25 LR 65/2014 in coerenza con quanto prescritto nell'elaborato <i>PSI_REL04_Atlante delle previsioni di nuovo consumo di suolo e masterplan di approfondimento</i></p> <p>Prevedere l'inserimento di nuovi spazi per attività associative e dopo scuola;            Potenziare l'offerta culturale e diversificare le opportunità di socializzazione e inclusione sociale anche con proposte sinergiche alle attività svolte dal Circolo ricreativo e dal <i>Diacetum Festival</i>;            Prevedere all'interno del PO un sistema del verde con diverse aree connesse e contemporaneamente collegate con percorsi interni ai tessuti residenziali, alle aree di aggregazione e agli itinerari escursionistici del territorio rurale;            Prevedere un percorso pedonale in sicurezza per raggiungere l'area sportiva di Bardiglioni</p> <p>Attuare politiche ed azioni volte all'insediamento di nuovi residenti negli alloggi invenduti, anche mediante accordi con privati verso ESR e nuove forme dell'abitare. Valutare la possibilità di minime dotazioni di nuova residenza e funzioni</p>	<p><b>INF.A</b>  <b>FUN.A</b>  <b>FUN.B</b>  <b>FUN.E</b>  <b>FUN.B</b>  <b>INF.B</b>  <b>INF.C</b>  <b>FUN.C</b>  <b>SVS.A</b></p>

<p>lottizzazione residenziale incompiuta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marginalità del paese rispetto ai servizi e alle attrattive del fondovalle</li> <li>• Degrado dell'area adibita a deposito /discarica a cielo aperto di materiali edili a Diacceto</li> </ul>	<p>direzionali ai fini del completamento del sistema urbano e del raggiungimento di una massa critica di popolazione atta all'insediamento di nuove attività di commercio al dettaglio e artigianato di servizio alla persona, realizzando contestualmente contenitori pubblici per attività giovanili e culturali. Qualificare le consistenti aree verdi divenute di proprietà comunale aumentando le attrezzature per la sosta e il tempo libero e le dotazioni di verde, realizzare in sinergia con le scuole del territorio di ogni ordine e grado giardini e orti didattici</p> <p>Potenziare la frequenza e il numero delle corse giornaliere del TPL; Integrare l'accessibilità ai servizi pubblici tramite app dedicate e strumentazione tipica delle <i>smart city</i> con servizi di infomobilità e colonnine di ricarica per i mezzi elettrici; Aumentare l'accessibilità alla fibra ottica per i residenti di Diacceto e Ferrano e la connettività veloce nel tessuto edificato sparso; Adottare politiche per il miglioramento dell'efficiamento energetico degli edifici</p> <p>Favorire la riqualificazione dell'area prevedendo anche la possibilità di una minima dotazione di volumi, ma condizionandone la fattibilità all'eliminazione dei manufatti incongrui ed al rifacimento della recinzione con materiali idonei e ampie dotazioni di verde con specie diverse a portamento diversificato, evitando l'effetto muro tipico delle siepi in ambito urbano</p>	<p><b>FUN.B</b> <b>FUN.C</b></p> <p><b>INF.C</b> <b>SVS.B1</b> <b>FUN.D</b></p> <p><b>SVS.B1</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p>
---	--	---

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048032 003 - DIACCETO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
h) RESIDENZIALE	3.600	500	<b>4.100</b>
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	500	<b>1.000</b>
j) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
k) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
n) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>5.850</b>	<b>2.750</b>	<b>8.600</b>

<b>UTOE 048032 003 - DIACCETO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
h) RESIDENZIALE	-	-	-	-
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	200
j) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
k) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.000	-	<b>1.000</b>	-
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
n) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>1.000</b>	-	<b>1.000</b>	<b>200</b>

# UTOE PE04

Comune di Pelago

## PALAIE - ARNO



Superficie territoriale Comune di Pelago: 54,85 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 9,59 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pelago (2021): 7.760

Numero abitanti UTOE (2021): 1.188

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'UTOE si sviluppa longitudinalmente lungo la destra orografica del fiume Arno, chiudendosi lungo la linea ferroviaria Firenze-Arezzo-Roma con la stazione di Sant'Ellero. Rispettando la figura componente del sistema binario di medi centri di fondovalle e piccoli centri di mezzacosta del Valdarno superiore, i centri si dispongono, da nord a sud, parallelamente all'asse della via Aretina: a Le Palaie, Massolina e Carbonile corrispondono i nuclei storici di Monsecco e Camperiti e il nucleo rurale di Gavignano. Mentre per i nuclei rurali storici l'edificato esistente e l'infrastrutturazione agraria hanno mantenuto un paesaggio integro e formalmente apprezzabile, per gli insediamenti maggiori si nota una scarsa aderenza al contesto sia dei tessuti urbani che delle architetture, oltre alla scarsità dei servizi primari indispensabili per la qualità dell'abitare. Per Le Palaie eventuali nuove volumetrie con funzione residenziale o commerciale di vicinato, possibili all'interno delle porosità esistenti nel PTU o per recupero di contenitori esistenti, dovranno concorrere a migliorare e aumentare la dotazione di standard per l'intero abitato, unitamente alla lottizzazione residenziale in corso di validità.

L'abitato di Carbonile è soggetto a pericolosità geologica elevata e molto elevata, oltre a presentare criticità idrauliche per l'insufficienza delle sezioni di due fossi, in parte tombati, che non sono a sufficienza a contenere le piene ed esondano a monte dell'abitato. Per quanto detto non si prevedono possibilità di nuova edificazione mentre sono auspicabili interventi di recupero e riqualificazione paesaggistica dei contenitori produttivi esistenti come pure un ridisegno urbanistico e riqualificazione del margine città-campagna dell'area a monte del frantoio, dove sono localizzati i campi da tennis.

Nell'UTOE è inserita l'area produttiva della Massolina, con bassa qualità paesaggistica e ambientale, carenza di standard urbanistici e di funzioni per gli occupati. Ad oggi non sono presenti porosità disponibili per nuova edificazione produttiva, mentre permangono superfici convenzionate all'interno di alcuni lotti. Stante la configurazione morfologica del comparto, la realizzazione di recenti contenitori in aree più elevate ha determinato un degrado nelle visuali paesaggistiche sia dai centri collinari che dall'intorno di riferimento in conseguenza del quale sarà necessario condizionare le possibilità di ampliamento interno ai lotti ad interventi di riqualificazione e mitigazione paesaggistica dei volumi esistenti. Sono necessari interventi volti all'aumento della dotazione di standard pubblici all'interno del PTU come anche azioni di riqualificazione del contesto verso criteri APEA.

È inoltre auspicabile l'insediamento di funzioni commerciali di servizio per gli occupati, unitamente al miglioramento della connettività con le stazioni ferroviarie di Sant'Ellero e Pontassieve, sia in termini di TPL che di mobilità sostenibile.



## **Funzioni prevalenti**

### **RESIDENZA**

Le due frazioni di Carbonile e Le Palaie, con i nuclei di Camperiti, Fontisterni e Gavignano e la fitta trama di edifici rurali sono insediamenti esclusivamente residenziali. Sia a Carbonile che alle Palaie non si riconosce un impianto storico originario, ma entrambi i centri, sfruttando la morfologia e la viabilità di collegamento col fondovalle, si sono allargati progressivamente per incrementi successivi di residenze, per lo più unifamiliari e a schiera. Alle Palaie due ambiti di trasformazione sono stati convenzionati ma non portati a termine: il primo, in via di realizzazione, riguarda una lottizzazione che comprende, oltre alla sistemazione a verde e parcheggi, la delocalizzazione di edifici in aree di frana, l'incremento di unità residenziali, una parte delle quali in affitto concordato con l'amministrazione comunale e la realizzazione di una rotatoria attorno alla quale sviluppare una centralità che manca all'abitato. La parte della frazione a sud della Via Casentinese presenta un ambito con residenze private e convenzionate che è stato ultimato solo in parte e prevedeva, oltre alle opere di urbanizzazione primaria, anche spazi verdi e percorsi. In entrambi i casi si dovrà prevedere al completamento di tutte le opere previste, mirando al miglioramento architettonico, al decoro urbano e alla dotazione delle attrezzature a corredo degli insediamenti residenziali.

A Carbonile, sebbene il Perimetro presenti porosità e spazi per nuovi insediamenti, non potranno essere inserite nuove unità abitative stante la pericolosità elevata e molto elevata dovuta a dissesti franosi che interessa pressoché tutta la frazione. La riqualificazione dell'abitato dovrà necessariamente essere innescata attraverso la realizzazione di percorsi che rafforzino la connessione con il territorio rurale e con la stazione ferroviaria di Sant'Ellero, oltre che con il potenziamento delle linee di TPL lungo la SR69.

### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

La Massolina rappresenta un'importante piattaforma produttiva. Il territorio urbanizzato è diviso in due porzioni dal torrente Vicano di Pelago, con tessuti industriali e artigianali su entrambi i lati. L'area a nord del torrente è stata oggetto del più recente insediamento produttivo, in posizione morfologicamente elevata rispetto alla viabilità di fondovalle ed estremamente delicata per l'alta visibilità dalle colline circostanti. Per questo motivo per i futuri ampliamenti già convenzionati sarà indispensabile valutare la possibilità di ubicazione in basso morfologico, prevedere opere di mitigazione ambientale, schermature verdi per coperture e facciate. La porzione a sud comprende una maggiore quantità di edifici produttivi, con attività diverse: pelletterie, vetrerie, rivenditori di automobili, lavorazione di metalli, stamperie digitali e grafiche, abbigliamento. Anche in questo caso la piattaforma produttiva è carente di standard urbanistici e di un'adeguata infrastrutturazione pedonale e ciclabile, come carente è la dotazione di servizi per i dipendenti delle imprese insediate. Stante la quasi totale saturazione dell'area, interventi di riqualificazione paesaggistica potranno essere previsti facilitando e favorendo Piani di Recupero dei manufatti esistenti, oltre ad interventi pubblici di adeguamento APEA. È auspicabile inoltre l'insediamento nel contesto di attività commerciali minime a servizio dei dipendenti, che potrebbe essere favorito anche mediante un'estensione al commercio di vicinato delle funzioni insediabili.

Nella parte nord della frazione di Carbonile sono presenti poche imprese industriali, sparse all'interno dei tessuti residenziali, tra cui un oleificio e un fornitore di impianti industriali che, oltre ad essere coinvolte in area a rischio frana elevato, risultano incongrue con i tessuti residenziali e con il territorio rurale circostante. Anche per queste realtà sarebbe auspicabile una bonifica di tutto l'edificato incongruo con delocalizzazione e un adeguamento tecnologico e architettonico dei nuovi volumi, da inserire eventualmente all'interno di altri contesti produttivi dell'ambito di Piano. Non si prevede comunque nuova edificazione per la pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4) che interessa la frazione. Il margine meridionale della frazione è occupato dal frantoio che svolge anche attività di vendita diretta dei prodotti provenienti dalla filiera corta dei produttori locali. L'edificio, che comprende più volumi, si presenta piuttosto degradato anche nei piazzali adiacenti e sul fronte strada. Eventuali esigenze di ampliamento o ristrutturazione della struttura dovranno essere normate dal PO nell'occasione di una generale riqualificazione del lotto e del suo inserimento paesaggistico con opere di mascheratura vegetale e di corretta mitigazione ambientale, con una bonifica degli elementi inutilizzati e incongrui.

Analoga prescrizione per la cartiera ubicata al confine con il comune di Reggello, in adiacenza alla stazione di Sant'Ellero e al torrente Vicano di Sant'Ellero. Anche per questi volumi si dovranno prevedere le opportune misure di mitigazione ambientale con opere di mascheratura vegetale in prossimità dell'accesso sulla SR69 del parcheggio della stazione ferroviaria e del torrente.

#### COMMERCIO

Nella frazione de Le Palaie sono presenti poche attività commerciali, che non connotano la frazione come un vero e proprio centro urbano. I pochi esercizi risultano un bar alimentari e un ristorante. In alcune situazioni, nella parte alta dell'abitato, si trovano edifici promiscui in cui spesso magazzini e depositi, più che veri e propri negozi, si trovano al piano terra con le residenze ai piani superiori: si tratta spesso di edilizia meno recente e di scarsa qualità architettonica. La vicinanza con San Francesco e Pontassieve e il numero degli abitanti presenti non costituiscono condizioni necessarie né favorevoli all'inserimento di nuovi negozi di vicinato ma è indispensabile per la qualità della vita degli abitanti il mantenimento del presidio dell'unico piccolo esercizio presente, che è contemporaneamente punto di somministrazione e di vendita dei beni di prima necessità e che consente ai residenti di non doversi spostare in automobile per qualsiasi necessità quotidiana. A Carbonile, ad eccezione di un ristorante e di un piccolo esercizio di bar alimentari, non sono presenti negozi di vicinato e la frazione gravita sulle offerte di base sulle vicine Rignano, Donnini e San Francesco e anche in questo caso i residenti sono abituati all'uso costante dell'automobile privata.

#### TURISMO E RICETTIVITÀ

Nel territorio rurale è diffusa una grande quantità di case coloniche, edifici rurali di pregio, aggregati e antiche fattorie. Il restauro e la conservazione di questi manufatti architettonici inseriti in un contesto agrario e paesaggistico fortemente connotato e ben conservato potranno essere previsti mediante PAPMAA o Piani di Recupero, valutando una soglia dimensionale massima cui consentire l'insediamento di funzioni ricettive non agrituristiche, e mantenendo il legame morfologico e percettivo con il contesto naturale in cui si collocano.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

Nella frazione de Le Palaie è presente un asilo nido comunale, un piccolo giardino pubblico minimamente attrezzato, una chiesa con annesso campo da calcetto e canonica con spazi aggregativi, una Casa del Popolo priva di adeguati spazi a parcheggio e situata immediatamente a ridosso della Strada Regionale, senza un accesso pedonale in sicurezza. Si dovrà quindi prevedere il miglioramento funzionale, energetico e architettonico degli edifici esistenti che già si prestano a contenere attività e funzioni diverse, soprattutto in relazione all'aggregazione e all'inclusione sociale. I circoli sociali offrono infatti importanti occasioni di socializzazione e sono in grado di sostenere molteplici attività culturali, di svago e di formazione. La centralità di cui necessita la frazione andrà riorganizzata all'interno dell'ambito di trasformazione già convenzionato e in corso di realizzazione, in un sistema interconnesso comprendente aree a verde pubblico idoneamente attrezzate, percorsi pedonali, tessuti residenziali e itinerari escursionistici del territorio rurale: uno dei possibili collegamenti è rappresentato dalla strada sterrata che dal circolo ricreativo porta al cimitero e alle ex cave di Monsavano. A Carbonile è presente una chiesa parrocchiale, nei pressi della quale si trova un giardino pubblico con poche attrezzature a corredo del verde. Nella porzione marginale a sud dell'abitato si trovano un campo da tennis e un'area addestramento cani, per la quale l'amministrazione ha intenzione di consentire un ampliamento per le attività di *agility* ed educazione cinofila. L'ampliamento dell'area, comprensiva dei campi da tennis esistenti, dovrà prevedere una progettazione unitaria che contempli la definizione del margine città-campagna, la dotazione di standard urbanistici e un'adeguata infrastrutturazione verde.

#### TRASPORTI

Massolina, Carbonile e Sant'Ellero si attestano sulla Via Aretina SR69, che collega Pontassieve e San Francesco con Rignano, Incisa e Arezzo. Questa è la principale arteria di collegamento con il

Valdarno superiore, costantemente attraversata anche da mezzi pesanti. È necessario prevedere, l'adeguamento della sezione stradale della SR69 per consentire un più scorrevole flusso dei traffici di attraversamento e per definire un collegamento pedonale e ciclabile in sicurezza lungo la viabilità di fondovalle che connetta i citati insediamenti con la stazione ferroviaria di Sant'Ellero, dove è presente un parcheggio scambiatore e un primo tratto di pista ciclabile (stazione-abitato di Sant'Ellero nel comune di Reggello). L'abitato delle Palaie si sviluppa longitudinalmente alla SR70 della Consuma ed è attraversato incessantemente dai mezzi in entrata e in uscita dalla via Aretina e dalla SR69 che devono raggiungere i centri collinari e montani dal fondovalle. Recentemente è stata realizzata una rotonda, parte di un piano di lottizzazione più ampio, attorno alla quale innestare una centralità per il paese. Occorrerà comunque separare quest'area centrale di scorrimento veicolare dagli spazi pubblici, con alberature e percorsi pedonali di collegamento con i lotti residenziali a nord. Il PO dovrà prevedere una viabilità di penetrazione esclusiva per i residenti, facilitando l'accesso dalla strada della Consuma anche da sud ovest (innesto con via Pino Arpioni).

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

##### **PTU**

- Le Palaie
- Massolina
- Carbonile

##### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Camperiti (S)
- Fontisterni (S)
- Gavignano (R)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pericolosità idraulica del fosso Vicano con allagamenti nella zona golenale</li> <li>• Insufficiente sezione dei tratti tombati del Colatore 1 – Massolina, Colatore 1 e Colatore 2 – Carbonile a monte della SR69</li> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Predisporre progettazione per interventi di messa in sicurezza idraulica; Attuazione degli interventi mediante finanziamenti pubblici, scomputo oneri e opere compensative all'interno di Piani di Recupero, Piani attuativi, titoli edilizi convenzionati; Gestione del rischio in condizioni di emergenza</p> <p>Attuazione degli interventi di adeguamento della sezione dei tratti tombati o stombamento laddove possibile mediante finanziamenti pubblici, scomputo oneri e opere compensative all'interno di Piani di Recupero, Piani attuativi, titoli edilizi convenzionati; Gestione del rischio in condizioni di emergenza</p> <p>Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azionamenti di pericolosità elevata e molto elevata e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale; Aggiornare la perimetrazione del vincolo idrogeologico alle criticità attuali; Nelle aree G4 in località Massolina, Altomena, Carbonile e Fontisterni contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario storico e relative sistemazioni idrauliche, evitare sistemazioni intensive a rittochino e provvedere al consolidamento dei dissesti franosi interessanti la viabilità comunale; Contenere la localizzazione di nuove volumetrie favorendo il recupero degli edifici esistenti.</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>SVS.A</b> <b>SVS.C</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Direttrice secondaria interclusa tra insediamenti produttivi</li> <li>• Aree agricole in abbandono</li> <li>• Viticoltura estensiva e specializzata con riduzione dei valori paesaggistici e</li> </ul>	<p>Mantenere e rafforzare la direttrice secondaria utilizzando specie arboree e arbustive coerenti con il contesto</p> <p>Prevedere azioni che favoriscano il riutilizzo agricolo delle aree in abbandono, limitare l'avanzamento del fronte boscato, contrastare per il complesso di Altomena l'espianto degli oliveti tradizionali, la destrutturazione della rete di drenaggio esistente e le sistemazioni agricole a rittochino</p> <p>Prevedere interventi volti alla infrastrutturazione ecologica, agraria e paesaggistica per diminuire l'erosione dei suoli; Potenziare la rete ecologica minore laddove assente o scarsa con elementi arborei/arbustivi lineari di specie autoctone o piccoli boschetti;</p>	<p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.C</b></p> <p><b>SVS.C</b></p>

<p>della biodiversità</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di collettamento fognario e depurazione per il sistema artigianale di Massolina e per l'abitato di Carbonile – Via di Campicuccioli</li> <li>• Presenza di manufatti incongrui lungo la parte terminale del Torrente Vicano</li> </ul>	<p>Favorire nei nuovi vigneti l'orientamento in armonia con le curve di livello e introdurre scarpate, muri a secco o cigli che interrompano la continuità della pendenza</p> <p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi del contesto produttivo e del centro abitato</p> <p>Attuare interventi di risanamento ambientale delle sponde e delle aree di pertinenza demaniale.</p>	<p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.A</b> <b>RUR.D2</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Area produttiva Massolina: Scarsa qualità architettonica degli edifici industriali e elevato impatto visuale</li> <li>• Inadeguata dotazione di standard e servizi</li> <li>• Frazione de Le Palaie: mancanza di spazi aggregativi e inclusivi e per le attività ludico sportive</li> <li>• Mancanza di adeguati ed efficaci collegamenti con la stazione ferroviaria di Sant'Ellero</li> </ul>	<p>Promuovere interventi APEA anche in titoli diretti ancora possibili e mitigare l'impatto paesaggistico dei capannoni esistenti; Recuperare e sostituire i contenitori inefficienti dal punto di vista energetico e promuovere utilizzo di tecnologie volte al risparmio e al recupero delle risorse ambientali; Prevedere all'interno del PO prestazioni architettoniche relative alla visibilità del sito, con diversificazione, per i nuovi volumi, delle altezze e delle coperture, privilegiando quelle verdi anche per i rivestimenti verticali</p> <p>Prevedere nelle aree pubbliche l'aumento degli standard urbanistici ed il miglioramento della accessibilità sia veicolare che pedonale e la dotazione di servizi in ottica APEA; Agevolare l'inserimento di piccole attività commerciali, diversificando l'offerta della ristorazione e il tipo di servizi a supporto delle imprese presenti</p> <p>Potenziare gli standard a verde attrezzato e gli spazi di aggregazione giovanile reperendo contenitori prioritariamente tra gli immobili dismessi, utili a diversificare attività culturali e sociali</p> <p>Potenziare il TPL nel tratto Massolina-Carbonile-Sant'Ellero; Promuovere politiche di integrazione dei trasporti ferroviari e su gomma con un biglietto unico per tratte locali; Realizzare un percorso ciclopedonale dedicato a margine della SR69 o sulla rete poderale e vicinale esistente nel tratto Massolina-Carbonile-Sant'Ellero</p>	<p><b>IND.A</b></p> <p><b>SVS.B1</b> <b>SVS.B2</b></p> <p><b>FUN.E</b> <b>FUN.F</b> <b>IND.A</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.E</b></p> <p><b>INF.D</b></p> <p><b>INF.C</b></p>

