

Statuto del territorio

(estratti)

Articolo 17. Sistema socio-economico

.....

.....

4. Prestazioni attese

4.1. Attrezzature e servizi di rilevanza sociale e di livello sovracomunale:

- Ospedale di Santa Maria Annunziata:
 -
 -

- Polo scolastico “A.Volta – P.Gobetti”:
 -
 -

- Antico Spedale del Bigallo:
 -
 -

- Golf dell’Ugolino:
 - garantire un’offerta pregiata alla scala sovracomunale superando, al contempo, il tradizionale carattere elitario, anche attraverso la stipula di convenzioni con l’Amministrazione Comunale per favorire l’accesso della popolazione scolastica e della popolazione locale;
 - sperimentare, in occasione degli interventi di riorganizzazione e/o di potenziamento della struttura, il ricorso a tecniche che riducano gli impatti ambientali (sistemazioni vegetali a basso consumo idrico e limitato uso di prodotti chimici di sintesi), che favoriscano la biodiversità e la connettività attraverso adeguate infrastrutture ecologiche (siepi, fasce alberate, aree erbacee tampone, capezzagne, ecc.), che armonizzino la struttura con i caratteri tradizionali del paesaggio.

4.2. Attrezzature e servizi di rilevanza sociale e di livello comunale:

-
- nuova caratterizzazione di ruolo per le strutture dell’associazionismo di base della collina, in modo da combinare la tradizionale funzione di aggregazione sociale con nuove funzioni capaci di arricchire l’offerta territoriale e di garantire forme di gestione meno gravose: empori polifunzionali, strutture ricettive, strutture di ristoro, strutture di supporto per l’escursionismo, centri di informazione e di promozione territoriale, ecc.;
-
-
-
- collegamento dei sistemi urbani del verde con il territorio rurale;
- stante la presenza di campi di calcio in tutti i centri abitati principali e la creazione di un campo da baseball ad Antella, appare opportuno pensare alla creazione di aree attrezzate di livello comunale o sovracomunale, dedicate ad altre pratiche sportive (in primis il nuoto) e connesse a grandi parchi territoriali;

-
-
- previsione di empori polifunzionali nel territorio rurale, capaci di assolvere anche funzioni di ufficio postale, di servizio socio-sanitario, di servizio anagrafico, di telefono pubblico, di informazioni turistiche, di distribuzione carburanti.

4.3. Strutture socio-economiche:

- favorire il coordinamento e il radicamento nel territorio delle aziende leader, anche attraverso la promozione di un marchio di qualità;
- favorire la caratterizzazione di ruolo del territorio comunale quale cerniera tra il cuore della città metropolitana e le terre del levante fiorentino, oltre che ai fini della mobilità e della sosta¹, ai fini:
 - o agricoli: attraverso lo sbocco dei prodotti agricoli locali, qualitativamente certificati, nei mercati esterni e nella filiera corta variamente orientata (vendita diretta, mercati agricoli locali, mense aziendali, scolastiche, ospedaliere, ecc.);
 - o turistico-ricettivi: attraverso la promozione di un tessuto di piccole e medie strutture capaci di comporre un'offerta legata all'escursionismo, alla ricettività, alla ristorazione, alla promozione del territorio e dei suoi prodotti e rivolta alla domanda potenziale insita nella popolazione dell'area metropolitana e nei turisti che, soprattutto dopo la prima visita, sono attratti da Firenze e dalla Toscana centrale;
 - o formativi: attraverso il sostegno alle strutture di alta formazione presenti e alla creazione di strutture similari, capaci anche di attirare giovani di provenienza internazionale contando sulla qualità del territorio e sulla vicinanza con Firenze;
 - o convegnistici: attraverso il sostegno a piccole strutture fortemente specializzate e capaci di offrire ospitalità;
 - o culturali e mondani: attraverso l'offerta di luoghi attrezzati di straordinaria qualità architettonica e paesaggistica², capaci di motivare il decentramento di iniziative dell'agenda fiorentina;
- strutture agricole:
 - o sostegno alle produzioni agricole che privilegiano la qualità del prodotto e le tecniche di coltivazione ecocompatibili rispetto alla quantità delle rese unitarie;
 - o sostegno al radicamento nel territorio delle aziende professionali, promuovendo la combinazione qualità del prodotto-qualità del paesaggio come perno delle strategie di mercato;
 - o orientamento e sostegno alle piccole aziende e alle attività agricole amatoriali, favorendo:
 - la nascita di centri di servizio per l'agricoltura, capaci di fornire supporto tecnico e strumentale;
 - la vendita diretta o lo sbocco sui mercati locali e metropolitani dei prodotti agricoli non destinati all'autoconsumo.
- strutture industriali e artigianali:
 - o
 - o
- strutture commerciali:
 - o