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048032 004 – PALAIE ARNO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
h) RESIDENZIALE	1.300	600	<b>1.900</b>
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	8.500	500	<b>9.000</b>
j) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
k) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
n) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>11.550</b>	<b>2.850</b>	<b>14.400</b>

<b>UTOE 048032 004 – PALAIE ARNO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
h) RESIDENZIALE	-	-	-	-
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	2.500
j) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
k) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
n) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.500</b>

# UTOE PE05

Comune di Pelago

## BORSELLI-CONSUMA



Superficie territoriale Comune di Pelago: 54,85 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 12,76 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Pelago (2021): 7.760

Numero abitanti UTOE (2021): 412

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

Il limite nord-est del territorio comunale coincide con l'UTOE che comprende l'asse longitudinale rappresentato dalla Strada Regionale della Consuma ed i territori urbanizzati di Borselli e Consuma, oltre al solo nucleo storico di Tosina. Borselli si attesta lungo la via che collega Pontassieve con il Casentino ed è costituito da due porzioni distinte e non saldate: provenendo da Diacceto un primo agglomerato, la lottizzazione di Poggio Boscone, sale in quota rispetto alla strada principale ed è una successione continua di residenze all'interno di ampie pertinenze, in un tessuto *pavillonaire* in cui sono assenti sia le opere di urbanizzazione primaria che gli standard urbanistici. Per questi tessuti si dovrà prevedere la messa in sicurezza della viabilità veicolare e pedonale, la realizzazione di un parcheggio pubblico, il collettamento e la depurazione degli scarichi fognari afferenti all'ambito. Per la parte storica di Borselli è necessaria una riqualificazione degli spazi pubblici in grado di ridurre le carenze esistenti inerenti agli spazi per la socializzazione e l'inclusione sociale, oltre che i servizi per le attività del dopo scuola per le fasce più giovani. Sarà indispensabile promuovere politiche per il rafforzamento del trasporto pubblico su gomma, che possa non solo aumentare il numero di corse giornaliere verso gli hub di interscambio nel fondovalle, ma che possa esercitare un impulso positivo per la fruizione turistica della frazione che può rappresentare una risorsa per nuovi esercizi legati all'accoglienza turistica e alla fruizione lenta del territorio. Consuma, sul valico per il Casentino, ha una forte identità legata al passaggio e alla sosta tipica del passo montano. Il traffico di attraversamento e quello locale coesistono all'interno dell'abitato storico e la frazione, con le case in linea lungo la strada, è in sofferenza per questa commistione. Gli edifici più recenti si sono aggregati nel tempo in posizione periferica, con una sommatoria disomogenea, soprattutto per stile architettonico, di villette per la residenza stagionale o vacanziera. In questi tessuti tipici dell'agglomerato isolato extraurbano, non vi sono relazioni col territorio boscato, né con la strada, bensì si giustappongono grandi pertinenze private e sono assenti gli spazi pubblici e di aggregazione. Il Piano Operativo Intercomunale dovrà tentare un collegamento funzionale e relazionale tra il sistema insediativo storico e l'aggregato residenziale, tipicamente legato alla villeggiatura stagionale, immerso nel bosco, migliorandone la dotazione di standard. Nel sistema della Consuma mancano spazi pubblici e di relazione per i residenti, ed è necessario che la rete dei percorsi e degli itinerari escursionistici sia inserita all'interno della rete che collega il Passo al Casentino e a Vallombrosa, unendo adeguata cartellonistica e segnaletica, luoghi di sosta e informazione, potenziamento dei punti di TPL.

## Funzioni prevalenti

### RESIDENZA

Il territorio alto collinare e montano si divide in due porzioni nelle quali predomina un tessuto edilizio rurale storico che si concentra sulla viabilità principale strutturante, in cui l'unico nucleo rurale storico di un certo pregio è Tosina. Sul versante occidentale, lungo la Via Casentinese è sorto come iniziale luogo di posta Borselli. La frazione è divisa in due porzioni che non si saldano: il nucleo storico e le sue aggregazioni residenziali successive a valle della Strada Regionale, con le tipiche forme della villetta unifamiliare e poche case a schiera, la seconda porzione a monte della strada è un unico tessuto residenziale *pavillonaire* che manca degli allacci alla rete fognaria comunale e di tutti gli standard urbanistici e si è strutturato per progressiva saturazione e aggregazione di singoli lotti. La porzione orientale dell'UTOE, quasi interamente coperta da bosco verso il crinale limitrofo al Casentino è scarsamente abitata e si connota unicamente per l'abitato della Consuma. Il valico presenta il nucleo storico con gli edifici in linea sulla strada e un agglomerato più recente per lo più di residenze per vacanze e seconde case, con stili architettonici diversi e ampie pertinenze verdi private in isolati anche qui privi di standard urbanistici. Con il tempo si sono progressivamente ridotti gli abitanti stabili soprattutto alla Consuma ed entrambe le frazioni mantengono una vocazione turistico-ricettiva.

### INDUSTRIA E ARTIGIANATO

Non sono presenti tessuti industriali e artigianali sul territorio. Il PO dovrà verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni di trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti e edifici esistenti.

### COMMERCIO

A Borselli sono presenti due piccoli esercizi commerciali, un punto di riferimento alimentare, un bar e una tabaccheria che rimandano, per la versatilità delle attività e per collocazione, ai vecchi luoghi di sosta ottocenteschi attorno ai quali originariamente, lungo la strada per la transumanza e per raggiungere i passi montani, si sono formati e ampliati i borghi. Alla Consuma la varietà dei piccoli esercizi commerciali di vicinato si arricchisce di una macelleria, alcuni negozi di alimentari, una parafarmacia e un negozio di artigianato. Queste minime attività mantengono un presidio per i pochi residenti stabili che si spostano comunque sul fondovalle per accedere alle possibilità di mercato più ampie. Entrambi i paesi non necessitano di ampliamenti commerciali, piuttosto di comprendere all'interno delle piccole attività una scelta sufficiente di prodotti e un'ampia diversificazione di proposte, per soddisfare le necessità essenziali.

### TURISMO E RICETTIVITÀ

Numerosi sono nel territorio rurale gli agriturismi, le foresterie e le attività legate alla ristorazione. La maggior parte delle residenze sparse dell'UTOE o aggregate nella campagna abitata, specialmente immediatamente fuori dal centro della Consuma, sono seconde case per le vacanze stagionali. Il nucleo di valico mantiene la storica vocazione di passaggio e di villeggiatura, e si pone strategicamente su diversi itinerari escursionistici e tracciati storici, dal Cammino di Francesco al Sentiero della Memoria fino ai percorsi per il Casentino e Vallombrosa. La valorizzazione dei due nuclei all'interno della fruizione lenta del paesaggio e del territorio dovrà quindi essere innescata anche dalla promozione dei tracciati e percorsi presenti, dal recupero degli immobili dismessi per nuove forme di ospitalità diffuse e inclusive, dandone visibilità mediante mirate politiche di marketing territoriale e attivazione di efficaci strumenti web e tipici delle *smart city*.

### SERVIZI E ATTREZZATURE

All'interno dell'UTOE non ci sono servizi o funzioni essenziali e di tipo urbano, per usufruire dei quali gli abitanti delle due frazioni gravitano su Pelago e il fondovalle. Alla Consuma sono presenti uno studio veterinario e nella parte più a nord dell'abitato, in corrispondenza del valico con il Casentino, sono presenti un campo da calcetto e un'area verde attrezzata, con giochi per bambini e area pic-nic che, pur facendo parte amministrativamente del comune di Montemignaio,



garantiscono una minima dotazione pubblica per le attività aggregative all'aperto. All'ingresso del paese si trova l'unico distributore di carburanti dell'UTOE. La dotazione di spazi pubblici per la sosta risulta adeguata, ma a fronte di un carico stagionale dovuto a frequentazioni turistiche giornaliere, si dovrà prevedere l'adeguamento del parcheggio immediatamente alle spalle del centro storico, collegandolo a spazi verdi attrezzati per i picnic. A Borselli le aree pubbliche si riducono all'area attrezzata lungo la via Casentinese, con uno spazio dedicato al basket e a poche attrezzature per il gioco dei bambini all'interno dell'unico giardino pubblico; si dovrà prevedere un sistema collegato del verde contemporaneamente al miglioramento della qualità e dell'offerta di attrezzature installate. Lo spazio aggregativo attorno al quale sono svolte le uniche attività sociali è rappresentato dal Circolo ricreativo, nella porzione storica del paese lungo la Via Casentinese, ed è pertanto necessario il mantenimento di tale forma di associazionismo.

#### TRASPORTI

Borselli e Consuma sono collegate dalla SR70 che attraversa longitudinalmente l'UTOE e connette il fondovalle con il Casentino. Lungo la Via Casentinese i flussi di traffico sono costanti e diversi, con un notevole carico dei mezzi pesanti. Sono presenti numerose fermate delle linee pubbliche su gomma, per le quali è necessario prevedere un miglioramento delle prestazioni, in termini di numero e frequenza delle corse e un adeguamento dell'arredo, con pensiline e panchine. La stazione ferroviaria di riferimento è Pontassieve per raggiungere Firenze e il Mugello e Pratovecchio-Stia collegata direttamente con Arezzo. Gli accessi di riferimento all'A1 sono Firenze sud e Incisa-Reggello. L'attraversamento del centro storico di Consuma ha da sempre rappresentato una criticità, soprattutto per l'intensificarsi del traffico durante le stagioni turistiche ma anche per l'incidenza dei mezzi pesanti sulla strada su cui si innestano senza protezione le abitazioni del nucleo ottocentesco. All'interno del PO si dovrà opportunamente valutare la possibilità di variante al tracciato della SR70 destinando il tratto urbano alla sola viabilità di servizio per i residenti, provvedendo inoltre a dotare tale viabilità storica di camminamenti e marciapiedi protetti, necessari alla fruizione dei negozi di vicinato, alla vita di paese in generale e all'accesso agli itinerari escursionistici.

L'unica altra arteria di collegamento consiste nella SP81 che da Borselli raggiunge Pomino e Rufina.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

PE.02 - a destinazione *turistico-ricettiva*: ampliamento agriturismo e centro olistico Villa Caffarelli

#### **PTU**

- Borselli
- Consuma

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Tosina (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<u>Pericolosità</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018);</p> <p>Nelle aree G3 e G4 in località Borselli e Tosina evitare sistemazioni agrarie intensive e provvedere al consolidamento dei dissesti franosi interessanti la viabilità comunale</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<u>Ambientale e paesaggistica</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mancanza di collettamento fognario e depurazione per i centri abitati di Consuma e Borselli</li> </ul>	<p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi dei centri abitati</p>	<p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p>
<u>Funzionale e urbana:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mancanza di opere di urbanizzazione primaria nella parte ovest di Borselli</li> <li>Carenza di spazi aggregativi e di verde pubblico attrezzato</li> <li>Marginalità delle frazioni rispetto alle attrattive del fondovalle</li> <li>Pericolosità dovuta ai flussi di traffico nel centro storico di Consuma</li> <li>Ampliamento Centro Olistico Congressuale</li> </ul>	<p>Dotare la frazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie</p> <p>Prevedere la realizzazione di spazi di verde pubblico a margine dei tessuti edificati, collegandoli al giardino pubblico esistente e ai tracciati escursionistici sulla via Casentinese mediante cartellonistica e arredi per la sosta e l'aggregazione sociale; Potenziare l'offerta culturale e la disponibilità di adeguati spazi aggregativi nei circoli ricreativi e culturali presenti sul territorio mediante politiche di supporto e incentivi alla ristrutturazione e al miglioramento funzionale degli edifici</p> <p>Aumentare la frequenza e il numero delle corse del TPL lungo la SR70; Prevedere l'inserimento di mezzi pubblici per il trasporto biciclette</p> <p>Valutare all'interno del PO la fattibilità tecnico economica per la realizzazione di una variante alla SR70; Aumentare dispositivi di dissuasione e rallentamento della velocità per le automobili; Inserire nel tratto urbano storico zone promiscue pedonali a ridotta velocità per le automobili</p> <p>Realizzare la previsione PE.02 villa Caffarelli, in coerenza con quanto prescritto nell'elaborato <i>PSI_REL04_Atlante delle previsioni di nuovo consumo di suolo e masterplan di approfondimento</i></p>	<p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.D</b></p> <p><b>FUN.E</b></p> <p><b>INF.C</b> <b>INF.D</b></p> <p><b>INF.A</b> <b>INF.B</b></p> <p><b>FUN.G</b></p>

<b>UTOE 048032 005 – BORSELLI CONSUMA</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	1.100	500	<b>1.600</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	500	<b>1.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>3.350</b>	<b>2.750</b>	<b>6.100</b>

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048032 005 – BORSELLI CONSUMA</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	-
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	750	-	<b>750</b>	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>750</b>	-	<b>750</b>	-

# UTOE RU01

Comune di Rufina

## RUFINA



Superficie territoriale Comune di Rufina: 45,63 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 11,64 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Rufina (2021): 7.118

Numero abitanti UTOE (2021): 5.259

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

Il territorio occupato dall'UTOE fa parte dell'Unità di paesaggio del Fondovalle Arno-Sieve per il centro abitato di Rufina ed i tessuti produttivi di Selvapiana-Stentatoio, mentre la restante porzione appartiene, con il nucleo storico di Casi, alle Colline della Valdisieve. Lungo il fiume Sieve corrono la Strada Statale Tosco-Romagnola che collega Pontassieve al Mugello e la linea ferroviaria Firenze-Borgo San Lorenzo. L'asse stradale principale costituito dalla SS67 rappresenta ancora una cerniera fondamentale attorno alla quale far ruotare una serie di soluzioni a fondamentali criticità. Tra le più importanti ci sono il decongestionamento del traffico di attraversamento del centro urbano di Rufina, il superamento degli effetti dell'inquinamento atmosferico e acustico, la messa in sicurezza dei percorsi pedonali e di penetrazione verso la collina, i rallentamenti dovuti alla presenza dei passaggi a livello e l'attraversamento del fiume Sieve mediante un unico ponte a Montebonello, indiscriminatamente per pedoni e qualsiasi tipo di veicolo. L'allontanamento dei flussi di traffico di attraversamento dal centro di Rufina, oltre a portare un sensibile miglioramento della qualità della vita dei residenti, potrà agevolare la valorizzazione urbana e commerciale di spazi e contenitori attualmente penalizzati dall'eccesso di traffico veicolare. Riveste pertanto carattere prioritario per l'abitato di Rufina la realizzazione della prevista variante alla SS67 da parte di ANAS, congiuntamente all'eliminazione dei passaggi a livello della linea ferroviaria. Con la realizzazione della variante si potrà prevedere nel PO la delocalizzazione esternamente al PTU del distributore di carburanti attualmente all'interno del centro storico di Rufina, prevedendo per l'area una ristrutturazione urbanistica con nuovi volumi destinati a residenza, commercio di vicinato e terziario e realizzando nel contempo parcheggi, aree a verde pubblico attrezzato e una nuova piazza. Sono diverse le situazioni di degrado urbano e sottoutilizzazione di contenitori ormai fatiscenti e da bonificare, soprattutto a ridosso della ferrovia nel centro di Rufina. Per tutte queste situazioni si dovrà prevedere un progetto integrato per il recupero di tutto il sistema urbano, con un potenziamento delle alberature e il re-inserimento di piccole attività artigianali e commerciali in grado di rivitalizzare l'economia e il turismo del paese. Per l'area prospiciente il fiume Sieve, che costituisce la nuova centralità di Rufina con l'area degli impianti sportivi, il supermercato e la sede degli uffici dell'Unione di Comuni Valdarno e Valdisieve, il Piano Operativo dovrà prevedere l'inserimento di nuove strutture sportive oggetto di conferenza di copianificazione, integrandole con la viabilità ciclopedonale, i parcheggi e le fasce alberate, la localizzazione della nuova sede della Misericordia, con volumi e spazi attrezzati idonei alla movimentazione delle ambulanze e allo svolgimento delle attività assistenziali e ambulatoriali, il trasferimento dei volumi attualmente occupati dall'attività di una carrozzeria, la bonifica degli elementi non autorizzati e l'adeguato

smaltimento dei materiali potenzialmente dannosi per l'ambiente, in particolare per le baracche presenti lungo Via XXV Aprile e a ridosso della ferrovia.

Lo sviluppo e la definizione del sistema urbano del capoluogo si legano anche alle previsioni del presente Piano inerenti il comune di Pontassieve nell'abitato di Montebonello, con particolare riferimento alla necessità di far realizzare ad ANAS, congiuntamente alla variante della SS67, un adeguato sistema di svincoli atto a migliorare l'accessibilità alla frazione di Montebonello relegando ed adeguando il ponte esistente sulla Sieve a mera viabilità locale e collegamento ciclopedonale. Nella parte sud dell'UTOE, lungo la SS67, sono presenti l'ex impianto di incenerimento dei rifiuti e attuale stazione di conferimento di AER spa, un agglomerato produttivo isolato più a monte, e un'ulteriore area produttiva confinante con quella di Stentatoio nel comune di Pelago.

L'area comprende, a monte della ferrovia, alcuni contenitori produttivi e artigianali, spesso associati a residenze. L'infrastrutturazione è minima e non sono presenti aree a parcheggio o verde attrezzato. Tra la ferrovia e la Strada Statale 67 l'area è pesantemente degradata per la presenza di discariche di materiali edili incongrui e depositi a cielo aperto. A margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato, nell'area libera immediatamente a nord del tessuto, compresa tra la statale e la ferrovia, il PO dovrà recepire la previsione di nuovo consumo di suolo (RU.14) per l'inserimento di un'area camper attrezzata.

La riqualificazione complessiva di questo contesto produttivo afferente i territori dei comuni di Rufina e Pelago, sottoutilizzato e fortemente degradato, richiede la redazione di un Progetto Direttore che interessi entrambe le amministrazioni comunali ed all'interno del quale dovranno trovare soluzione le numerose criticità esistenti quali carenza di standard urbanistici, vincoli e pericolosità fluviali, fasce di rispetto ferroviario agli accessi e flussi di traffico elevata incidentalità in corrispondenza degli esistenti accessi carrabili alla SS67, degrado paesaggistico.

La prevista conversione dell'ex impianto di incenerimento dei rifiuti di Selvapiana dell'azienda municipalizzata AER spa, gestore del ciclo dei rifiuti per i comuni della Valdisieve e di parte del Valdarno fiorentino, in biodigestore traduce molteplici strategie legate allo sviluppo sostenibile e all'economia circolare con un'evidente rilevanza di area vasta.

La realizzazione del nuovo impianto dovrà essere occasione per la riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'area migliorandone, congiuntamente alle opere di mitigazione paesaggistica dei nuovi volumi, le dotazioni ecosistemiche.

Per quanto riguarda il territorio aperto, in zona collinare e pedecollinare diffusi settori sono interessati da pericolosità geologica elevata e molto elevata. Per la messa in sicurezza del territorio dal punto di vista idrogeologico si dovrà provvedere al consolidamento di ampi dissesti franosi interessanti la viabilità comunale in località Masseto e Falgano.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Rufina è il centro di fondovalle maggiormente popolato del territorio comunale, con una forma urbana consolidata e ben riconoscibile. I nuovi fabbisogni residenziali potranno essere soddisfatti in via prioritaria attraverso il recupero degli edifici esistenti e dei contenitori vuoti, laddove siano coerenti e funzionali ai nuovi inserimenti, destinando una quota di residenza a ERS e nuove forme dell'abitare. Nella fascia pedecollinare si trovano i nuclei rurali di Falgano e Casi, che hanno mantenuto i caratteri semantici del paesaggio rurale tradizionale, inseriti in una fitta maglia podereale in cui oliveti e vigneti si alternano sui terrazzamenti e ai boschi. Gli insediamenti residenziali isolati sono diffusi e disseminati in tutta la fascia pedecollinare, e anche per i piccoli agglomerati sparsi sarà necessario, all'interno del PO, provvedere all'aggiornamento del censimento e della schedatura degli edifici per classificarne valore, tipologia architettonica e relative categorie di intervento ammissibili nel territorio rurale, secondo criteri metodologici comuni per tutti gli Enti associati nel Piano. A Selvapiana le poche residenze si trovano in commistione col tessuto produttivo e, contestualmente alla riorganizzazione dell'area artigianale, sarà auspicabile bonificare gli elementi incongrui e le superfetazioni mantenendo le visuali sul fondovalle e le relazioni morfologiche con la fascia pedecollinare. In coerenza con l'attuazione delle strategie di riduzione del consumo di suolo, il PO dovrà intervenire normativamente al fine di consentire lo scioglimento del vincolo di pertinenzialità residenza/manifatturiero, consentendo così l'indipendenza nel mercato immobiliare delle due funzioni e facilitandone il riuso. Nella fascia

collinare, in località Masseto, sono presenti diversi manufatti rurali ormai dismessi e in pesante stato di degrado, per i quali, mediante Piano di Recupero, il PO dovrà prevedere un utilizzo compatibile con le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche delle colline della Valdisieve.

#### INDUSTRIA E ARTIGIANATO

All'estremità sud del PTU di Rufina si trovano alcuni lotti produttivi e realtà industriali che spesso rappresentano eccellenze dell'imprenditoria locale e attività legate alla filiera del Chianti Rufina DOCG. Altre realtà puntuali sono localizzate nel centro urbano del capoluogo, mentre molte attività nel corso del tempo sono state abbandonate o trasferite. Sono diversi i contenitori vuoti e in cattivo stato di manutenzione lungo l'asse stradale principale, difficilmente recuperabili per l'aderenza alla ferrovia e per mancanza di spazi e parcheggi adeguati. Per questi, attraverso Piani di Recupero, il PO disciplinerà le nuove funzioni insediabili e il nuovo disegno urbanistico delle aree interessate. Il PO dovrà poi verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni alla trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti e edifici esistenti.

Per l'insula produttiva presente a Selvapiana eventuali necessità di ulteriore consumo di suolo da parte delle aziende insediate confliggono con la presenza del vincolo paesaggistico fluviale e pertanto, in caso di bisogno, si dovrà operare mediante recupero ed ottimizzazione delle volumetrie esistenti e connesso ridisegno dei lotti attraverso il quale reperire spazi dove localizzare i nuovi fabbisogni di superficie.

Per l'area di Stentatoio è presente una previsione di area camper oggetto di conferenza di copianificazione, per i rimanenti temi si rimanda al Transetto seguente.

#### COMMERCIO

I principali esercizi commerciali, compreso un supermercato con media struttura di vendita, sono localizzati nel capoluogo. La dotazione di commercio di vicinato è adeguata ai fabbisogni e la varietà degli esercizi risulta in linea con le esigenze anche dei nuclei collinari e di Montebonello, che si appoggiano su Rufina. Le nuove attività che si insedieranno all'interno del capoluogo dovranno essere preferibilmente localizzate in prossimità del centro storico, recuperando edifici dismessi e contenitori vuoti adeguandoli alle esigenze di parcheggio e accessibilità in una visione unitaria di centro commerciale naturale. A Selvapiana/Stentatoio sono del tutto assenti gli esercizi di base, che sarebbe opportuno introdurre, seppure come attività essenziale di esercizio di vicinato, a supporto delle imprese insediate e della futura area camper attrezzata.

#### TURISMO E RICETTIVITÀ

Nella fascia pedecollinare sono presenti numerose strutture ricettive, perlopiù agriturismi e seconde case per affitti brevi. Nel centro di Rufina è presente un hotel e un altro albergo si trova lungo la SS67 a Masseto. Per il territorio rurale è indispensabile potenziare la fruizione turistica e la conoscenza dei diversi aspetti paesaggistici, colturali, ambientali e della tradizione locale. Le politiche dovranno quindi essere indirizzate alla promozione e sponsorizzazione delle attività artigianali, dei saperi locali, delle eccellenze e delle filiere tradizionali. A nord di Selvapiana, in un'area libera e incolta sul fondovalle, è prevista un'area camper attrezzata oggetto di Conferenza di Copianificazione, che all'interno del PO dovrà essere opportunamente inserita nel contesto paesaggistico e funzionalmente adeguata all'opportunità di accedere a percorsi e itinerari escursionistici di vario tipo.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

Nel fondovalle si concentra tutto il carico dei servizi e delle attrezzature del territorio comunale. A Rufina si trovano le principali funzioni di tipo urbano, sulle quali gravita tutto il sistema territoriale del comune e la prevalenza della popolazione insediata nell'UTOE Montebonello di Pontassieve: le principali sedi istituzionali, le scuole fino alla secondaria di I grado, l'ufficio postale, le banche, i presidi sanitari di ASL, Misericordia, ambulatori medici e veterinari e le farmacie, oltre ai servizi sociali e culturali dati dai centri ricreativi, la biblioteca comunale, il teatro ed il centro congressi. Oltre alle palestre all'interno dei plessi scolastici, è presente un'area sportiva con diversi impianti e lo stadio di calcio in prossimità del fiume Sieve. Per quest'area si prevede un ampliamento

dell'offerta delle attività sportive esternamente al PTU, con l'adeguamento degli impianti e una nuova area verde attrezzata in connessione diretta con il parco fluviale e la ciclopista della Sieve. Nel capoluogo è indispensabile riqualificare gli spazi pubblici in grado di offrire alla cittadinanza un contesto aggregativo e inclusivo attraverso il quale si possa elevare la qualità dell'abitare e della partecipazione civile attiva. Nella stessa area ineditata adiacente il campo sportivo e il supermercato, ma interna al PTU, è auspicabile la riorganizzazione urbana inserendo funzioni diverse in un disegno unitario: delocalizzazione della sede della Misericordia (ambulanze, ambulatori, studi medici) dal centro storico, ampliamento del centro commerciale, delocalizzazione attuale deposito a cielo aperto. A Rufina è prevista la realizzazione di una strada di raccordo tra la lottizzazione Il Poggiolo e la strada del cimitero, per alleggerire il carico di traffico sulla viabilità residenziale, con un ampliamento dei servizi cimiteriali del capoluogo. All'interno del PO si potrà reperire un'area nel territorio rurale, nel rispetto delle direttive e degli obiettivi di qualità del PIT-PPR, per la realizzazione di un cimitero per animali d'affezione.

#### TRASPORTI

Lungo la Sieve la SS67 collega tutti i principali centri di fondovalle all'area metropolitana fiorentina e al Mugello. Parallelamente la linea ferroviaria Pontassieve-Borgo San Lorenzo attraversa anch'essa Rufina e raggiunge Scopeti e Contea. I caselli autostradali di riferimento per l'area sull'Autostrada A1 sono Firenze Sud e Incisa-Reggello. La realizzazione della variante alla SS67 potrà migliorare la mobilità di collegamento tra Valdisieve, Mugello e area metropolitana fiorentina, consentendo di rendere maggiormente sostenibile la viabilità interna del centro abitato di Rufina. Sulla stessa SS67 persiste un attraversamento ferroviario a raso e, in Via Don Minzoni nel pieno centro urbano di Rufina, è mantenuto un passaggio a livello. Per questi, di concerto con RFI e ANAS, è ormai da tempo necessario un adeguamento infrastrutturale importante, mediante la realizzazione di sottopassi. Lungo il fiume Sieve è in corso di definizione il nuovo tratto da Dicomano a Pontassieve della Ciclopista (pista ecoturistica) della Sieve che collega il Mugello con Pontassieve, attraversando Rufina ed i centri di fondovalle. La mobilità dolce dovrà essere integrata nel sistema della mobilità sostenibile (ferrovia, hub scambiatori, TPL) al fine di potenziarne l'uso e di migliorare l'efficienza del trasporto casa-lavoro e scuola-lavoro.

#### TRANSETTI

Nelle pagine seguenti sono approfonditi i Transetti mantenendo un approccio criticità>pianificazione>progettazione>attuazione. Nei Transetti si ripetono alcune criticità e relative soluzioni, problematiche che riguardano il sistema insediativo e la carenza di funzioni e servizi urbani, fragilità ambientali e possibili scenari di rigenerazione o riutilizzo per le aree critiche e degradate. Gli approfondimenti si concentrano sulla conurbazione Rufina-Montebonello in modo da dare coerenza a fabbisogni progettuali di carattere locale comunale come pure di sistema urbano funzionalmente unico e sull'area Stentatoio-Selvapiana al confine con il comune di Pelago.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

RU.02 - a destinazione *direzionale e di servizio*: ampliamento area verde e sportiva a Rufina

RU.13 - a destinazione *direzionale e di servizio*: nuovo tratto di viabilità e parcheggio a Rufina

RU.14 - a destinazione *direzionale e di servizio*: area sosta attrezzata camper a Selvapiana

#### **PTU**

- Rufina
- Masseto
- Selvapiana

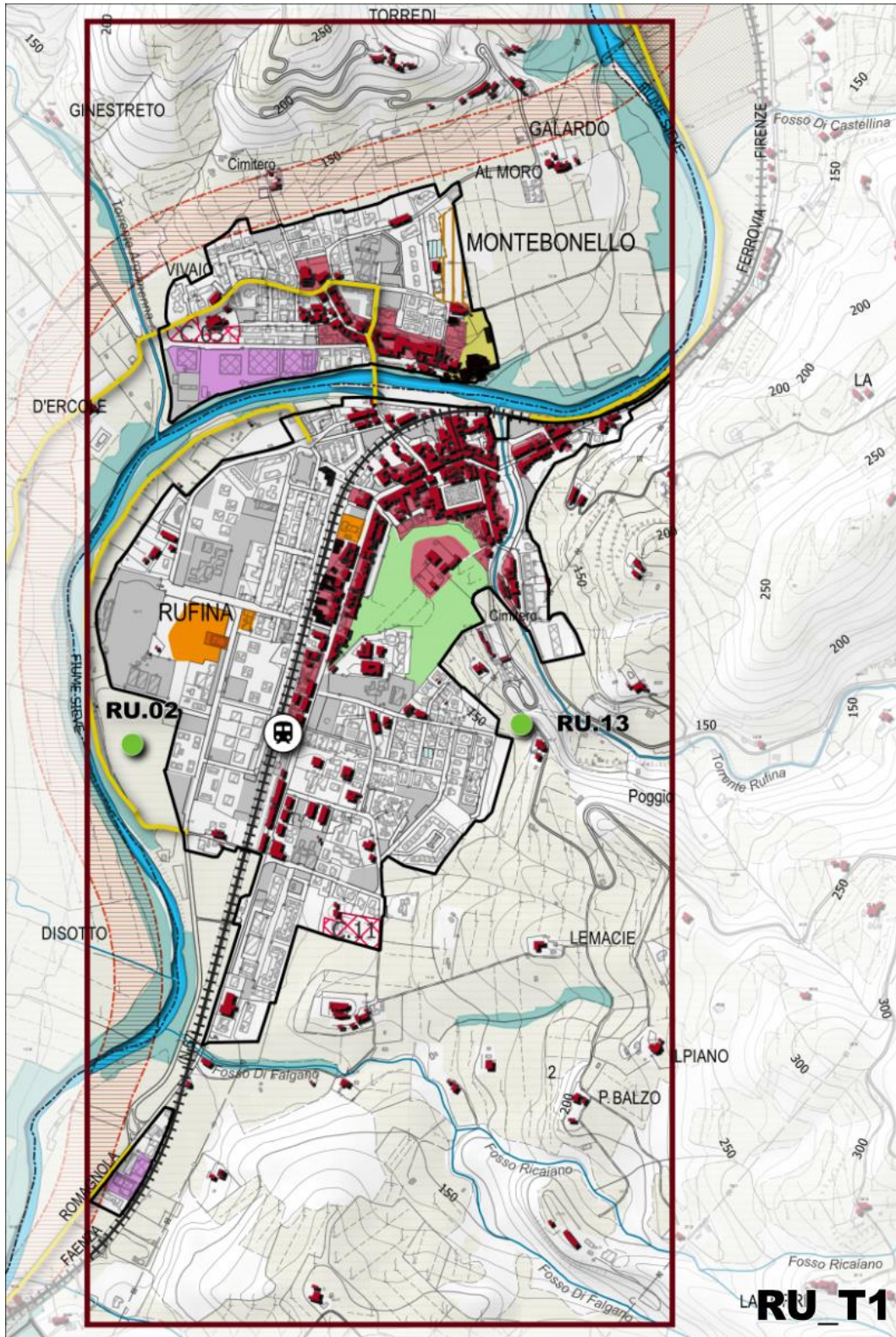
#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Casi (S)
- Falgano (S)

**Inquadramento urbanistico:** il Transetto si focalizza sul sistema insediativo Rufina-Montebonello, che costituisce un unico aggregato separato dal fiume Sieve. Fermo restando quanto già scritto in relazione al capoluogo comunale nella parte generale dell'UTOE si evidenziano qui gli approfondimenti relativi a criticità e fabbisogni del capoluogo.

Occupando l'intera larghezza del fondovalle della Sieve in uno dei suoi settori di maggiore larghezza, si tratta del secondo sistema urbano dell'ambito di Piano con la tripla direttrice fluviale, stradale e ferroviaria a determinare la traiettoria preferenziale di sviluppo urbanistico, ma alla quale sono legate alcune delle principali criticità. Le difficoltà di attraversamento della Sieve per la presenza di un unico ponte per l'accesso alla frazione di Montebonello, la presenza dei passaggi a livello che frammentano la viabilità del centro urbano, la congestione ed i problemi di inquinamento dati da traffico sovrallocale di attraversamento del centro di Rufina della SS67 Tosco-Romagnola. Particolare rilevanza assume poi la tutela ed il potenziamento del rapporto tra i centri urbani ed il fiume Sieve, da rivalutare nella qualità urbana e ambientale e su cui intervenire per la mitigazione del rischio idraulico. Il principale intervento previsto, in grado di influenzare molti aspetti di vivibilità del territorio, è la prevista variante alla SS67 per dirottare il traffico di attraversamento dal centro urbano, riguardo alla quale sarà necessario valutare un inserimento il più possibile armonico e grazie alla quale potrà migliorare anche l'accessibilità a Montebonello e la sicurezza idraulica delle aree a sud di Rufina. Parallelamente alla grande infrastruttura prevista, anche la soppressione dei passaggi a livello, la realizzazione di collegamenti ciclopedonali e la delocalizzazione del distributore carburanti nel centro dell'abitato di Rufina sono interventi che potranno sensibilmente incrementare la qualità della vita degli abitanti.





**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<u>Pericolosità</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da pericolosità idraulica elevata da reticolo primario</li> </ul>	<p>Attuare interventi riduzione del rischio del PGRA. In area urbana prestare particolare attenzione in fase progettuale alle esigenze di riqualificazione del <i>waterfront</i> urbano e alle necessità di mantenimento delle relazioni visive, fruibili e ecosistemiche tra il fiume e l'abitato, evitando effetti di inscatolamento dell'alveo e delle sponde del fiume;</p> <p>Ottenere la derubricazione dal reticolo di gestione dei colatori fognari attraversanti il PTU;</p> <p>Gestione del rischio in condizioni di emergenza</p>	<b>PER.A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da pericolosità elevate reticolo secondario</li> </ul>	<p>Predisporre progetto generale di messa in sicurezza idraulica sul reticolo secondario;</p> <p>Gestione del rischio in condizioni di emergenza</p>	<b>PER.A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018);</p> <p>Attuare accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea e superficiale nella zona di fondovalle</p>	<b>SVS.C</b> <b>RUR.E</b>
<u>Ambientale e paesaggistica</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree perifluviali comprese tra il margine del PTU di Rufina e la sponda sinistra del fiume Sieve</li> </ul>	<p>Attuare azioni di risanamento ambientale delle sponde e delle aree di margine, realizzare il parco fluviale del fiume Sieve nel tratto da Via Guido Rossa allo stadio comunale, prevedendo spazi di verde attrezzato, mobilità sostenibile collegata alla rete urbana e alle direttrici sovracomunali, agricoltura amatoriale in aree private, orti sociali, aree sgambettamento cani;</p> <p>Valorizzare e conservare i manufatti idraulici storicizzati esistenti dei "Muri dei Frati", evitare che le opere di riduzione del rischio idraulico del fiume Sieve previste dal PGRA destrutturino le permanenze e i valori paesaggistici presenti come pure alterino l'accessibilità e la fruibilità delle sponde fluviali ed all'area destinata a parco, come pure i rapporti di visibilità tra abitato e fiume</p>	<b>RUR.D2</b>  <b>RUR.E</b>
<u>Funzionale e urbana:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenze di collegamenti dolci tra Montebonello e Rufina e relativa integrazione dei</li> </ul>	<p>Recepire i tracciati della Ciclopista della Sieve integrandoli con le necessità di adeguamento della rete pedo-ciclabile da realizzare in ambito urbano per la connessione delle principali funzioni; connettere la rete urbana con l'hub della stazione</p>	<b>INF.C</b>  <b>FUN.E</b>

<p>trasporti pubblici su ferro e su gomma</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Incongrua localizzazione nel centro urbano di Rufina del distributore carburanti</li> <li>• Congestionamento del traffico di attraversamento del centro urbano di Rufina, carenza di collegamenti ciclopedonali con l'area produttiva</li> <li>• Stretta zona Arrighetti sulla SS67</li> </ul>	<p>ferroviaria di Rufina prevedendone il potenziamento dell'offerta di parcheggi</p> <p>Delocalizzare l'impianto esternamente al PTU; Il PO dovrà valutare, anche mediante adozione di dispositivi di compensazione urbanistica, l'opportunità di inserimento di ambito a trasformazione unitaria esteso anche all'area dell'ex cinema, prevedendo nuove volumetrie con mix funzionale creazione di piazza pubblica con verde e parcheggi</p> <p>Realizzare il tracciato della variante alla SS67 con la realizzazione della quale introdurre zone 30 nel centro di Rufina; Eliminare i passaggi a livello presenti in ambito urbano; Connettere l'area industriale con il centro abitato e con il tracciato della ciclopista della Sieve; Adeguare il ponte sulla Sieve di collegamento con Montebonello inserendo un percorso ciclopedonale</p> <p>In seguito a realizzazione della variante SS67 migliorare la connettività pedonale e ciclabile anche mediante istituzione di zone 30 e adeguamento della sezione stradale</p>	<p><b>SVS.A</b></p> <p><b>FUN.E</b></p> <p><b>INF.A</b></p> <p><b>INF.C</b></p> <p><b>INF.D</b></p> <p><b>INF.B</b></p>
---	--	---

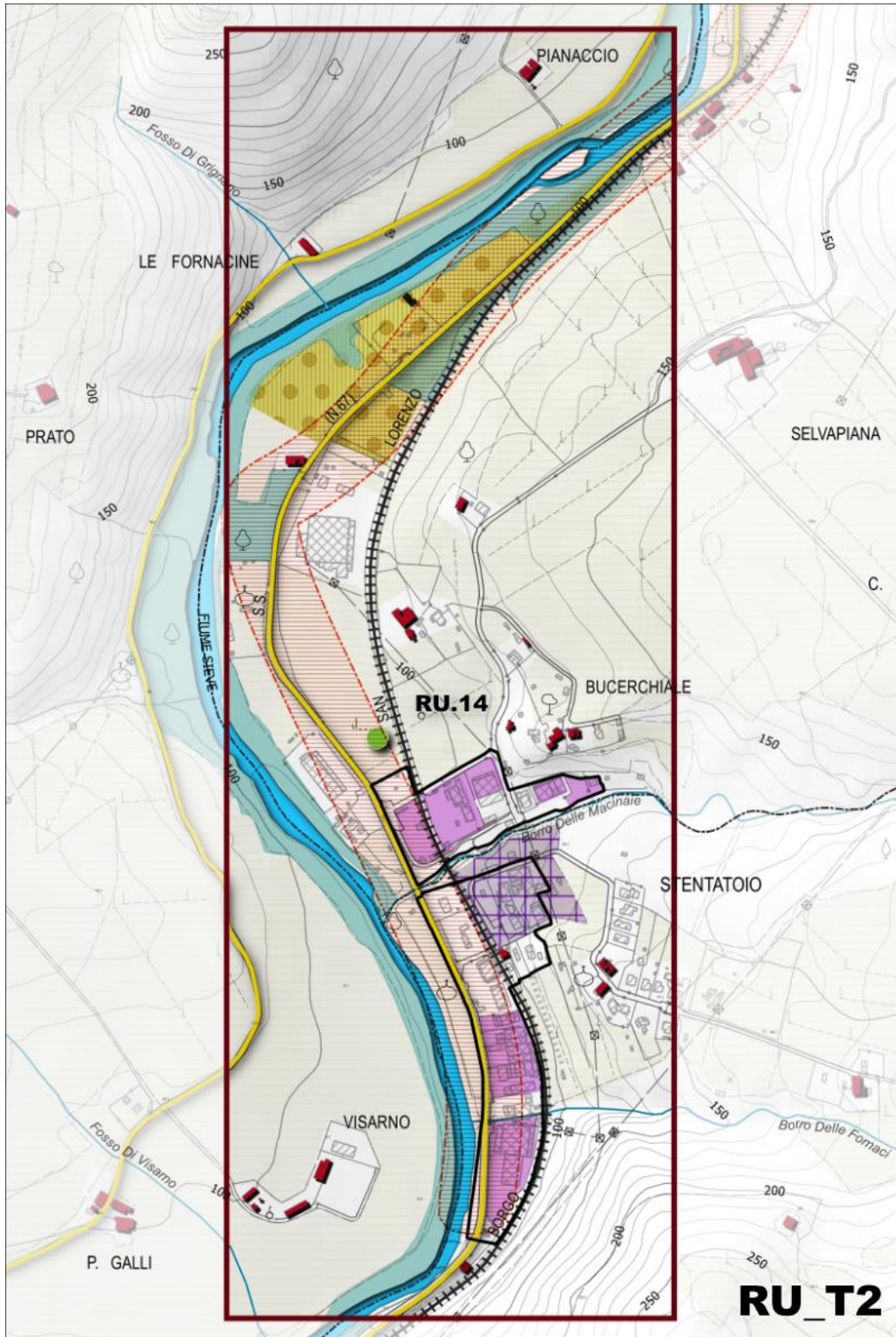
**Inquadramento urbanistico:** L'area si sviluppa lungo il sistema viario in cui le direttrici principali sono la SS69 del Valdarno, la SS70 della Consuma e la SS67 Tosco-Romagnola. Gli accessi alla linea ferroviaria che collega l'area metropolitana fiorentina al Mugello sono le stazioni di Rufina e Pontassieve, mentre i raccordi autostradali con l'A1 sono il casello di Firenze Sud e quello di Incisa-Reggello. Sono presenti in località Selvapiana l'area dell'ex impianto di incenerimento, ora Centro di Recupero e stazione di conferimento dell'azienda dei rifiuti AER, e un'isola produttiva circondata da terreni seminativi in vincolo paesaggistico fluviale, mentre in località Stentatoio i PTU individuano due aree artigianali separate dal torrente Macinaie, che rappresenta il confine amministrativo tra i Comuni di Pelago e di Rufina. Nel territorio comunale di Rufina tale contesto produttivo comprende, a monte della ferrovia, diversi contenitori produttivi e artigianali, spesso associati a residenze. L'infrastrutturazione è minima e non sono presenti aree a parcheggi o verde attrezzato. Tra la ferrovia e la Strada Statale 67 l'area in parte degradata per la presenza di discariche di materiali edili incongrui e depositi a cielo aperto. A margine del Perimetro del Territorio Urbanizzato, nell'area libera immediatamente a nord del tessuto, compresa tra la statale e la ferrovia, il PO recepirà come detto la previsione di nuovo consumo di suolo (RU.14) per l'inserimento di una area camper attrezzata, con valenza sovracomunale.