¹ Vedi articolo 16 delle presenti norme

² Ad esempio nel complesso delle Gualchiere di Remole opportunamente recuperato

- sostegno alla creazione di empori polifunzionali nel territorio rurale, in special modo nella collina, anche all'interno di strutture dell'associazionismo di base, in modo da combinare la tradizionale funzione di aggregazione sociale con nuove funzioni capaci di arricchire l'offerta territoriale;
 -
 -
- strutture turistico-ricettive:
- sostenere la creazione di un sistema ricettivo costituito da piccole strutture extralberghiere diffuse nel territorio rurale, legate o meno alle attività agricole e ottenute attraverso il riutilizzo delle costruzioni esistenti;
 -
 -

Articolo 19. Atlante partecipato delle risorse patrimoniali.

1. L'atlante partecipato delle risorse patrimoniali è lo strumento dinamico, interattivo, aggiornabile, attraverso cui la comunità locale riconosce, nel tempo, il proprio patrimonio territoriale e riferisce ad esso le politiche di governo del territorio.

2. Esso è costituito, in prima istanza, dalle tavole 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3 dello Statuto del territorio e dalle disposizioni di cui alla Parte Seconda, Titoli III e IV delle presenti norme.

3. L'Amministrazione Comunale, in collaborazione con le associazioni di base e con altri soggetti della società locale, pubblica l'Atlante sul portale del Comune di Bagno a Ripoli e lo rende suscettibile di aggiornamento e/o di integrazione con tutte le informazioni che si renderanno disponibili nel tempo. Tali informazioni, se del caso accompagnate da cartografie, iconografie e schede descrittive dei beni che compongono il patrimonio territoriale, potranno essere acquisite a seguito di iniziative scientifiche e culturali, attraverso specifiche elaborazioni tecniche allegate ai progetti che interessano, direttamente o indirettamente, le risorse patrimoniali, ovvero attraverso proposte avanzate, anche online, in forma libera da chiunque.

4. Ogni cinque anni l'Amministrazione Comunale verifica le proposte di aggiornamento e/o di integrazione pervenute e, se del caso, aggiorna lo Statuto del territorio valutando, conseguentemente, la coerenza delle Strategie definite dal Piano strutturale.

5. La suddetta verifica costituisce azione di monitoraggio del Piano strutturale ai sensi dell'articolo 7 delle presenti norme.

Articolo 20. Gerarchia della disciplina

1. La disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali è definita a partire dalla disciplina per la tutela dell'integrità fisica del territorio e della qualità dell'aria, delle acque e del suolo.

2. La disciplina per l'uso durevole delle risorse patrimoniali prevale sulle altre disposizioni dettate dalle presenti norme. Al suo interno, le disposizioni inerenti la tutela dell'integrità fisica del territorio, nonché la qualità dell'aria, delle acque e del suolo, prevalgono sulle altre disposizioni dello Statuto del territorio e sulle disposizioni che regolano le Strategie per lo sviluppo durevole del territorio.

Invarianti strutturali (considerare anche il piano paesaggistico)

Articolo 49. Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze.

1. Il Piano strutturale recepisce le invarianti strutturali previste dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze (PTCP) e le disciplina definendone le relative prestazioni qualitative.

2. Dette invarianti riguardano:

2.1. Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico:

- a. Sono aree che, secondo il PTCP, “... sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamiche di alveo”.
- b. Il Piano strutturale riconosce le suddette aree come ambiti di pertinenza ambientale, paesaggistica e territoriale dei principali corsi d’acqua presenti nel territorio comunale. Esse concorrono alla valorizzazione dei corsi d’acqua e alla riqualificazione delle rive e presuppongono attività compatibili con le esigenze di regimazione, di salvaguardia della qualità delle acque, di accessibilità e di fruizione sociale, di coerenza e di sostenibilità paesaggistica.
- c. Al loro interno sono consentiti i seguenti interventi, che il Regolamento urbanistico provvederà a disciplinare specificatamente anche attraverso una più puntuale perimetrazione delle aree:
 - c.1. mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
 - c.2. valorizzazione e intensificazione delle funzioni idrauliche svolte con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti potranno essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
 - c.3. interventi sul patrimonio edilizio esistente che non comportino aumento di volumetrie;
 - c.4. servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale³.