La riqualificazione complessiva del contesto produttivo afferente i territori dei due comuni di Rufina e Pelago, sottoutilizzato e fortemente degradato, richiede la redazione di un Progetto Direttore che interessi entrambe le amministrazioni comunali ed all'interno del quale dovranno trovare soluzione le numerose criticità esistenti quali la carenza di standard urbanistici, vincoli e pericolosità fluviali, fasce di rispetto ferroviario, elevata incidentalità in corrispondenza degli esistenti accessi carrabili alla SS67, degrado paesaggistico. Dovrà essere valutata, in coordinamento con le previsioni di adeguamento della SS67 da parte di ANAS, la realizzazione di una nuova viabilità parallela limitrofa alla SS67 per la distribuzione del traffico all'interno dei lotti eliminando la prevalenza degli innesti a 90° sulla viabilità regionale.

Nuovi volumi a destinazione industriale e artigianale eventualmente da insediare, anche mediante Piani di Recupero, all'interno del PTU di Rufina, dovranno rispettare tutte le prestazioni qualitative delle aree APEA e soddisfare le necessità legate alla riqualificazione ambientale e sostenibile dell'area, prendendosi in carico la risoluzione delle criticità qui evidenziate.

Sull'area dell'ex impianto di incenerimento sono in corso le attività progettuali e di Valutazione ambientale inerenti il riassetto e riqualificazione dell'area con la realizzazione del nuovo impianto di biodigestione della frazione organica prodotta nell'ambito territoriale, oltre al nuovo Centro Conferimento Rifiuti. Tale previsione, già presente negli strumenti urbanistici vigenti, traduce molteplici strategie legate allo sviluppo sostenibile ed all'economia circolare con evidente valenza di area vasta.

In ultimo, situazioni edilizie incongrue sono presenti nella fascia di terreno compresa tra il fiume Sieve e la SS67, dove sono presenti un capannone industriale legittimo ma in area di pertinenza fluviale oltre a orti con manufatti precari talvolta prossimi al ciglio di sponda fluviale.



**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree urbane interessate da rischio idraulico per il torrente Macinaie</li> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Predisporre progettazione generale per messa in sicurezza complessiva del contesto urbano interessato da pericolosità per alluvioni</p> <p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018). Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azzonamenti di pericolosità elevata e molto elevata (correlabili a vasti dissesti di frana attiva e quiescente) e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;</p> <p>Attuazione di accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea e superficiale nella zona di fondovalle di Selvapiana</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>SVS.C</b> <b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depositi incongrui in ambito periluviale con abbandono di materiali di scarto edili</li> <li>• Presenza di manufatti incongrui lungo il fiume Sieve e il torrente Macinaie</li> </ul>	<p>Attuare interventi di risanamento ambientale delle sponde e delle aree di pertinenza demaniale interessate da usi impropri; condizionare futuri interventi edilizi su lotti produttivi e relativi manufatti legittimi alla realizzazione opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica dell'esistente</p> <p>Promuovere azioni volte a riconfigurare e riqualificare le aree degradate e gli assetti destrutturati attraverso aumento offerta di orti sociali e la definizione di disciplina prestazionale volta alla realizzazione di manufatti temporanei per l'attività agricola amatoriale.</p>	<p><b>RUR.D2</b></p> <p><b>RUR.D2</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado urbanistico e paesaggistico dei tessuti produttivi, elevata incidentalità accessi su SS67</li> </ul>	<p>Recuperare e sostituire i contenitori inefficienti dal punto di vista energetico e promuovere utilizzo di tecnologie volte al recupero delle acque piovane e all'utilizzo di fonti rinnovabili; Prediligere la copertura vegetale dei fronti stradali e la mitigazione ambientale e visiva dei piazzali antistanti i capannoni;</p> <p>Riallineare le carenze di standard urbanistici sia pertinenziali che pubblici utilizzando per questi ultimi le aree con utilizzi incongrui intercluse tra SS67 e linea ferroviaria in destra idraulica del torrente Macinaie, collegare pedonalmente i nuovi standard con gli edifici produttivi e residenziali esistenti,</p>	<p><b>IND.A</b></p> <p><b>SVS.B1</b></p> <p><b>FUN.E</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ex impianto AER di termo-utilizzazione e aree annesse</li> </ul>	<p>realizzare un collegamento ciclopedonale con le aree del comune di Pelago poste in sinistra idraulica del Macinaie</p> <p>Adeguare la futura pianificazione conformativa al redigendo progetto di riconversione verso realizzazione impianto volto alla produzione di biochar e biometano dagli scarti organici e da biomasse prodotti all'interno dell'ambito, recependo esiti delle procedure di valutazione ambientale attualmente in corso;</p> <p>Aderire alle prescrizioni, agli obiettivi e alle norme del Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e delle Bonifiche;</p> <p>Inserire fasce verdi di mitigazione visiva e di connessione con le fasce ripariali;</p> <p>Prevedere, in conferma a quanto già previsto dal RU di Rufina, un nuovo centro di raccolta e stazione ecologica nell'area di proprietà dell'azienda AER spa a monte della SS67 per il conferimento e lo stoccaggio di rifiuti differenziati domestici;</p> <p>Realizzare le opere di mitigazione del rischio idraulico e gli interventi di mitigazione paesaggistica e compensazione ambientale previste dal progetto del biodigestore in corso di valutazione, adeguare la SS67 per l'accesso al nuovo impianto coerentemente al progetto di realizzazione della Variante SS67 di competenza ANAS;</p> <p>Prevedere percorsi multifunzionali e didattici relazionati con il fiume, la Ciclopista della Sieve e il nuovo impianto energetico</p>	<p><b>INF.C</b></p> <p><b>SVS.B1</b></p> <p><b>SVS.B2</b></p> <p><b>INF.A</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di servizi alle imprese</li> </ul>	<p>Creare mediante la condivisione con il comune di Pelago del progetto direttore di riassetto dell'area un sistema produttivo integrato con il comune di Pelago, con messa a sistema delle risorse e dei servizi esistenti e previsti</p>	<p><b>IND.A</b></p>

**Inquadramento urbanistico:** L'area residenziale di mezzacosta si sviluppa a monte della SS67 Tosco-Romagnola e della linea ferroviaria Pontassieve – Borgo San Lorenzo, raggiungibile dalla strada comunale Località di Masseto superando il passaggio a livello a nord o il sottopasso ferroviario a sud.

La tipologia abitativa prevalente è quella tipica della villetta unifamiliare o bifamiliare, con ampie pertinenze a giardino privato. Tutto il complesso faceva parte di una lottizzazione oggetto di Convenzione Notaio Piccinini in data 25.01.1990 rep.36468/11848 e successivo rinnovo con atto Segretario Comunale in data 11.09.2004 rep.4337. Tale convenzione non è mai stata eseguita, fino alla decadenza decennale (oltre proroghe Covid).

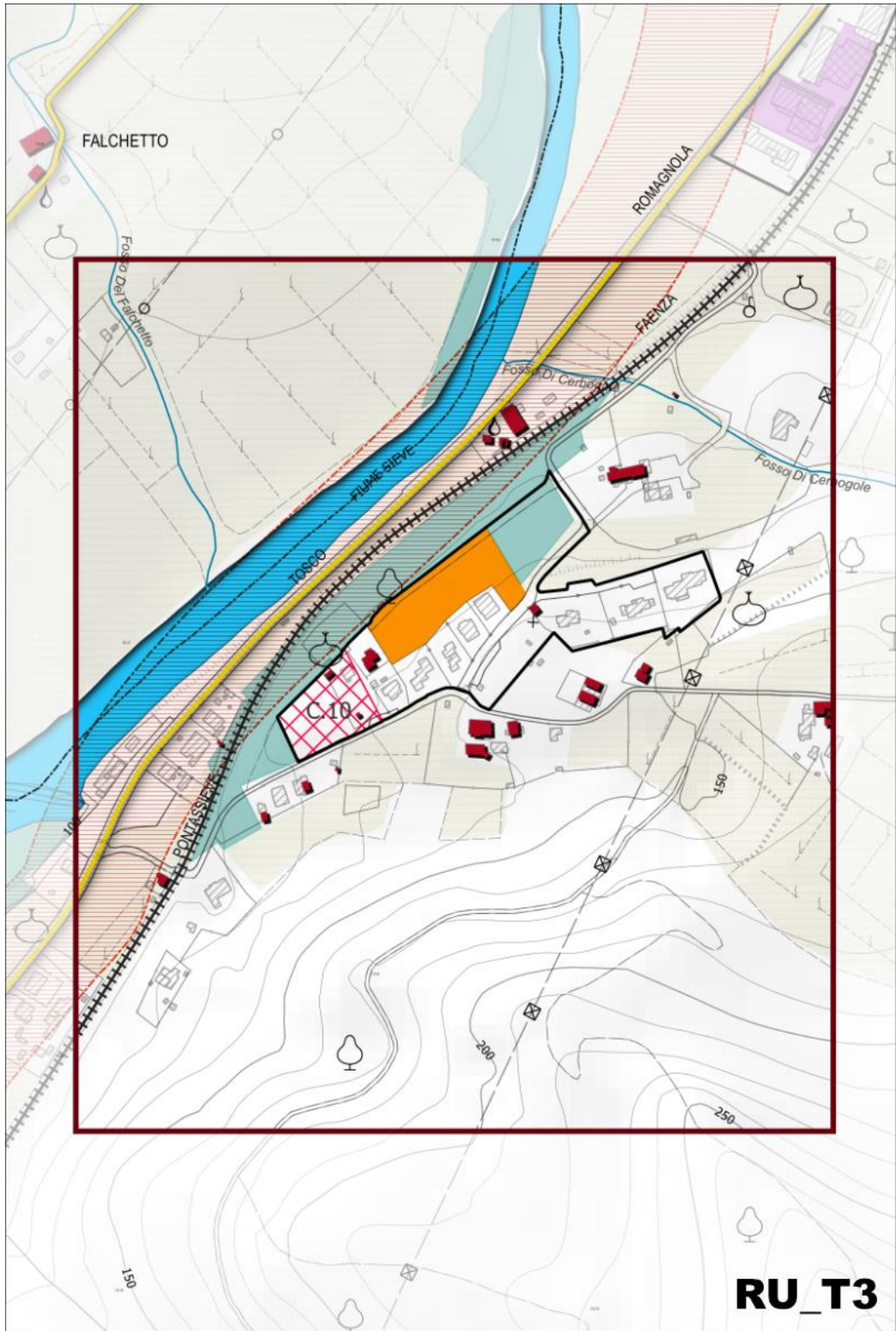
Il RUC di Rufina aveva pianificato l'area come "Area di Completamento Confermata" nell'intento di completare l'insediamento esistente, consolidando l'abitato di recente realizzazione e migliorando la dotazione complessiva dei servizi. L'ambito era suddiviso in 4 comparti (Masseto basso e Ponte a Vico) all'interno dei quali era prevista, oltre alle residenze (per un totale di 10.180 mq di SE) una quota di superficie destinata a verde pubblico, viabilità e parcheggi da cedere al Comune. L'unico ambito con convenzione tuttora in corso di validità è il lotto "Ponte a Vico", (identificato con C.10 nella cartografia del PSI) in cui sono previsti per la residenza 1.200 mq di SE, oltre a verde pubblico e parcheggi.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria non è mai stata completata, come pure non si è proceduto da parte del lottizzante alla cessione delle aree, di cui l'obbligo convenzionale resta in essere ai sensi della giurisprudenza in materia e per il quale l'amministrazione comunale ha in corso una procedura legale. Il completamento delle opere di urbanizzazione riveste per l'amministrazione comunale e per i residenti una necessità anche al fine di recupero e riqualificazione di un'area che ad oggi, nonostante la posizione ed il contesto di valore paesaggistico dell'intorno, appare interessata da degrado urbanistico. Per questo, sensi dell'art. 123, co. 1 della L.R. 65/2014, l'area di Masseto, con le opere di urbanizzazione primaria parzialmente realizzate e i lotti rimasti inedificati, ben aderisce alla definizione di area caratterizzata da degrado urbanistico, ovvero è assimilabile alle *aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse.*

Il Piano Operativo dovrà prevedere uno schema direttore parte integrante della scheda norma per il completamento della lottizzazione che dovrà disporre di:

- attestare i nuovi volumi il più possibile distanziati dalla sponda fluviale;
- contenere il consumo di suolo anche mediante previsione di tipologie edilizie a schiera avvicinandosi il più possibile alla viabilità della lottizzazione;
- garantire una fascia di integrazione ambientale anche nelle aree di pertinenza con messa a dimora di piante adatte al contesto per continuità ecosistemica;
- predisporre proposte progettuali e tipologiche che consentano di concentrare l'edificato riducendo il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo.





**CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE**

<b>Criticità</b>	<b>Risposte</b>	<b>Strategia</b>
<p><u>Pericolosità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pericolosità geologica</li> </ul>	<p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018). Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azzonamenti di pericolosità elevata e molto elevata (correlabili a vasti dissesti di frana attiva e quiescente) e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;</p> <p>Attuazione di accorgimenti indirizzati alla tutela quantitativa e qualitativa della risorsa idrica sotterranea e superficiale</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>PER.A</b></p> <p><b>SVS.C</b> <b>RUR.E</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza di elementi della rete infrastrutturale e delle opere di urbanizzazione primaria non utilizzate</li> <li>• Mantenimento delle connessioni ecologiche e delle relazioni morfologiche con il contesto paesaggistico</li> </ul>	<p>Completare la lottizzazione coerentemente con le reti già realizzate (illuminazione pubblica, reti Enel ecc.) e gli spazi a parcheggio presenti;</p> <p>Dotare la frazione di collegamenti verdi che riguardano le visuali e le relazioni prospettiche verso il fiume Sieve, oltre a spazi pubblici verdi scegliendo per le nuove piantumazioni essenze locali</p> <p>Realizzazione del nuovo parcheggio evitando l'impermeabilizzazione del suolo e con opportune essenze arboree per il raffrescamento;</p> <p>Garantire continuità ecosistemica attraverso un'opportuna copertura vegetale anche nelle aree di pertinenza, attraverso piantumazione di essenze autoctone e coerenti con il contesto paesaggistico</p>	<p><b>INF.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado urbanistico e paesaggistico della lottizzazione incompiuta</li> <li>• Mancanza di servizi alla residenza</li> </ul>	<p>Consolidare e completare l'abitato attraverso la realizzazione di unità abitative mono e bifamigliari, anche con tipologie terratetto e a schiera, in aderenza al tessuto esistente, mantenendo tipologie architettoniche e scelte tecnologiche, costruttive e materiche in armonia con il contesto paesaggistico. Preservare il più possibile le aree prossime alla sponda fluviale, distanziandone il più possibile i nuovi volumi</p> <p>Prevedere all'interno del riassetto di completamento della lottizzazione, uno spazio urbano che risponda alle esigenze di flessibilità per il gioco, l'aggregazione sociale, il tempo libero</p>	<p><b>FUN.E</b></p> <p><b>SVS.B</b></p> <p><b>INF.D</b></p>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Carenza di collegamenti dolci tra Masseto e Rufina</li></ul>	Realizzazione di percorsi pedonali verdi trasversali di collegamento interno all'abitato della frazione e realizzazione di un innesto ciclopedonale con la futura ciclopista della Sieve	
--	--	--

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048037 001 - RUFINA</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
h) RESIDENZIALE	6.000	500	<b>6.500</b>
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	1.200	1.200	<b>2.400</b>
j) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>700</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
k) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3.600	500	<b>4.100</b>
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
n) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>12.050</b>	<b>3.450</b>	<b>15.500</b>

<b>UTOE 048037 001 - RUFINA</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
h) RESIDENZIALE	-	-	-	-
i) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	200
j) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
k) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
l) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	150	-	<b>150</b>	-
m) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
n) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>150</b>	-	<b>150</b>	<b>200</b>

## UTOE RU02

Comune di Rufina

### SCOPETI-CONTEA



Superficie territoriale Comune di Rufina: 45,63 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 8,20 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Rufina (2021): 7.118

Numero abitanti UTOE (2021): 1.352

#### **Inquadramento generale e fabbisogni**

La porzione nordoccidentale del fondovalle del territorio comunale è occupata dall'allineamento di Scopeti, il principale e più consistente insediamento produttivo del fondovalle della Sieve, Casini e Contea, posta a cerniera tra il Mugello, il Casentino e i valichi appenninici della Romagna toscana. La fascia pedecollinare e il versante collinare a nord dell'UTOE appartengono all'Unità di paesaggio dei Terrazzamenti di Turicchi, con il nucleo storico di Turicchi carico della semantica tipica dei caratteri rurali storici, consolidati e mantenuti nel tempo per gli aspetti insediativi e culturali. Il regime idrogeologico è controllato ancora da numerosi terrazzamenti a secco che, oltre ad avere la funzione di presidio di difesa da fenomeni franosi, costituiscono l'elemento patrimoniale di maggior pregio e fragilità dell'ambiente agroforestale. Il Piano Operativo potrà decidere di censire gli elementi rurali storici, come la fitta maglia poderale e vicinale, i muri a secco e i ciglionamenti al fine di controllare, tutelare e disciplinare le trasformazioni agricole di maggior impatto sul paesaggio e sui suoli. Le strategie volte al miglioramento dell'offerta ricettiva dovranno salvaguardare l'impianto agrario e insediativo sia del nucleo di Turicchi che dell'edilizia rurale sparsa e diffusa. A Scopeti, con la realizzazione della cassa di espansione, potranno essere messi in sicurezza idraulica gli insediamenti più a valle. Il polo produttivo inoltre potrà essere rafforzato con l'inserimento di ulteriori attività volte allo sviluppo sostenibile e all'utilizzo di energie pulite e al risparmio delle risorse, laddove vi siano porosità o contenitori da rigenerare e le condizioni logistiche idonee. All'interno del Piano Operativo sarà opportuno disporre misure per la conversione verso le APEA dei lotti artigianali e industriali, come pure per viabilità e standard urbanistici, compresi i sottoservizi e l'infrastrutturazione digitale. Scopeti manca di uno spazio pubblico di relazione come di una minima dotazione di commercio di vicinato, la cui realizzazione dovrà trovare un collegamento con le aree industriali e unirsi al recupero e alla riqualificazione, anche funzionale, degli edifici esistenti. Eventuali fabbisogni abitativi potranno essere localizzati nelle porosità presenti e non interessate da vincoli di inedificabilità (linea ferroviaria, vincolo fluviale) all'interno del PTU. Qualora sia possibile l'aumento della residenza, all'interno del territorio urbanizzato sono auspicabili azioni per il ritorno di una minima dotazione di commercio di vicinato che, mediante la realizzazione di un idoneo collegamento ciclopedonale, potrebbe essere di utilità in funzione di un completamento organico e funzionale di tutto il sistema produttivo e residenziale. L'abitato di Contea è suddiviso amministrativamente tra i comuni di Rufina e Dicomano, con il confine comunale rappresentato dal torrente Moscia.

Il sistema urbano si nutre quindi delle funzioni presenti in entrambi i territori comunali e complessivamente non si rilevano particolari carenze funzionali né trasportistiche, data la presenza dell'hub ferroviario e delle fermate del TPL sulle linee Mugello-Valdisieve e Valdisieve-Casentino.

Si rilevano criticità di connettività pedonale oltre che ciclabile lungo la SS67 internamente al PTU, con particolare riferimento alla raggiungibilità da tutto l'abitato della scuola Primaria comunale. Permangono, come per tutto il fondovalle della Sieve, situazioni di degrado paesaggistico ambientale connesse con orti in aree demaniali e presenza di manufatti incongrui sia in aree demaniali che private.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Le funzioni residenziali si concentrano a Contea, Casini e Scopeti, mentre nella fascia pedecollinare prevale la residenza sparsa ma piuttosto fitta tipica della ancora riconoscibile struttura agraria di impianto mezzadrile. Il fondovalle si presenta saturo di tessuti sia residenziali che produttivi e le porosità presenti all'interno delle aree urbane dovranno fungere da catalizzatori per una riorganizzazione funzionale e morfologica. Le nuove necessità abitative dovranno essere opportunamente calibrate sugli effettivi bisogni e insediate prioritariamente all'interno dei vari PTU nelle residue porosità, nelle aree dismesse e nei contenitori dismessi oggetto di recupero. Gli insediamenti ERP, laddove necessari, dovranno tener conto nella scelta localizzativa, di accessibilità ai servizi pubblici e al TPL, oltre che conformarsi alle prestazioni architettoniche e qualitative specificate all'interno del PO.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

Scopeti è il principale polo industriale dell'intero territorio comunale e riveste un ruolo preminente, con officine meccaniche e diverse realtà produttive nei settori della pelletteria, lavorazione legnami, lavorazioni metalli, produzioni alimentari e molte altre ormai consolidate e solide. Per i tessuti industriali e artigianali all'interno del PO si dovrà prevedere la riorganizzazione in funzione dell'adeguamento per le APEA. Il PO dovrà verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni alla trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti e degli edifici esistenti.

#### **COMMERCIO**

Tutte le frazioni gravitano su Rufina e in generale sui maggiori centri di fondovalle per accedere ad offerte commerciali più ampie. A Scopeti gli esercizi di vicinato sono pressoché assenti, mentre a Contea la consistenza del commercio di vicinato di prima necessità risulta adeguata agli abitanti che in parte sono attratti dalle attività presenti nella frazione del comune di Dicomano. La possibilità di inserire nuove attività, anche solo di esercizi commerciali minimi e di prima necessità, va legata alla reale prospettiva di aumento della popolazione residente e prioritariamente laddove necessaria e di supporto al sistema insediativo anche artigianale.

#### **TURISMO E RICETTIVITÀ**

La maggior parte delle strutture ricettive sono localizzate nelle colline del territorio rurale e riguardano residence, seconde case, b&b e agriturismi. Castello di Castiglioni è stato recentemente recuperato attraverso diversi restauri e molti edifici storici sono riutilizzati a fini turistici, è necessario prevedere l'adeguamento dell'accesso al nucleo che avviene con la strada che si innesta dalla SP91.

#### **SERVIZI E ATTREZZATURE**

Gli agglomerati residenziali che si sono costituiti lungo la SS67 non hanno un vero e proprio centro e mancano quindi di uno spazio pubblico. A Contea sono presenti le uniche funzioni pubbliche: una scuola dell'Infanzia e una Primaria, oltre ad una farmacia e un giardino pubblico attrezzato, per il quale, all'interno del PO, sarebbe auspicabile predisporre un accesso in sicurezza adeguando gli attraversamenti dalle scuole sulla SS67. Per Contea e Casini è indispensabile provvedere alla creazione di spazi di sosta e relazione: attualmente per la mancanza di parcheggi idonei ed efficienti, è consuetudine effettuare la sosta lungo strada sulla SS67. Scopeti è un vasto polo

produttivo all'interno della Valdisieve ed è presente un Circolo ricreativo ma mancano servizi qualificati per i cittadini e per gli addetti alle attività presenti.

#### TRASPORTI

Scopeti, Casini e Contea sono collegati dalla SS67 al Mugello e a Pontassieve e, mediante la SP556 Stia-Londa, al Casentino ma, mentre il polo industriale di Scopeti rimane chiuso tra la ferrovia e la statale, i centri abitati vengono da questa attraversati e divisi. La realizzazione della variante alla Strada Statale Tosco-Romagnola è quindi prioritaria e strategica sia per il centro storico di Scopeti, sia per Casini che per l'abitato di Contea, che si organizza lungo la viabilità di attraversamento e che non dispone né di attraversamenti né di percorsi pedonali in sicurezza. La linea ferroviaria corre parallela al fondovalle della Sieve e la stazione di Contea-Londa è localizzata nel comune di Dicomano. Sono fondamentali gli interscambi del TPL e la massima efficienza è quella garantita dalla coerenza degli orari tra linea ferroviaria e trasporti pubblici su gomma, per la quale è auspicabile attivare azioni e politiche mirate.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

RU.06 - a destinazione *direzionale e di servizio*: parcheggio a servizio dei residenti a Scopeti

RU.12 - a destinazione *direzionale e di servizio*: parcheggio a servizio dei residenti a Casini

#### **PTU**

- Scopeti
- Casini
- Contea

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Turicchi (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Obiettivi prestazionali	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pericolosità geologica</li> <li>• Aree urbane interessate da pericolosità per alluvioni - reticolo primario</li> </ul>	<p>Normali livelli di attenzione in relazione alle pericolosità geologica e sismica da attuarsi ai sensi del vigente normato (NTC 2018). Nelle aree G3 e G4 a Casini e Turicchi contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario storico e relative sistemazioni idrauliche, evitare sistemazioni intensive a rittochino e provvedere al consolidamento dei dissesti franosi interessanti la viabilità comunale.</p> <p>Attuare interventi riduzione del rischio del PGRA</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fragilità dei caratteri storici del paesaggio rurale di Turicchi</li> <li>• Rischio interruzione della continuità ecosistemica per realizzazione variante SS67</li> </ul>	<p>Mantenere il tessuto sociale e il presidio della popolazione rurale investendo nelle filiere agroalimentari e nella accessibilità alla scuola e ai trasporti pubblici; Favorire nuove forme di occupazione giovanile nei settori artigianali, artistici e agrituristici. Agevolare mediante accordi e politiche (Parco agricolo e altro) il mantenimento delle sistemazioni agrarie tradizionali con particolare riguardo ai terrazzamenti con muri a secco, valorizzare a fini fruitivi la peculiarità paesaggistica dell'ambito, anche mediante l'istituzione ed il potenziamento di fattorie didattiche ed ecomusei</p> <p>Dotare tutte le nuove infrastrutture viarie di progetto dei più efficaci manufatti atti a impedire l'ingresso delle specie animali sulle carreggiate e garantirne anche il libero passaggio protetto al di sotto (sottopassaggi faunistici) o al di sopra (sovrappassi faunistici); Dotare tutti i nuovi ponti e viadotti di progetto di specifici siti per la tutela delle specie di maggior interesse conservazionistico, con particolare riferimento ai Chiroteri (realizzazione specifici piccoli volumi adatti al rifugio delle specie); Ripristinare i collegamenti ecosistemici eventualmente interrotti dalla nuova infrastruttura mediante interventi compensativi di <i>greening</i> su fossi minori e rete idraulica campestre nell'intorno di riferimento; Dotare la nuova infrastruttura di idonei accessi e attraversamenti atti a consentire la continuità delle pratiche agricole nell'agroecosistema</p>	<p><b>RUR.A</b> <b>RUR.B</b> <b>SVS.C</b> <b>SVS.B2</b> <b>SVS.C</b> <b>RUR.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Presenza in ambito urbano</li> </ul>	<p>Valutare all'interno del PO la delocalizzazione della attività inserendo un ambito a progettazione unitaria finalizzato alla</p>	



<p>di Scopeti di deposito Gas e derivati del petrolio</p>	<p>realizzazione di residenza e commercio di vicinato e relativi standard urbanistici o in alternativa attività artigianali compatibili con la presenza in ambito urbano; Bonificare l'area dagli elementi incongrui e dall'eventuale inquinamento del suolo; Realizzare uno spazio pubblico versatile e inclusivo collegato al circolo ricreativo;</p>	<p><b>SVS.B1</b> <b>FUN.F</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Attraversamento abitati da parte della SS67, incidentalità, rumore e mancanza di connettività pedonale</li> </ul>	<p>Realizzare la variante SS67 e contestualmente liberare dai flussi di attraversamento gli abitati dedicando la penetrazione ai soli residenti, realizzare i percorsi pedonali mancanti; Nelle more della realizzazione del nuovo tracciato SS67 verificare la rispondenza dell'urbanizzato esistente ai tratti in traversa delimitata ai fini della realizzazione di attraversamenti stradali ad alta visibilità e istituzione zone 30</p>	<p><b>INF.A.</b> <b>INF.B</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di adeguati parcheggi a Casini</li> </ul>	<p>Confermare la previsione di nuovo consumo di suolo RU.12 per la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio dei residenti in coerenza con quanto prescritto dall'elaborato <i>PSI_REL04_Atlante delle previsioni di nuovo consumo di suolo e masterplan di approfondimento.</i></p>	<p><b>FUN.E</b></p>

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048037 002 – SCOPETI CONTEA</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	700	500	<b>1.200</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	500	<b>1.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>2.950</b>	<b>2.750</b>	<b>5.700</b>

<b>UTOE 048037 002 – SCOPETI CONTEA</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	300
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>300</b>

# UTOE RU03

Comune di Rufina

## POMINO



Superficie territoriale Comune di Rufina: 45,63 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 25,78 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Rufina (2021): 7.118

Numero abitanti UTOE (2021): 508

### Inquadramento generale e fabbisogni

L'UTOE è divisa in due diverse fasce altimetriche: la porzione centro-settentrionale collinare si articola a partire dalla spina centrale data dalla SP91 che collega la Valdiseve al Casentino, lungo la quale si attesta il nucleo di Rimaggio e il centro abitato di Pomino. Più a sud i boschi coprono quasi interamente la porzione montana, con una presenza antropica molto scarsa, ad eccezione del nucleo storico di Castelnuovo isolato sul crinale e l'agglomerato recente di seconde case della Consuma, a margine del territorio comunale. Gli insediamenti rurali e l'edificato sparso e rarefatto si concentrano nella parte collinare, nella quale si infittisce la maglia poderale ed è diffuso un notevole patrimonio edilizio, fatto soprattutto di ville storiche con la tipica struttura della villa con torre colombaria, spesso ancora utilizzate a fini agricoli oppure come agriturismi. Mentre il nucleo di Castelnuovo è costantemente interessato dal recupero e restauro di diversi immobili, soprattutto a fini turistico-ricettivi, i nuclei di Cigliano e in particolare di Agna, si trovano in pesante stato di abbandono e degrado. All'interno del PO occorre prevedere l'attivazione di politiche e di concertazioni pubblico-private al fine di recuperare i nuclei e innescare processi positivi di fruizione del territorio, modulando la riorganizzazione ed il potenziamento della segnaletica, degli accessi, della comunicazione promozionale, ripristino dei tracciati storici e delle attività e dei servizi associati all'escursionismo e alla vacanza ecosostenibile.

Gli oliveti si alternano al bosco mentre i vigneti intensivi e le grandi aziende vitivinicole si concentrano attorno a Pomino. Le eventuali necessità di nuovi impianti a vigneto dovranno rispondere a precisi criteri di localizzazione e tipologia definiti all'interno del PO. L'area di Pomino è interessata da diversi fenomeni franosi sia attivi che paleofrane. All'interno del PO dovranno essere attentamente disciplinate e regolamentate le opere di regimazione e controllo dei fenomeni idrogeologici, il mantenimento delle colture storiche di pregio e le sistemazioni agrarie tradizionali. Anche i servizi di base essenziali e il piccolo commercio di vicinato sono presenti unicamente a Pomino: gli abitanti infatti devono ricorrere all'utilizzo dell'automobile personale per raggiungere la SS67 e il fondovalle, e avere accesso a tutti i servizi più importanti. Nella parte montana il tessuto residenziale della Consuma si identifica come un agglomerato puntuale di seconde case, in cui mancano un accesso diretto con il nucleo storico dell'abitato, che rientra nel territorio comunale di Pelago, oltre a qualsiasi spazio di relazione pubblico e servizi. Per l'area della Consuma saranno prioritarie le strategie legate alla fruizione sostenibile del territorio montano, sfruttando la rete escursionistica e la vicinanza con Vallombrosa e il Casentino.

## **Funzioni prevalenti**

### **RESIDENZA**

A Pomino la residenza si concentra a partire dal nucleo storico lungo la SP91 con aggregazioni successive anche di edilizia pianificata, e più a nord nei pressi della pieve romanica. I tessuti residenziali e le aree di impianto più recente necessitano di spazi pubblici di aggregazione e di connessione, oltre che in generale di una ricucitura dei margini urbani. Nuove aree di espansione residenziale potranno inserirsi nelle porosità interne al PTU e contemplare adeguate incrementi delle dotazioni di standard urbanistici a servizio di tutta la frazione. La presenza di centrali pubbliche a biomassa, un'adeguata rete di teleriscaldamento e conseguentemente costi dell'energia ridotti a carico dei residenti, unitamente alla validità della connettività del TPL con il centro di Rufina, possono costituire, a fronte di nuova edificazione residenziale, opportunità per attrarre nuovi residenti anche ai fini delle strategie del PIT-PPR inerenti il ripopolamento dei centri di alta collina e montagna. La porzione della Consuma nel comune di Rufina riguarda un insieme eterogeneo per stili architettonici di villette e case unifamiliari con ampi spazi pertinenziali in località La Castellaccia. Si tratta esclusivamente di seconde case per le vacanze, inserite in un tessuto puntiforme con una viabilità interna chiusa su sé stessa. È necessaria una organizzazione formale degli spazi interni all'abitato ma soprattutto un collegamento più stretto ed efficace con il centro e i servizi della Consuma nel comune di Pelago.

### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

Nell'UTOE non sono presenti tessuti o insule produttive, mentre prevalgono piccole aziende artigianali come falegnamerie e soprattutto attività agricole legate alla produzione vitivinicola. Il PO dovrà verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni di trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti ed edifici esistenti.

### **COMMERCIO**

Nella frazione di Pomino il numero di negozi, attività di servizio e piccolo artigianato è limitato. Gli abitanti dei nuclei e della frazione per supermercati e in generale maggiori offerte, gravitano su Rufina e sui principali centri di fondovalle. Gli esercizi commerciali presenti riescono comunque a soddisfare i bisogni di prima necessità degli abitanti presenti, e la possibilità di inserire nuove attività va legata alla reale prospettiva di aumento della popolazione residente e prioritariamente laddove necessaria e di supporto al sistema insediativo, anche artigianale.

### **TURISMO E RICETTIVITÀ**

A Pomino le aziende legate alla viticoltura offrono molteplici possibilità per la fruizione e la conoscenza del paesaggio rurale. Sono presenti attività connesse al commercio dei prodotti locali, alla degustazione e all'escursionismo eno-gastronomico. Oltre alla presenza diffusa di agriturismi, seconde case e b&b. All'interno del PO si potrà prevedere il potenziamento dell'offerta legata alla cultura delle produzioni locali favorendo l'inserimento di cantine, locali per la degustazione, possibilità di ospitalità diffusa e diversificata preferibilmente utilizzando edifici pubblici dismessi o recuperando immobili di particolare pregio architettonico e storico testimoniale in stato di abbandono. Per i nuclei di Agna e Cigliano sarebbe auspicabile un recupero complessivo al fine di riutilizzare l'intero impianto urbano a fini turistico ricettivi. Il nucleo storico di Agna in particolare è in pesante stato di degrado urbanistico, architettonico e paesaggistico, poiché completamente abbandonato. L'amministrazione, unitamente all'attivazione di interessi privati, potrà tentare, all'interno del PO, un recupero ed un restauro integrale dell'abitato volto alla ricettività, mediante strumenti attuativi che ne disciplinino sistemazioni, tipologie, collegamenti paesaggisticamente compatibili e morfologicamente in dialogo con i boschi circostanti.

### **SERVIZI E ATTREZZATURE**

La dotazione complessiva di attrezzature e servizi è in grado di soddisfare le esigenze degli abitanti e la dotazione di standard a parcheggio è ampiamente soddisfatta. A Pomino sono presenti un

ufficio postale e un circolo ricreativo ed è necessaria la riorganizzazione degli spazi pubblici (strade, piazze, arredi verdi). L'UTOE gravita per tutti i servizi di base su Rufina e i maggiori centri di fondovalle. La scuola primaria, ormai chiusa da tempo, potrebbe essere riutilizzata come centro diurno gestito dalla ASL per l'accoglienza sociosanitaria per persone anziane e per dotare la frazione di un presidio medico e farmaceutico. Per le aree abitate nel territorio montano, specie alla Consuma in località La Castellaccia, i servizi e le attrezzature sono assenti e la possibilità di inserire un nuovo parcheggio è legata unicamente all'utilizzo delle seconde case principalmente durante il periodo estivo. Sarà necessario attivare accordi con il soggetto gestore del ciclo delle acque per prevedere il potenziamento dell'approvvigionamento idrico per il periodo estivo.

#### TRASPORTI

L'UTOE è attraversata longitudinalmente dalla SP91 che da Scopeti raggiunge Petrognano, Rimaggio, lambisce Borgo in Pinzano e passa per Pomino per poi collegarsi alla SR70 Casentinese a Borselli. Una serie di strade comunali e vicinali si ramifica dalla viabilità principale di mezzacosta per arrivare all'edificato sparso del territorio rurale nelle fasce collinari, mentre scompare nelle zone boscate di montagna che risultando inagibili per dissesti recenti. La strada di accesso a Castelnuovo necessita di ulteriori opere di consolidamento per stabilizzare i movimenti franosi che in passato avevano già interrotto il collegamento.

Le priorità riguardano i collegamenti con il fondovalle, che deve essere raggiungibile per tutti i nuclei collinari e montani e poter così accedere ai servizi di base e di area vasta. La viabilità di attraversamento e collegamento dovrà essere migliorata ed in efficiente mantenimento, per facilitare l'eventuale incremento delle corse del TPL e per garantire un sistema intermodale con gli hub di interscambio ferroviari a Rufina. La rete delle strade interpoderali e vicinali, anche in previsione di una organica offerta fruitiva per attività sportive ed escursioni, necessita di un censimento che verrà valutato all'interno del PO. Per le aree montane la sentieristica dovrà essere maggiormente collegata al tessuto abitato esistente ed essere maggiormente sponsorizzata all'interno delle politiche che interessano la promozione e la fruizione del territorio montano.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

RU.08 - a destinazione *direzionale e di servizio*: nuovi impianti e attrezzature sportive a Pomino

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Cigliano (R)
- Borgo in Pinzano (S)
- Castelnuovo (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rischio geologico</li> </ul>	<p>Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azzonamenti di pericolosità elevata e molto elevata e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;</p> <p>Nelle aree G3 e G4 a Pomino contrastare la destrutturazione del paesaggio agrario storico e relative sistemazioni idrauliche, evitare sistemazioni intensive a rittochino e provvedere al consolidamento degli estesi dissesti franosi che interessano la viabilità comunale a Pomino</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado urbano e paesaggistico del borgo abbandonato di Agna</li> <li>• Tessuti residenziali recenti incoerenti a Rimaggio</li> <li>• Margini urbani sfrangiati a Pomino</li> <li>• Mancanza di collettamento fognario e depurazione per i centri abitati di Pomino e Rimaggio</li> </ul>	<p>Prevedere all'interno del PO la ristrutturazione urbanistica dell'intero borgo consentendone il riuso verso funzioni turistico-ricettive;</p> <p>Adeguare la viabilità di accesso con messa in sicurezza del manto stradale, idonea segnaletica e illuminazione pubblica</p> <p>Riorganizzare il tessuto recente mediante la realizzazione di spazi pubblici per la residenza connessi alle architetture rurali monumentali vicine;</p> <p>Facilitare il mantenimento del presidio artigianale e delle attività agricole nel territorio rurale a contatto con il tessuto insediativo recente</p> <p>Qualificare la fascia periurbana al fine di trovare un disegno urbano continuo e aggettivare i limiti insediativi;</p> <p>Aumentare la capacità insediativa attraverso una qualificazione estetica e funzionale dei margini urbani</p> <p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi dei centri abitati</p>	<p><b>INF.B</b></p> <p><b>FUN.B</b> <b>FUN.C</b> <b>RUR.A</b></p> <p><b>RUR.A</b> <b>RUR.D1</b></p> <p><b>RUR.E</b> <b>SVS.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza aree verdi attrezzate e strutture sportive</li> </ul>	<p>Confermare la previsione di nuovo consumo di suolo per impianti sportivi e aree verdi attrezzate RU.08 con adeguata dotazione di percorsi pedonali e parcheggi in connessione con la viabilità interna all'abitato e con gli spazi verdi esistenti, in coerenza con quanto prescritto dall'elaborato PSI_REL04 <i>Atlante delle nuove previsioni di suolo e masterplan di approfondimento</i></p>	<p><b>FUN.E</b> <b>FUN.D</b></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di dotazioni per la socializzazione e l'inclusione sociale</li> </ul>	<p>Rifunionalizzare e diversificare i volumi dismessi introducendo funzioni legate ai servizi di interesse sociale;  Prevedere il recupero della ex scuola elementare per realizzare un centro diurno convenzionato con l'ASL, inserendo un presidio medico e farmaceutico;  Prevedere la demolizione di edifici incoerenti, non funzionali e in stato fatiscente per la realizzazione di nuove centralità urbane pubbliche aperte agli abitanti</p>	<p><b>FUN.B</b>  <b>SVS.A</b></p>
---	--	---------------------------------------

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048037 003 - POMINO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	1.400	500	<b>1.900</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	700	500	<b>1.200</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>3.850</b>	<b>2.750</b>	<b>6.600</b>

<b>UTOE 048037 003 - POMINO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE				-
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	-	-	-	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	250	-	<b>250</b>	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>250</b>	-	<b>250</b>	-



# UTOE LO01

Comune di Londa

## LONDA



Superficie territoriale Comune di Londa: 59,39 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 59,39 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di Londa (2021): 1.824

Numero abitanti UTOE (2021): 1.824

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'UTOE di Londa coincide con il suo intero territorio comunale. Il capoluogo rappresenta l'unico insediamento urbano di una certa consistenza che, per posizione geografica e stretta vicinanza a Contea, si sposta sui centri maggiori del fondovalle per trovare le principali attrezzature e servizi urbani che a Londa mancano, come la stazione ferroviaria di Contea sulla linea Pontassieve-Borgo San Lorenzo. All'interno del capoluogo sarà necessario potenziare le opere di urbanizzazione secondaria e la dotazione di verde pubblico, anche attrezzato, da progettare in continuità con il lago, i percorsi CAI, gli itinerari escursionistici in generale e le fasce verdi di arredo (in particolare recuperando e potenziando entrambe le sponde dei torrenti in ambito urbano ed extraurbano), oltre all'aumento delle dotazioni di standard per i tessuti residenziali che ne sono privi. Si conferma l'ipotesi già contenuta negli atti di pianificazione pregressi di realizzare il Parco delle Fiabe lungo il torrente Moscia, orientando la progettazione alla creazione di un sistema integrato che metta a sistema a fini ludico fruitivi le fasce fluviali all'interno del paese, il lago e i manufatti storici lungo il Rincine e il Moscia (ponte medievale, mulini, gore anche interrate ecc.), connettendo e integrando tale sistema con gli spazi pubblici, i parcheggi e le funzioni presenti in ambito urbano. Il Parco dovrà essere definito, all'interno del Piano Operativo, per rispondere a molteplici esigenze sia culturali che sportive e turistiche ed offrire più servizi inclusivi e sostenibili (spazi pubblici, arredi, percorsi pedonali e ciclabili) che possano spingere il recupero di attività, anche commerciali e rurali, tradizionali. Nel territorio aperto sono presenti diversi nuclei rurali e storici, che si strutturano sulla maglia di appoderamento mezzadrile, ancora ben riconoscibile e connotati da un patrimonio edilizio piuttosto rarefatto che nel tempo non ha subito sostanziali deformazioni. Ad est di Londa, in direzione del Casentino si trovano Caiano, Fornace e Rincine. La strada che segue il torrente Moscia collega invece Londa a Vierle e a Bucigna Nuova. Sulle pendici di Fornace e Rincine si trovano residuali spazi agricoli storici, coltivati a vigneti e oliveti spesso terrazzati, che svolgono un ruolo strutturante e rappresentano un segno di lunga durata nel paesaggio rurale. Obiettivi prioritari per i nuclei e le coloniche sparse sono la valorizzazione, la conservazione e il recupero del tessuto storico all'interno del sistema morfologico e strutturale del paesaggio agrario, mitigando gli interventi scorretti e le trasformazioni decontestualizzate tipiche delle seconde case. Ugualmente, la strategia prioritaria per il territorio comunale riguarda l'accesso al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna: Londa e San Godenzo rappresentano la principale porta dal versante fiorentino per l'area protetta e su questa andranno sinergicamente costruite le istanze di valorizzazione e promozione turistica, mediante la realizzazione delle previsioni per il recupero e il riutilizzo degli edifici lignei ad uso vivaistico a Rincine e per l'inserimento di un nuovo rifugio escursionistico alle pendici del Monte Falterona, entrambi oggetto

di Conferenza di Copianificazione. Il Piano Operativo dovrà garantire, nella realizzazione di queste nuove strutture, un'adeguata infrastrutturazione di accesso, calibrata sul potenziale ricettivo e sulla qualità della fruizione, nel pieno rispetto dell'ambiente forestale ed ecosistemico in cui si collocano.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

L'impianto storico di Londa si origina alla confluenza dei torrenti Moscia e Rincine ed è riconoscibile nella sua forma chiusa attorno alla piazza, nonostante le ricostruzioni avvenute nel Dopoguerra. Le fasi di espansione successive agli anni '50 riguardano principalmente l'edificato lungo la via principale di accesso al paese, con tessuti a tipologia mista in cui coesistono molteplici funzioni: residenziale, commerciale e di servizio, oltre che artigianale. In quota rispetto allo stretto fondovalle si trovano invece le residenze sparse sulle colline che circondano il lago, con i tessuti sfrangiati di margine in cui prevale l'unità abitativa unifamiliare tipicamente isolata su ampi lotti pertinenziali e dove la viabilità è ad unico servizio di accesso alle abitazioni. Qualora si abbia necessità di inserire nuove residenze all'interno del PTU, sarà da preferire un riordino a conclusione del disegno formale del margine urbano, con una qualificazione funzionale della viabilità compresa all'interno delle frange urbane, destinando un'adeguata quota di nuovi alloggi ad ERS e/o nuove forme dell'abitare. Vierle, Rincine e Fornace si configurano come un insieme di case ed edifici rurali lungo la trama storica dei percorsi di collegamento tra il capoluogo, i borghi e gli insediamenti più rarefatti. Con il tempo hanno mantenuto la struttura originaria, ancora percepibile nella trama e nell'impronta storica degli appoderamenti, a cui si contrappone il paesaggio recente fatto di un tessuto residenziale dispersivo e frammentato perlopiù di seconde case. La porzione abitativa manca di servizi e attrezzature minime e deve trovare la giusta collocazione strategica nel corretto inserimento all'interno dei percorsi escursionistici e come strategico accesso al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

Gli unici tessuti produttivi a Londa si trovano nella parte occidentale più recente e in parte gli edifici artigianali e industriali si trovano nei tessuti misti che si affacciano sulla SP556 Strada Provinciale (ex Statale) Londa-Stia. La maggior parte delle aziende riguarda la lavorazione del legno, con mobilifici e segherie, ma sono presenti anche ditte edili, autofficine e lavorazione industriale delle carni bovine ed è molto attivo il settore delle pelletterie, con aziende insediate nell'abitato di Londa. Poiché la maggior parte di questi tessuti è di tipo misto, con edifici che comprendono solitamente l'attività artigianale, oppure commerciale e di servizio al piano terra e residenziale ai piani superiori, in coerenza con l'attuazione delle strategie di riduzione del consumo di suolo, il PO dovrà intervenire normativamente al fine di consentire lo scioglimento del vincolo di pertinenzialità residenza/manifatturiero consentendo così l'indipendenza nel mercato immobiliare delle due funzioni, facilitandone il riuso. Nel territorio rurale sono presenti numerose piccole aziende produttive, segherie e aziende agricole legate alle attività di allevamento e pastorizia, olivicoltura e viticoltura. Il PO dovrà verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni di trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti e degli edifici esistenti.

#### **COMMERCIO**

A Londa, lungo la SP556, si trovano gli esercizi commerciali e i servizi essenziali di riferimento: un supermercato, un panificio, un bar, la farmacia e piccolo artigianato, mentre per una maggiore offerta i residenti gravitano sui maggiori centri di fondovalle. Il centro storico di Londa si è col tempo svuotato delle funzioni tradizionali, in particolare sono quasi scomparse le botteghe artigianali e i piccoli esercizi commerciali ai piani terra delle residenze. Questo ha creato un impoverimento delle funzioni quotidianamente connesse con la vita degli abitanti residenti, ma anche legate alla attrattiva turistica. All'interno del Piano Operativo quindi dovrà essere favorito,

mediante politiche di calmierazione degli affitti o sgravi fiscali, l'insediamento di anche poche attività commerciali di vicinato e di piccolo artigianato locale, mantenendo la funzione residenziale ai piani alti. Nei nuclei del territorio rurale è auspicabile il mantenimento di un minimo presidio che può essere ben definito nei circoli ricreativi e associativi che svolgono servizi essenziali minimi ma molto versatili.

#### TURISMO E RICETTIVITÀ

La maggior parte delle strutture ricettive presenti sul territorio sono del tipo affittacamere, seconde case e agriturismi. Accanto alla riqualificazione del centro storico di Londa, si dovranno mantenere le connessioni con la rete escursionistica e prevedere un adeguamento infrastrutturale per i tessuti residenziali sparsi e sfrangiati di margine. In tale ottica risulta centrale il ruolo del lago nella sua accezione turistica di fruizione del paesaggio e di parco urbano in grado di offrire una molteplicità di servizi, funzioni e opportunità diverse. Il lago diviene nodo centrale delle strategie turistiche, anche in funzione della Ciclopista dei Tre Laghi (Bilancino-Vicchio-Londa), all'interno dell'itinerario degli Appennini e delle aree interne. Il recupero ambientale dovrà essere inserito all'interno di un sistema di percorsi ciclopedonali che connettano l'area attrezzata del lago, con l'inserimento di diversi servizi e funzioni ludico turistiche e sportive, al Parco delle Fiabe, in modo da realizzare un percorso continuo lungo i corsi d'acqua che attraversi lo spazio urbano e si apra agli itinerari verso il territorio aperto, fino a legarsi con gli elementi di valore storico testimoniale (mulini, gore ecc.). La fruibilità degli ambienti boscati e torrentizi potrà prevedere aree ludiche, un parco avventura, itinerari integrati con il centro storico e il lago. Parte del territorio comunale rientra all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna e sono presenti un campeggio e un ristorante in località I Mandri. Per potenziare l'accesso al Parco dal versante fiorentino è indispensabile intervenire insieme a San Godenzo per qualificare le attrezzature per la sosta e il ristoro come campeggi e attività esistenti, investire nella promozione e nella comunicazione del territorio, nelle attività di educazione e nella diversificazione dei servizi. Le previsioni di nuovo consumo di suolo per la realizzazione di un rifugio escursionistico e per il recupero degli ex edifici vivaistici di Rincine, potranno veicolare tali istanze e dovranno inserirsi all'interno dei tracciati escursionistici esistenti, divenendone il fulcro e al contempo opportunità di conoscenza dei valori del territorio. In particolare la previsione per un nuovo rifugio escursionistico al confine con l'areale del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna è perfettamente coerente con il Piano delle Azioni 2021-2024 contenute all'interno della Carta Europea per il Turismo Sostenibile nelle Aree Protette, che per il comune di Londa intende garantire ai visitatori accessibilità sicura, servizi di qualità ed esperienze peculiari nell'area protetta. L'obiettivo è infatti quello di realizzare una vera Porta del Parco per il lato fiorentino, accessibile a tutti, con un'area attrezzata con tavoli, panche, fornacelle, bagno e una piccola struttura in legno per accoglienza, vendita gadget ed informazioni sul Parco.

La riqualificazione del lago e la realizzazione di quanto sopra indicato potrà innescare un aumento della domanda di ospitalità turistica che può costituire, mediante l'istituzione dell'albergo diffuso, un'opportunità di sviluppo economico per il paese. Il PO dovrà pertanto valutare la disponibilità di alloggi sfitti come pure la presenza di soggetti economici o rete di piccoli proprietari disponibili ad investire in questa direzione.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

Lungo Via Roma a Londa si trovano tutte le principali funzioni pubbliche, un presidio USL Toscana Centro, l'ufficio postale e la banca, le scuole Primaria e Secondaria di primo grado, la biblioteca e la palestra, circoli ricreativi e una sala cinematografica. Nel centro storico si trovano la sede del Comune, la scuola dell'Infanzia e la stazione di comando dei Carabinieri. È presente anche un'area sportiva raggiungibile con una passerella sul torrente Moscia. Prevalgono lungo la viabilità di attraversamento e penetrazione verso Stia i tessuti misti, in cui si trovano le funzioni artigianali e produttive, gli studi professionali e le residenze. Piazza della Repubblica fa da cerniera tra il sistema insediativo più recente che si è sviluppato lungo la viabilità principale e il borgo storico, ma si connota e viene di fatto utilizzata come un ampio parcheggio. Sarà quindi auspicabile un intervento di riqualificazione di questo spazio aumentandone la possibilità di fruizione pubblica, con percorsi

pedonali diretti per accedere al lago e al centro storico, installazione di *dehors* per attività di somministrazione, aree di sosta. A Rincine è presente il Complesso Forestale regionale, che svolge molteplici attività previste all'interno del Piano di Gestione, tra cui formazione professionale, rapporti con scuole e università, gestione forestale del patrimonio boschivo, gestione della sentieristica, organizzazione di attività ludico sportive, ecc. Gli spazi pubblici invece mancano negli insediamenti sparsi del territorio rurale, che si configurano come piccoli agglomerati spesso con una consistenza molto rarefatta. Quando possibile, il PO dovrà prevedere per gli abitati di Rincine, Fornace, Vierle e della Rata, una relativa autonomia funzionale, per attrezzature e servizi di base che possono essere ben rappresentati da circoli ricreativi e associativi che svolgono funzioni minime essenziali ma molto versatili.

#### TRASPORTI

Londa rappresenta l'unico insediamento non in posizione collinare nel territorio comunale e sorge nella stretta valle del torrente Moscia sulla viabilità trasversale della SP556 Londa-Stia che, staccandosi dalla direttrice di fondovalle principale, la SS67 Pontassieve-Rufina-San Godenzo, penetra verso il Casentino. La stessa viabilità di penetrazione definisce anche il confine fra l'Unità di paesaggio della Dorsale del Falterona che interessa il territorio a nord del centro abitato e quella dei Rilievi della Consuma, posta a sud. In questo senso il centro abitato rappresenta un elemento di centralità e cerniera rispetto ai due sistemi del territorio aperto circostante. L'orditura viaria del paese è costituita da un unico collettore di traffico, Via Roma, che è gravata dai flussi di penetrazione sia urbani che extraurbani e presenta spazi di sosta ricavati di lato. Le altre strade, ad eccezione delle strade per Vierle e per Rincine, sono ad uso esclusivo del tessuto residenziale che si è progressivamente implementato esternamente al nucleo storico, ma non costituisce una vera orditura secondaria. Londa risente della marginalità geografica rispetto ai centri maggiori e l'innesto della SP556 con la Statale 67 Tosco-Romagnola a Contea la fa gravitare quasi esclusivamente sui maggiori centri vicini, sia in direzione Mugello che in direzione Valdiseve. La stazione ferroviaria sulla linea Pontassieve-Borgo San Lorenzo è Contea-Londa, nel comune di Dicomano. Per garantire l'efficienza del trasporto pubblico e renderlo preferibile all'utilizzo dell'automobile privata, i collegamenti su gomma da Londa alla stazione ferroviaria di Contea dovranno essere rafforzati e comunque mantenuti frequenti e coordinati sugli orari dei treni. A Londa e in tutti i centri minori e nei nuclei rurali la viabilità locale dovrà garantire i collegamenti necessari per un buon inserimento nel circuito escursionistico con adeguate zone di sosta attrezzate per il ristoro, per la godibilità e percezione del paesaggio anche all'interno dell'abitato.

#### **Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

LO.02 - a destinazione *turistico ricettiva*: riuso delle stecche ad uso vivaistico a Rincine

LO.04 - a destinazione *turistico ricettiva*: nuovo rifugio escursionistico in località Poggio Ratoio

#### **PTU**

- Londa

#### **Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Rincine (R)
- Fornace (S)
- Vierle (S)
- Bucigna Nuova (S)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rischio geologico</li> <li>Centro abitato di Londa interessato da rischio idraulico da Torrente Moscia</li> <li>Insufficiente sezione dei tratti tombati del Fosso dell'Olmo</li> </ul>	<p>Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azzonamenti di pericolosità elevata e molto elevata e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</p> <p>Messa in sicurezza idraulica del Torrente Moscia attraverso la riorganizzazione funzionale del sistema di opere idrauliche che attraversano il territorio urbanizzato con adeguamento agli standard previsti dalla normativa di settore; gestione del rischio idraulico in condizioni di emergenza</p> <p>Attuazione di interventi di adeguamento della sezione dei tratti tombati</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Perdita habitat e biodiversità delle specie ittiche del lago di Londa</li> <li>Aumento della semplificazione paesaggistica ed ecologica per avanzamento del fronte boscato</li> <li>Rischio abbandono delle attività agricole e degli impianti tradizionali</li> </ul>	<p>Recuperare il lago nelle sue funzioni e relazioni paesaggistiche e biotiche all'interno del progetto di Riqualficazione paesaggistica e valorizzazione turistico-culturale dell'area dell'invaso denominato "lago di Londa"; Recuperare entrambe le sponde dei torrenti Rincine e Moscia, in ambito urbano ed extraurbano all'interno di un sistema integrato di fruizione degli spazi verdi attrezzati e dell'ambiente urbano, di quello boscato e dell'ambiente fluviale</p> <p>Mantenere e favorire l'agro-biodiversità; Ridurre i processi di semplificazione degli assetti agricoli quali coltivazioni monospecifiche, povertà di infrastruttura verde, aumento delle tessere agricole, diminuzione delle sistemazioni agrarie delle pendici quali ciglionamenti e terrazzamenti</p> <p>Preservare i caratteri di complessità e articolazione dell'agromosaico; Prevedere forme di incentivi e politiche per il mantenimento e il rafforzamento dell'olivicoltura su terrazzamenti che caratterizzano l'assetto rurale storico; Recuperare i terreni agricoli abbandonati incentivando il ritorno alla coltivazione della Pesca Regina di Londa quale produzione tipica del territorio; Censire e recuperare le strade comunali, vicinali e poderali indispensabili all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali</p>	<p><b>SVS.B2</b> <b>SVS.C</b></p> <p><b>FUN.G</b></p> <p><b>RUR.B</b> <b>RUR.C</b> <b>RUR.D1</b></p> <p><b>RUR.A</b> <b>RUR.B</b> <b>RUR.C</b></p>
<p><u>Funzionale e urbana:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Carenza di spazi pubblici a servizio del</li> </ul>	<p>Adeguare le reti per un efficiente smaltimento e depurazione dei reflui e adeguamento dell'approvvigionamento idropotabile per gli insediamenti;</p>	<p><b>PER.A</b></p> <p><b>SVS.C</b></p>

<p>carico turistico stagionale</p>	<p>Utilizzare preferibilmente materiali lignei certificati "FMMF Il Legno" e sempre in via prioritaria legnami locali per la progettazione e la riqualificazione di edifici e arredi urbani</p>	<p><b>RUR.A</b> <b>FUN.G</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marginalità degli insediamenti alto collinari e montani con rischio di perdita del presidio stabile degli abitanti</li> </ul>	<p>Aumentare le dotazioni di servizi legati al trasporto pubblico; Garantire orari compatibili e sincronizzati tra trasporto pubblico su gomma trasporto ferroviario dalla stazione di Contea-Londa; Ridurre il <i>digital divide</i> realizzando reti a banda larga nei nuclei sparsi, anche montani</p>	<p><b>FUN.D</b> <b>FUN.E</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione delle risorse ambientali a fini turistici improntata quasi esclusivamente sulle seconde case o appartamenti in affitto</li> </ul>	<p>Incentivare le politiche di rafforzamento dell'accesso al parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna attraverso la realizzazione di materiale divulgativo, cartellonistica e aree sosta minimali; Organizzare eventi escursionistici, percorsi tematici e didattico scientifici per conoscere e accedere alla rete escursionistica locale; Rafforzare il presidio e le attività del centro informativo del Parco Nazionale Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna posto in prossimità del lago di Londa; Rafforzare il legame e la posizione favorevole all'accesso al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna; Utilizzo di materiali lignei preferibilmente certificati a marchio "FMMF Il Legno" e sempre in via prioritaria legnami locali, per la progettazione seguendo i criteri della sostenibilità propri della bioarchitettura; Confermare le previsioni di nuovo consumo di suolo esternamente al PTU (LO.02 e LO.04) a destinazione turistico ricettiva, in coerenza con quanto prescritto dall'elaborato PSI_REL04 <i>Atlante delle nuove previsioni di suolo e masterplan di approfondimento</i></p>	<p><b>RUR.A</b> <b>RUR.D1</b> <b>FUN.G</b> <b>INF.C</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spazi verdi pubblici sottoutilizzati</li> </ul>	<p>Perseguire nella riqualificazione e nel recupero dello Chalet del Lago, finanziato con i fondi PNRR, obiettivi legati alla sostenibilità ambientale e funzionale, oltre a garantire spazi multifunzionali e inclusivi</p>	<p><b>FUN.G</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di spazi culturali e di aggregazione giovanile</li> </ul>	<p>Incrementare gli spazi dedicati alle attività sportive; Rendere balneabile e fruibile alle piccole imbarcazioni il lago; Rendere maggiormente fruibile il Centro Visita attuando una serie di iniziative volte alla maggiore conoscenza del Parco e del territorio di Londa, alla maggiore fruibilità degli spazi naturali con la partecipazione degli abitanti locali e delle associazioni culturali</p>	<p><b>FUN.B</b> <b>FUN.E</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marginalità rispetto al raggiungimento dell'area metropolitana fiorentina e alle sue attrattive</li> </ul>	<p>Prevedere all'interno del Piano Operativo l'inserimento di nuove centralità urbane collegate ad un sistema integrato di servizi ai giovani e alle famiglie anche attraverso il recupero di spazi marginali o edifici in disuso; Rafforzare i collegamenti con il fondovalle attraverso l'aumento delle corse del trasporto pubblico, migliorare l'integrazione con i TPL, attuare politiche di <i>smart city</i> locali e coprire il territorio comunale con tecnologie di rete</p>	<p><b>FUN.B</b> <b>INF.D</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Difficoltà di accesso e gestione dell'aumentato</li> </ul>	<p>Prevedere un'adeguata viabilità di accesso alla frazione, con un semaforo che consenta l'alternanza di passaggio idonea a garantire flussi misurati per i residenti;</p>	<p><b>INF.B</b> <b>FUN.D</b></p>

<p>carico residenziale stabile nella frazione de La Rata</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di esercizi commerciali e artigianali nel centro storico di Londa</li> </ul>	<p>Riorganizzazione funzionale degli insediamenti con un carico insediativo stabile aumentato mediante opportuna dotazione di standard a parcheggio</p> <p>Prevedere inserimento di spazi a parcheggio all'interno del centro storico;  Consentire il riuso ai piani terra per le attività e le residenze ai piani alti degli edifici;  Valutare la possibilità di realizzazione dell'Albergo diffuso anche ai fini dell'aumento dell'offerta di commercio e servizi alla persona nel capoluogo</p>	<p><b>FUN.E</b> <b>FUN.G</b></p>
---	---	--------------------------------------

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048025 001 - LONDA</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
o) RESIDENZIALE	2.750	500	<b>3.250</b>
p) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.000	500	<b>3.500</b>
q) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
r) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
s) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
t) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
u) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>7.500</b>	<b>2.750</b>	<b>10.250</b>

<b>UTOE 048025 001 - LONDA</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
o) RESIDENZIALE	-	-	-	-
p) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	-	-	-	-
q) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
r) TURISTICO – RICETTIVA	900	360	<b>1.260</b>	-
s) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
t) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
u) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>900</b>	<b>360</b>	<b>1.260</b>	-



# UTOE SG01

Comune di San Godenzo

## SAN GODENZO



Superficie territoriale Comune di San Godenzo: 99,25 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 61,93 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di San Godenzo (2021): 1.060

Numero abitanti UTOE (2021): 718

### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'UTOE comprende la porzione occidentale delle dorsali della Romagna Toscana e del Falterona e il territorio è collegato alla Valdisieve dalla SS67, che segue lo stretto fondovalle del torrente San Godenzo. San Bavello, con le aree produttive e artigianali e San Godenzo, sono gli insediamenti più consistenti. A San Godenzo si trovano le principali funzioni pubbliche e i servizi essenziali, su cui gravitano i nuclei montani e le case sparse. All'interno del PTU dovranno essere garantite adeguate dotazioni di verde e parcheggi, oltre alla riqualificazione del decoro urbano e del miglioramento delle frequenze dei trasporti pubblici. I collegamenti principali con la Valdisieve, infatti, sono rappresentati dalla SS67 che raccorda anche San Godenzo a Forlì e soprattutto alla stazione ferroviaria di Dicomano, sulla quale gravitano gli abitanti per l'accesso al Mugello e all'area metropolitana fiorentina. Il trasporto pubblico su gomma, anche se il numero di abitanti è esiguo, è comunque insufficiente e carente soprattutto nell'integrazione con il trasporto ferroviario (hub delle stazioni di Dicomano e Pontassieve).

A San Bavello è localizzata la maggiore piattaforma produttiva del territorio comunale ed il PO dovrà, attraverso la realizzazione delle nuove previsioni a destinazione industriale e artigianale, rafforzarne e valorizzarne il ruolo economico, riqualificandone contestualmente l'immagine in quanto porta di accesso al territorio comunale e interfaccia con il sistema della Valdisieve. La zona dovrà essere riqualificata con opere di regimazione e ripristino ambientale del torrente San Godenzo, oltre che con opere di arredo urbano e di interventi sulla viabilità e sistemazione interna alle aree specialistiche.

Il territorio aperto è prevalentemente montuoso e coperto da boschi, ricco di valori paesaggistici ed ecosistemici. Il Piano Operativo dovrà prevedere il miglioramento dell'accessibilità nell'interscambio fra edilizia sparsa, nuclei rurali, sia fra loro che verso i centri dotati dei servizi essenziali. Petrognano, Spalena e Serignana, saranno da tutelare nelle accezioni storico testimoniali, mentre i nuclei montani di Castagneto, Cavallino e del Muraglione rappresentano opportunità di rafforzamento del settore turistico-ricettivo, da attuarsi mediante il recupero degli edifici abbandonati, di cui recuperare grande valore simbolico e storico all'interno di un contesto quasi completamente naturale. Le politiche dovranno essere tese alla promozione del ripopolamento della montagna, privilegiando e agevolando le attività pastorali e agricole, il recupero del patrimonio edilizio in abbandono, l'inserimento di nuove attività e funzioni turistiche sostenibili e legate alla fruizione e alla conoscenza della montagna. Dovranno essere incentivate le aggregazioni degli operatori per fare rete di fronte all'offerta proveniente da territori economicamente e infrastrutturalmente più dotati.

Saranno prioritarie azioni di tutela e di difesa del territorio per la mitigazione del rischio idraulico, di prevenzione del rischio di frane ed incendi boschivi.

Le imprese artigianali puntuali presenti sul territorio sono spesso rivolte al taglio e alla lavorazione del legname e sono presenti falegnamerie e segherie.

Con Londa, San Godenzo è entrato a far parte da inizio 2022 del Distretto rurale del Mugello, che vede coinvolte in modo sinergico iniziative private e pubbliche all'interno della diversificazione e integrazione economica delle aree rurali, in particolare di quelle classificate da Regione Toscana come aree con problemi complessivi di sviluppo o intermedie in declino. La quasi totalità del territorio montano è coperto da boschi e da castagneti da frutto, con le coltivazioni di eccellenza di marroni, concentrati in particolare nelle zone di Castagneto e Petrognano. L'ingresso all'interno del Consorzio del Marrone del Mugello IGP ha innescato infatti un ritorno positivo dei giovani nelle attività agro-silvo-pastorali, e nelle attività legate al turismo e alla coltivazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, e tale filiera costituisce uno dei settori di punta per la valorizzazione delle specificità del territorio.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Il territorio di San Godenzo è prevalentemente coperto da boschi e da aree agropastorali. Con la morfologia acclive si diradano anche gli edifici sparsi nel territorio rurale e infatti la densità abitativa è molto bassa, meno di 12 ab/kmq (nel 2021 gli abitanti per l'intero territorio comunale sono in lieve calo: 1180). Le funzioni residenziali si concentrano in particolare nel capoluogo e in piccoli nuclei pedemontani: Castagneto, Casale, Petrognano e San Bavello.

Per la residenza non sono previste nuove edificazioni, ma qualora si presenti un nuovo fabbisogno, le volumetrie e gli spazi saranno da individuare all'interno delle residue porosità interne ai PTU di San Godenzo e San Bavello e in via preferenziale recuperando edifici dismessi o degradati, adottando le idonee accortezze progettuali in linea con le strategie dello sviluppo sostenibile. Sarà preferibile, all'interno del Piano Operativo, privilegiare nuove forme dell'abitare, come quelle di *cohousing* ed ERS, e adeguare accessibilità e dotazioni verdi e tecnologiche all'interno dei nuovi interventi.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

San Bavello si innesta sul fondovalle lungo la Strada Statale 67 e l'abitato si caratterizza per essere l'area produttiva e artigianale del comune, in posizione privilegiata come interfaccia con il fondovalle. La localizzazione di ingresso al territorio comunale impone per il sistema insediativo di San Bavello una riqualificazione generale dei tessuti produttivi e insediativi, da prevedere all'interno del PO. Dovranno essere rafforzate le attività esistenti, aumentati gli spazi a parcheggio e attrezzati per lo svolgimento delle attività produttive e per gli accessi commerciali. Sarà auspicabile apportare le dovute bonifiche degli elementi incongrui e degradati secondo le direttive per le APEA e attraverso l'inserimento di nuove attività (da Conferenza di Copianificazione e laddove possibile internamente al PTU) provvedere anche al completamento e all'efficientamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, soprattutto in riferimento agli accessi da e per la viabilità principale.

#### **COMMERCIO**

Le attività commerciali presenti a San Godenzo sono del tipo essenziale e vicinale, con i pochi negozi presenti soprattutto di tipo alimentare. Attraverso politiche di promozione del territorio, di tutela del centro storico di San Godenzo che possano generare nuove economie in grado di richiamare nuovi abitanti, si potrà rendere sostenibile l'aumento degli esercizi commerciali. Gli esercizi commerciali in contesti prettamente turistici, come nei piccoli nuclei di valico (Muraglione e Cavallino) andranno calibrati contestualmente al recupero delle attività a presidio dei passi montani e potranno prevedere attività stagionali legate al flusso dei visitatori e delle attività escursionistiche o didattiche previste.

## TURISMO E RICETTIVITÀ

La maggior parte delle attività ricettive sono del tipo agriturismo e b&b, prevalentemente diffusi nella fascia pedemontana e negli edifici rurali sparsi nel territorio. L'offerta turistica si poggia inoltre su affitti privati delle seconde case e a San Godenzo è presente l'unico albergo. Oltre a proporre, in accordo con l'ente gestore del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna, una modifica dei confini dell'area protetta per inserire una porzione maggiore del territorio di San Godenzo all'interno del Parco, è fondamentale per l'economia di tutto il comune potenziare l'accesso dal versante fiorentino all'area e promuovere e diversificare le attività di fruizione del paesaggio montano. Per seguire tale strategia si dovranno quindi intensificare le azioni tese al mantenimento della rete escursionistica, al censimento all'interno del PO della rete viaria comunale e vicinale e degli edifici di tutto il territorio con una loro completa schedatura. Andranno censiti inoltre i rifugi e i bivacchi presenti, con una pianificazione del loro eventuale recupero. Il PO dovrà riconoscere e disciplinare inoltre i manufatti rurali di valore storico testimoniale legati in particolare alle attività della pastorizia, al fine di normarne il recupero e il riutilizzo in funzione turistico ricettiva e funzionale legata a nuove attività pastorali.

## SERVIZI E ATTREZZATURE

A San Godenzo si concentrano tutti i servizi essenziali e le funzioni pubbliche dell'intero territorio comunale. Nel capoluogo si trovano: la sede degli uffici comunali, la scuola dell'Infanzia e la scuola primaria, la biblioteca comunale, l'ufficio postale, la farmacia, l'unico sportello bancario automatizzato, il comando dei Carabinieri, un presidio USL Toscana Centro e un'area sportiva con campi da calcio. Poiché la gran parte delle principali funzioni pubbliche (Municipio, USL, scuola) sono localizzate nel centro storico, è stato previsto un nuovo parcheggio esternamente al Perimetro del Territorio Urbanizzato per consentire un accesso più agevole ai servizi pubblici e un'adeguata disponibilità di posti auto. Gli standard urbanistici risultano adeguati al numero degli abitanti ma, poiché il capoluogo è l'unico centro di riferimento per l'intero territorio, è necessario per le aree sportive e gli spazi verdi attrezzati che siano progettati come un sistema completo e integrato con gli spazi verdi esterni al paese. A San Godenzo è presente il parco urbano della Villa Del Campana, che dovrà essere confermato, all'interno del Piano Operativo, quale fulcro per il rafforzamento complessivo delle aree verdi urbane, attraverso il collegamento del parco con il torrente Orsiano verso il mulino, con la Villa Gentili, con i percorsi storici interni al paese e con la sentieristica esterna. L'area sportiva ad est del limite urbano necessita di una ristrutturazione compressiva, con l'inserimento di attrezzature e servizi alternativi al campo da calcio, con una progettazione adeguata degli ingressi sulla SP95 e collegamenti pedonali in sicurezza con il centro del paese.

## TRASPORTI

Per alleggerire e allontanare il traffico di attraversamento della SS67 nel capoluogo è previsto il miglioramento della viabilità lungo la direttrice Firenze-Forlì con la realizzazione della variante alla SS67 Tosco-Romagnola. Il corridoio infrastrutturale prevede un adeguamento volto a sostenere il passaggio dei mezzi pesanti e contemporaneamente la messa in sicurezza generale e l'allontanamento dei flussi di attraversamento da San Godenzo. Nel territorio alto collinare e montano sono rarefatte le abitazioni, ma persistono puntuali aziende agro-pastorali e la viabilità comunale e vicinale necessita di interventi di ricognizione (censimento) e di manutenzione, al fine di migliorarne la percorribilità e la possibilità di fruizione anche turistica. Infine l'auspicabile aumento delle frequenze di corse sulla linea ferroviarie Pontassieve-Borgo San Lorenzo ed il relativo coordinamento con il TPL su gomma, eventualmente integrato nella tratta Dicomano-San Godenzo da azioni di carattere locale (servizi navetta in ambito turistico, integrazione del trasporto scolastico nell'offerta) sono le politiche necessarie alla maggiore integrazione del territorio comunale e dei suoi residenti nell'ambito Valdisieve/Mugello ed in quello metropolitano più in generale.

<b>Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU</b>
SG.07 - a destinazione <i>turistico ricettiva</i> : ampliamento attività ristorazione a Cavallino SG.08 - a destinazione <i>industriale e artigianale</i> : nuovi impianti artigianali in località Valittoli SG.09 - a destinazione <i>industriale e artigianale</i> : nuova segheria a San Bavello SG.12 - a destinazione <i>direzionale e di servizio</i> : nuovo parcheggio a San Godenzo
<b>PTU</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ San Godenzo</li> <li>○ San Bavello</li> </ul>
<b>Nuclei rurali e/o nuclei storici</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Castagneto (R)</li> <li>○ Petrognano (S)</li> </ul>

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rischio geologico</li> <li>Rischio idraulico nell'area di confluenza tra il Fosso di Corella ed il torrente San Godenzo in località San Bavello</li> </ul>	<p>Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azzonamenti di pericolosità elevata e molto elevata e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale;</p> <p>Nelle aree G4 provvedere al consolidamento dei dissesti franosi interessanti la viabilità comunale.</p> <p>Messa in sicurezza idraulica dei corsi d'acqua; gestione del rischio idraulico in condizioni di emergenza.</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Eccessiva pressione antropica nei pressi delle Cascate dell'Acquacheta</li> <li>Scarsa conoscenza dell'accessibilità al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, M. Falterona e Campigna dal versante fiorentino</li> <li>Abbandono dei terreni agricoli nel fondovalle</li> <li>Mancanza di collettamento fognario e</li> </ul>	<p>Recepire gli obiettivi e le azioni proposte all'interno della Carta Europea per il Turismo Sostenibile nelle Aree Protette per il Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna;</p> <p>Valutare la possibilità/opportunità di istituire l'accesso contingentato unicamente su appuntamento con guida opportunamente formata tramite applicativi web e strumenti tipo smart city;</p> <p>Diversificare e aumentare la conoscenza del territorio montano relativamente anche ad altri siti geologici e naturalistici di valore patrimoniale;</p> <p>Realizzare servizi e applicativi con indicazione di rifugi, aperture attività ecc. legate all'escursionismo e alle attività collegate alla montagna</p> <p>Aderire alle azioni contenute nella Carta Europea per il Turismo Sostenibile nelle Aree Protette;</p> <p>Confermare le previsioni di nuovo consumo di suolo a destinazione turistico-ricettiva;</p> <p>Ristrutturare bivacchi e rifugi in stato di abbandono;</p> <p>Realizzare applicativi web, guide digitali e strumenti tipici delle smart city per aumentare la conoscenza e l'organizzazione delle risorse dedicate all'accoglienza, alla fruizione e alla gestione del patrimonio naturale e paesaggistico</p> <p>Preservare i caratteri di complessità e articolazione dell'agromosaico;</p> <p>Recuperare i terreni agricoli abbandonati recuperando le produzioni tipiche del territorio e privilegiando agricoltura biologica, anche in sinergia con le analoghe azioni indicate per il comune di Londa</p> <p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi dei centri abitati</p>	<p><b>RUR.B</b> <b>RUR.C</b> <b>SVS.C</b> <b>FUN.G</b></p> <p><b>RUR.D1</b></p> <p><b>RUR.A</b></p>

depurazione per parte dell'abitato di San Godenzo		
<u>Funzionale e urbana:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mancanza di spazi per l'aggregazione giovanile</li> </ul>	Prevedere all'interno del Piano Operativo spazi ad uso esclusivo per attività culturali e aggregative giovanili, con possibilità di diversificare spazi e utenze, all'interno del patrimonio edilizio storico presente nel centro di San Godenzo Prevedere all'interno del Piano Operativo nuovi spazi associativi e aggregativi collegati al sistema del verde e delle piazze esistenti e connessi al recupero della viabilità storica	<b>FUN.B</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servizi turistico ricettivi e presidi di valico in stato di abbandono o degrado</li> </ul>	Recuperare e riqualificare le strutture ricettive come luoghi storici di fruizione e di accesso ai crinali centrali e al paesaggio appenninico e inserimento delle attività di ristorazione e commercio minime di supporto agli escursionisti in particolare a Cavallino e Muraglione	<b>FUN.G</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Criticità degli accessi residenziali sulla SS67</li> </ul>	Riorganizzare la viabilità interna a San Godenzo con alleggerimento del traffico di attraversamento mediante il recepimento della variante alla SS67; Modificare innesti tra la Strada Provinciale del Castagno e Via Falterona per mettere in sicurezza gli accessi ai tessuti residenziali del margine sud est del capoluogo	<b>FUN.D</b> <b>INF.A</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di spazi di verde attrezzato e per le attività sportive</li> </ul>	Collegare il Parco urbano Comunale con un parco sul torrente San Godenzo e uno sul torrente Orsiano attraverso attraversamenti pedonali del centro urbano e connettere i percorsi con l'area sportiva a margine della città; Insediare nuove attrezzature sportive nell'area esistente promuovendo e supportando associazioni sportive e scuole giovanili con nuovi impianti per lo sport	<b>FUN.E</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nuclei rurali in stato di degrado e abbandono</li> </ul>	Recuperare il nucleo storico di Petrognano attraverso il restauro degli edifici e il recupero delle pertinenze storiche, dei percorsi verso il mulino e la Pieve di San Giorgio; Creare un sistema volto alla fruizione ambientale e paesaggistica dei nuclei, del paesaggio e del territorio offrendo ospitalità nelle abitazioni non utilizzate e promuovendo escursionismo e attività diversificate sul territorio; Riorganizzare l'abitato di Castagneto con il rafforzamento delle attività turistiche e commerciali presenti; Il PO dovrà prevedere il riuso degli alloggi non utilizzati e degradati verso la destinazione turistico-ricettiva inserendo il recupero all'interno del sistema dell'albergo diffuso; Legare i nuovi posti letto alla promozione del territorio e della filiera agricola e artigianale	<b>FUN.F</b> <b>FUN.G</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Degrado dell'area produttiva di San Bavello</li> </ul>	Bonificare i tessuti artigianali dagli elementi incongrui; Prevedere ampliamenti dove vi è richiesta seguendo le direttive APEA e connettere con adeguata infrastruttura la nuova previsione di consumo di suolo a destinazione industriale al fine di definire opportunamente il margine urbano; Prevedere all'interno del PO un'opportuna separazione dei tessuti artigianali dai tessuti residenziali mediante mascherature verdi e percorsi diversificati;	<b>FUN.D</b> <b>INF.A</b> <b>IND.A</b>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di spazi per la sosta nel centro storico di San Godenzo</li> </ul>	<p>Adeguare gli accessi sulla SS67 sul nuovo corridoio infrastrutturale originato dalla variante; Localizzare all'interno del PO un'area preposta all'inserimento del depuratore delle acque reflue</p> <p>Confermare la previsione di consumo di nuovo suolo SG.12 per un parcheggio alle spalle degli uffici comunali di San Godenzo Prevedere la riorganizzazione della viabilità interna all'abitato di San Godenzo per migliorare gli spazi dedicati alla sosta, con un'organizzazione complessiva dello spazio pubblico della strada dedicato agli esercizi commerciali e ai residenti di tipo promiscuo e a traffico controllato</p>	<p><b>INF.B</b> <b>FUN.D</b> <b>FUN.E</b> <b>FUN.F</b></p>
---	---	--

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048039 001 – SAN GODENZO</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	3.900	500	<b>4.400</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	500	<b>1.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	500	500	<b>1.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	250	250	<b>500</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>6.150</b>	<b>2.750</b>	<b>8.900</b>

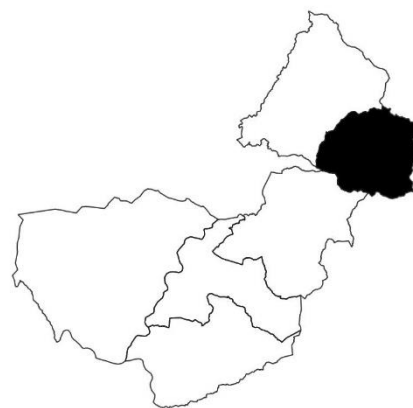
<b>UTOE 048039 001 – SAN GODENZO</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	3.700	-	<b>3.700</b>	300
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	400	1.200	<b>1.600</b>	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>4.100</b>	<b>1.200</b>	<b>5.300</b>	<b>300</b>



## UTOE SG02

Comune di San Godenzo

### CASTAGNO D'ANDREA



Superficie territoriale Comune di San Godenzo: 99,25 Km<sup>2</sup>

Superficie UTOE: 37,32 Km<sup>2</sup>

Numero abitanti Comune di San Godenzo (2021): 1.060

Numero abitanti UTOE (2021): 342

#### **Inquadramento generale e fabbisogni**

L'UTOE è compresa nella porzione orientale delle dorsali del Falterona e della Romagna Toscana e solo sul versante meridionale contiene gli abitati di Casale e Castagno d'Andrea. L'ambiente forestale, i castagneti e una parte del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna, oltre ai siti Natura 2000 (cinque ZSC) e alla Riserva integrale di Monte Falco, caratterizzano l'ambito. Obiettivo prioritario del PSI per Castagno d'Andrea e il contesto paesaggistico e naturale in cui si inserisce, è il potenziamento, con Londa, dell'accesso al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna e della promozione turistico-ricettiva, la valorizzazione e l'incentivazione delle filiere locali, in particolare quelle legate alla produzione e alla lavorazione delle farine del Marrone del Mugello IGP. All'interno dell'abitato di Castagno d'Andrea il Piano Operativo dovrà avviare azioni e interventi volti alla valorizzazione dei margini urbani e all'approfondimento del rapporto tra le aree di margine e il territorio aperto, mirando al mantenimento e alla tutela dei caratteri agro-paesaggistici storici, come marronete e castagneti. Nel dialogo tra margine e territorio boscato, sarà prioritaria la definizione delle costruzioni compatibili e necessarie alle attività agro-silvo-pastorali, come una disciplina per i seccatoi tradizionali. All'interno della valorizzazione della cultura e della filiera legata al castagno il Piano Operativo dovrà trovare idonea normativa e disciplina per la localizzazione, la costruzione, il recupero e la gestione dei seccatoi tradizionali sia all'interno che all'esterno del PTU. Coerentemente con l'obiettivo di migliorare l'offerta turistica e con la proposta di ampliamento del limite del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna per comprendere anche Castagno d'Andrea, saranno necessari interventi di riqualificazione urbana e paesaggistica, di recupero degli antichi tracciati da inserire all'interno di percorsi escursionistici già consolidati, oltre che azioni mirate al recupero del sistema idraulico superficiale compromesso dalle edificazioni più recenti. Dovrà essere mantenuto, tutelato e valorizzato il sistema del verde urbano e dei percorsi pedonali in maniera integrata con la regimazione delle acque superficiali, la riqualificazione del vecchio mulino all'interno dell'abitato, dei seccatoi e delle marronete. L'area posta a monte dell'abitato di Castagno, l'ex lottizzazione "La Madonna", dovrà essere oggetto di riqualificazione, al fine di completare la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie e gli spazi a parcheggio, per poi contenere funzioni miste pubbliche e residenziali o sanitario-assistenziali a seconda dei fabbisogni. Oltre alla realizzazione del campeggio essenziale all'interno dell'area dei Salesiani, gli interventi di potenziamento e valorizzazione dell'accoglienza turistica e per la promozione del territorio saranno volti al rafforzamento del punto tappa GEA, alla realizzazione di una nuova piazza di aggregazione collegata al Centro visite, alla realizzazione di aree di sosta attrezzate, all'attivazione di politiche per l'inserimento di attività di piccolo artigianato,

al recupero architettonico e paesaggistico delle emergenze storico testimoniali (mulini, coloniche, percorsi pedonali, ecc.) e dei piccoli aggregati montani sparsi (La Casa, Caprile, Ficciiana, Cafaggio, Serignana), alla valorizzazione, mediante realizzazione o recupero di sentieri escursionistici e punti tappa, delle emergenze geologiche di valore patrimoniale presenti con particolare riguardo a cascate ed formazioni marnoso-arenacee e calanchive presenti nell'ambito.

### **Funzioni prevalenti**

#### **RESIDENZA**

Castagno d'Andrea comprende per lo più funzioni residenziali, e insieme al nucleo di Casale è la frazione maggiormente abitata dell'UTOE. Nel vigente RU entro i limiti meridionali del sistema insediativo era stata prevista un'area di espansione residenziale (ex lottizzazione "La Madonna") a nord della quale, in adiacenza, si trovavano aree di trasformazione e addizione residenziale e turistica. Quest'area è rimasta incompiuta sia nelle volumetrie che per le parti a parcheggio e a verde pubblico a seguito del fallimento della società proprietaria e, con le opere di urbanizzazione primaria ormai concluse, rappresenta di fatto una consistente porzione di territorio degradata sia dal punto di vista urbanistico che paesaggistico, sulla quale è necessario intervenire per una riqualificazione ed un recupero dei volumi. L'amministrazione internamente al PO dovrà favorire l'incontro fra diversi soggetti, pubblici e privati, al fine di rigenerare l'area e attuare azioni strategiche per il territorio.

#### **INDUSTRIA E ARTIGIANATO**

Non sono presenti nell'UTOE tessuti industriali o aree artigianali. Il RU vigente ipotizzava due aree di espansione artigianale, una a nord di Casale e una esterna all'abitato di Castagno d'Andrea in località I Ciliegi, lungo la strada per il cimitero. Entrambe sono decadute ma il Piano Operativo dovrà verificare e disciplinare eventuali esigenze di ampliamento o aumento di dotazioni di servizi da parte delle aziende insediate in contesti produttivi "puntuali", inserendo specifiche condizioni di trasformazione volte al miglioramento dell'impatto paesaggistico dei manufatti e edifici esistenti. Il territorio è tradizionalmente legato alla lavorazione dei prodotti derivanti da pastorizia e agricoltura, in particolare alla lavorazione del legname e alla coltivazione del Marrone del Mugello IGP. Nell'abitato di Castagno d'Andrea è presente un'importante ditta per il confezionamento di ortaggi, alla quale è legata la previsione di nuovo consumo di suolo a destinazione industriale e artigianale. La conferma di tale previsione dovrà tener conto dell'adeguamento degli accessi sulla via delle Prata e dei parcheggi in modo da costituire un tessuto artigianale unitario con l'attività esistente.

#### **COMMERCIO**

A Castagno d'Andrea sono presenti pochi e minimi esercizi commerciali di prima necessità e alcuni bar e ristoranti, tutti concentrati nella parte storica del paese. La frazione gravita infatti su San Godenzo per tutte le diverse necessità e le attività presenti sono comunque sufficienti al numero degli abitanti stabili. Legato alla strategia di consolidamento e incentivazione del settore della gestione forestale e dell'economia di montagna, all'interno del Piano Operativo dovrà essere favorito l'inserimento di attività per la vendita dei prodotti dell'eccellenza territoriale, anche non continuative ma legate alla stagionalità o a particolari eventi festivi.

#### **TURISMO E RICETTIVITÀ**

Oltre a proporre, in accordo col Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna, una modifica dei confini per inserire una porzione maggiore del territorio di San Godenzo all'interno del Parco, è fondamentale per l'economia di tutto il comune promuovere e diversificare le attività di fruizione del paesaggio montano e potenziare la conoscenza dell'accesso dal versante fiorentino al Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna. Per seguire tale strategia si dovranno quindi intensificare le azioni tese al mantenimento della rete escursionistica, al censimento, all'interno del PO della rete viaria vicinale e degli edifici di tutto il territorio con una loro completa schedatura. Andranno censiti inoltre i rifugi e i bivacchi presenti, con una pianificazione del loro eventuale recupero. Si dovranno riconoscere e disciplinare inoltre i

manufatti rurali di valore storico testimoniale legati in particolare alle attività della pastorizia, al fine di normarne il recupero e il riutilizzo, in funzione turistico ricettiva e funzionale legata a nuove attività pastorali. All'interno dell'ampia fascia boscata di latifoglie e recenti impianti di conifere, compresa tra il Fosso del Ciliegio e il Fosso del Falterona si trova la Casa Don Bosco di Castagno d'Andrea: si tratta di un'ampia struttura ricettiva attiva fin dagli anni '60 e legata ai principi educativi salesiani, dotata di 73 posti letto e servizi, oltre che di spazi per lo sport. La posizione della struttura è particolarmente privilegiata per l'escursionismo verso il Monte Falterona, affacciandosi direttamente sulla sentieristica del CAI e sul Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna. Qui è infatti previsto l'inserimento di un nuovo campeggio ecosostenibile, di dimensioni contenute, in grado di soddisfare nuove attività fruibili legate al paesaggio montano. Nel paese è presente il Centro Visita del Parco Nazionale che ne rappresenta l'unico punto informativo per l'accesso dal versante fiorentino e la sede del Consorzio del Marrone del Mugello IGP. Il Piano Operativo dovrà prevedere l'inserimento del campeggio all'interno di un sistema integrato per la fruizione consapevole e sostenibile del territorio. Affinché le azioni siano davvero efficaci, la pianificazione dovrà comprendere la realizzazione di adeguate aree di sosta per l'abitato di Castagno d'Andrea, una nuova piazza che funga da polo di aggregazione in aderenza con la riqualificazione del Centro Visite del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna, una rete escursionistica che possa inglobare la rete CAI e i percorsi pedonali urbani. Completano l'offerta turistica le seconde case presenti nella frazione di Castagno d'Andrea e diversi agriturismi e b&b nel territorio rurale, oltre a bivacchi e rifugi escursionistici. In molti casi la possibilità di convertire ad uso ricettivo edifici rurali in ambito montano è l'unica possibilità per recuperare architetture di pregio altrimenti in stato di abbandono e di ristabilire una relazione funzionale e percettiva con il paesaggio in cui sono inserite. Questo è avvenuto in particolare a Serignana e a Cafaggio. Il PO dovrà prevedere il potenziamento e la realizzazione di nuove strutture turistico ricettive prioritariamente recuperando manufatti esistenti e legati in via preferenziale alla strategia dell'albergo diffuso.

#### SERVIZI E ATTREZZATURE

A Castagno d'Andrea sono presenti un dispensario farmaceutico, un ambulatorio medico con apertura settimanale e una centrale a biomasse per il teleriscaldamento. Alle spalle del centro storico è presente il Parco urbano Pietro Annigoni con l'adiacente area attrezzata e un campo sportivo (calcetto e pallavolo). Insieme al Circolo ricreativo e ai locali accessori della chiesa, costituiscono i principali spazi aggregativi presenti. Nel Centro Visite del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna è compreso anche il Museo virtuale dedicato ad Andrea del Castagno. Per i servizi e le attrezzature pubbliche all'interno del PO si dovranno prevedere e disciplinare la valorizzazione del centro del Marrone del Mugello IGP, con la possibilità di stoccaggio e lavorazione dei marroni e attività connesse alla fruibilità e conoscenza del territorio. Nello stesso ambito, potrà essere previsto il miglioramento della centrale a biomasse con uno spazio aggiuntivo per il rimessaggio del cippato. A Casale è presente una RSA, per la quale il PO dovrà prevedere e disciplinare i necessari interventi di adeguamento funzionale. Per tutti servizi di tipo urbano i residenti gravitano su San Godenzo per l'istruzione fino alla Secondaria di primo grado e sul Mugello, la Valdisieve e l'area metropolitana fiorentina per l'istruzione di secondo grado. Gli standard a verde e gli standard a parcheggio risultano dimensionati al numero degli abitanti, ma gli spazi per la sosta non risultano soddisfatte in relazione a quanto necessario per utilizzo e localizzazione, anche per questo nel nucleo de Le Prata è prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio. Le aree a parcheggio risultano fondamentali per la morfologia dell'abitato di Castagno d'Andrea e talora necessari per la manutenzione invernale della viabilità, per la movimentazione dei mezzi spazzaneve e per l'ordinario passaggio dei veicoli per la raccolta e il trasporto della nettezza urbana. Gli spazi di sosta sono inoltre necessari in occasione di manifestazioni culturali e turistiche che prevedono un carico eccezionale sull'insediamento.

#### TRASPORTI

Castagno d'Andrea è collegato a San Godenzo dalla Strada Provinciale SP95 che termina in località Fonte del Borbotto, ingresso del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna. Sono prioritarie le azioni che riguardano la messa in sicurezza, l'adeguamento e il

mantenimento della viabilità di attraversamento della frazione e soprattutto il collegamento con i nuclei rurali di Casale e Serignana. Per Castagno d'Andrea le strategie che riguardano la mobilità sono tese alla pedonalizzazione del centro abitato e il PO dovrà tentare di spostare il traffico delle automobili esternamente a quest'ultimo.

**Previsioni ex art. 25 LR 65/2014 esterne al PTU**

SG.01 - a destinazione *turistico ricettiva*: campeggio ecosostenibile nell'area dei Salesiani

SG.02 - a destinazione *direzionale e di servizio*: parcheggio e verde attrezzato in località Le Prata

SG.11 - a destinazione *industriale e artigianale*: nuova attività artigianale a Castagno d'Andrea

**PTU**

- Castagno d'Andrea

**Nuclei rurali e/o nuclei storici**

- Casale (R)

## CRITICITÀ E DISPOSIZIONI QUALITATIVE

Criticità	Risposte	Strategia
<p><u>Pericolosità:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rischio geologico</li> <li>Rischio idraulico a Castagno d'Andrea</li> </ul>	<p>Nell'ambito di riferimento qualsiasi tipo di nuova trasformazione dovrà tener conto degli azzonamenti di pericolosità elevata e molto elevata e conseguenti definizioni delle procedure previste dalla vigente normativa regionale e dalle salvaguardie dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale</p> <p>Provvedere all'adeguamento del sistema di regimazioni idrauliche che risultano frequentemente incongrue e funzionalmente non adeguate; riorganizzazione funzionale del sistema di opere idrauliche che attraversano il territorio urbanizzato con adeguamento agli standard previsti dalla normativa di settore; gestione del rischio idraulico in condizioni di emergenza.</p> <p>Recepimento da parte della Regione Toscana della revisione del reticolo idrografico del fosso del Falterona e conseguente aggiornamento della fascia di vincolo paesaggistico ad esso legato (D.Lgs 42/2004, art. 142 lett. c).</p>	<p><b>PER.A</b></p>
<p><u>Ambientale e paesaggistica:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Presenza incoerente di douglasie all'interno della matrice forestale di connettività</li> <li>Rischio per gli habitat degli anfibi per pressioni turistiche Fonte del Borbotto e Gorga Nera</li> <li>Abbandono delle aree pastorali e delle attività agrosilvopastorali</li> <li>Mancanza di collettamento fognario e</li> </ul>	<p>Tutelare i nuclei forestali a maggior maturità e complessità strutturale; Favorire il posizionamento strategico delle superfici boscate nelle fasce di margine dei boschi attraverso il mantenimento delle connessioni con gli altri elementi strutturali della rete ecologica; Nelle nuove realizzazioni, anche internamente all'abitato, reimpiantare specie storicamente appartenenti all'ecosistema forestale locale, come i castagni (<i>Castanea Sativa</i>)</p> <p>Ampliare e rafforzare le attività di laboratori e didattica ambientale; Promuovere la fruizione sociale e percorsi sostenibili all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna; Promuovere la conoscenza della Carta Europea per il Turismo Sostenibile nelle Aree Protette e aderire al Piano delle Azioni 2021-2024 per il territorio che rientra all'interno del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna</p> <p>Favorire nei contesti rurali in abbandono l'insediamento di comunità rurali autosostenibili, il recupero dei coltivi abbandonati mediante coltivazione di prodotti agricoli di nicchia idonei alla fascia climatica quali zafferano, frutti di bosco, grani e cereali antichi; favorire l'allevamento bovino allo stato brado ed il relativo mantenimento degli alpeggi.</p> <p>Prevedere con il gestore del servizio idrico il risanamento, la centralizzazione e la depurazione degli scarichi dei centri abitati</p>	<p><b>SVS.C</b></p> <p><b>RUR.C</b> <b>RUR.D1</b></p> <p><b>RUR.A</b> <b>RUR.D1</b></p> <p><b>FUN.G</b></p> <p><b>RUR.A</b> <b>RUR.B</b></p>

depurazione per parte dell'abitato di Castagno d'Andrea e per l'abitato di Casale		
<u>Funzionale e urbana:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Marginalità degli insediamenti alto collinari e montani con conseguente rischio di perdita del presidio degli abitanti</li> </ul>	<p>Promuovere politiche di partecipazione a bandi pubblici per l'accesso a finanziamenti volti alla rigenerazione urbana, per il recupero delle aree dismesse e degradate; Legare gli investimenti alla realizzazione di residenze, spazi pubblici e servizi che facilitino l'inclusione e l'aggregazione sociale</p>	<p><b>FUN.B</b> <b>FUN.C</b></p> <p><b>FUN.E</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lottizzazione incompiuta e area degradata "La Madonna"</li> </ul>	<p>Prevedere all'interno del PO la rigenerazione dell'area a fini insediativi, privilegiando le forme del <i>cohousing</i> e la compresenza di diverse forme dell'abitare, con servizi e spazi attrezzati multifunzionali riservati all'aggregazione giovanile; Il PO dovrà disciplinare con attenzione la rigenerazione del complesso e consentire la demolizione qualora i volumi e le strutture esistenti non risultino più efficaci</p>	<p><b>FUN.B</b> <b>FUN.C</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione delle risorse ambientali a fini turistici improntata quasi esclusivamente sulle seconde case o appartamenti in affitto</li> </ul>	<p>Consentire il recupero dei manufatti rurali in stato di degrado e abbandono per attrezzare servizi all'escursionismo e all'ospitalità diffusa nella fascia montana; Recuperare rifugi e bivacchi presenti sul territorio e promuovere applicativi digitali e marketing promozionale teso alla diffusione della conoscenza delle attività possibili sul territorio; Confermare la previsione per il nuovo campeggio nell'area dei Salesiani a Castagno d'Andrea</p>	<p><b>FUN.G</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di parcheggi a Castagno d'Andrea</li> </ul>	<p>Prevedere l'inserimento di più spazi per la sosta localizzati in aderenza ai tessuti residenziali adeguati al numero dei residenti anche stagionali; Confermare la previsione di nuovo consumo di suolo a Le Prata per il nuovo parcheggio</p>	<p><b>FUN.D</b> <b>FUN.E</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carenza di percorsi pedonali in sede protetta nell'abitato di Castagno d'Andrea</li> </ul>	<p>Inserire all'interno del PO la previsione per un adeguamento funzionale dei percorsi urbani, strutturati sulla morfologia dell'abitato di Castagno, in modo da consentire una connessione sia con la rete escursionistica che con i percorsi interni e ai margini dell'abitato e il facile raggiungimento dei tessuti residenziali e delle aree di interesse; Recuperare in via prioritaria i tracciati storici sia interni che sul margine di Castagno d'Andrea</p>	<p><b>INF.B</b> <b>INF.C</b></p>

**DISPOSIZIONI QUANTITATIVE**

<b>UTOE 048039 002 – CASTAGNO D'ANDREA</b>			
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni interne al Perimetro del Territorio Urbanizzato Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2) mq di SE</b>		
	<b>NE – Nuova edificazione</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>
a) RESIDENZIALE	4.300	500	<b>4.800</b>
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	500	500	<b>1.000</b>
c) COMMERCIALE al dettaglio	1.500	500	<b>2.000</b>
<i>di cui MSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>500</i>
<i>di cui GSV</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
d) TURISTICO – RICETTIVA	900	250	<b>1.150</b>
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	500	500	<b>1.000</b>
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	500	500	<b>1.000</b>
g) AGRICOLA	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>8.200</b>	<b>2.750</b>	<b>10.950</b>

<b>UTOE 048039 002 – CASTAGNO D'ANDREA</b>				
<b>Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014</b>	<b>Previsioni esterne al Perimetro del Territorio Urbanizzato mq di SE</b>			<b>NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq di SE</b>
	<b>NE – Nuova edificazione artt. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6)</b>	<b>R - Riuso</b>	<b>TOT (NE+R)</b>	<b>NE – Nuova edificazione art. 25 c. 2</b>
a) RESIDENZIALE	-	-	-	-
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	800	-	<b>800</b>	500
c) COMMERCIALE al dettaglio	-	-	-	-
d) TURISTICO – RICETTIVA	400	-	<b>400</b>	-
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	-	-	-	-
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	-	-	-	-
g) AGRICOLA	-	-	-	-
<b>TOTALI</b>	<b>1.200</b>	-	<b>1.200</b>	<b>500</b>