2.2. Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale:

- a. Sono ambiti, secondo il PTCP, “...caratterizzati da singolarità naturale, geologica, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria, ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà”.
- b. Il Piano strutturale riconosce i suddetti ambiti come comprensivi dei principali serbatoi di naturalità esistenti nel territorio comunale, legati soprattutto all’alternanza di boschi, cespuglieti e altri spazi aperti presenti nella dorsale orientale.
- c. Al loro interno e/o al loro intorno:
 - c.1. sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento e dello Statuto del territorio, le strategie del Piano strutturale prevedono la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell’Arno.

³ Servizi e attrezzature di livello provinciale e/o regionale, di cui all’articolo 24 del PTCP.

- c.2. sulla base del Quadro conoscitivo di riferimento, dello Statuto del territorio e delle Strategie del Piano strutturale, l'Amministrazione Comunale avvia le procedure per l'istituzione delle aree naturali protette di interesse locale di Poggio Alberaccio e di Fontesanta.
- d. Il Regolamento urbanistico consente interventi di trasformazione territoriale e urbanistica congruenti con le caratteristiche delle aree, differenziandone la disciplina, sulla base della strategia definita dal Piano strutturale per favorire la qualità e la funzionalità ecosistemica del territorio comunale (biodiversità, connettività, sostenibilità)⁴, in relazione a:
- d.1. serbatoi di naturalità di Poggio Alberaccio e di Fontesanta, al cui interno sono da conservare le condizioni di biodiversità che garantiscono l'elevato valore ambientale delle aree;
- d.2. corridoi di connessione ecologica territoriale (corridoio boscato della dorsale orientale; corridoi fluviali dell'Arno e dell'Enza; corridoi minori dei borri dell'Antella, di Rimaggio, di Vallina, delle Serre, di Cascianella), al cui interno sono da conservare e potenziare le aree naturali continue e l'alternanza di boschi, prati e cespuglieti;
- d.3. corridoio di connessione ecologica locale della Pieve di Ripoli, al cui interno è da conservare la continuità delle visuali e degli spazi aperti che lega, pur con la presenza di infrastrutture, le aree rivierasche dell'Arno e la collina;
- d.4. tessuto connettivo delle aree agricole, al cui interno, soprattutto in presenza di coltivazioni intensive, è da sostenere la diversità ambientale e la conservazione attiva di condizioni di naturalità.

2.3. Aree fragili da sottoporre a programmi di paesaggio

- a. Secondo il PTCP sono “... le parti di territorio aperto caratterizzate da forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività”.
- b. Il Piano strutturale, attraverso il Quadro conoscitivo di riferimento, interpreta il paesaggio del territorio comunale e, attraverso lo Statuto del territorio, definisce e disciplina le risorse patrimoniali (fisico-naturali, storico-culturali, paesaggio) definendo altresì, attraverso le invarianti strutturali, i requisiti e le regole, estese a tutto il territorio comunale, per articolare politiche di conservazione⁵, evoluzione coerente e progettazione⁶ secondo i criteri definiti dalla Convenzione europea del paesaggio⁷. Le strategie del Piano strutturale prevedono per il territorio rurale specifiche azioni incentivanti⁸ tese a promuovere il binomio “qualità del prodotto-qualità del paesaggio”. Le aree fragili individuate dal PTCP corrispondono, prevalentemente, alle aree della bassa e media collina dove il paesaggio presenta matrici storico-culturali proprie del lungo periodo mezzadrile⁹.
- c. Il Regolamento Urbanistico, che ai sensi della L.R. n. 01/2005 definisce il perimetro aggiornato dei centri abitati e le addizioni agli insediamenti esistenti anche all'esterno del suddetto perimetro¹⁰, specifica per le aree fragili del territorio rurale ulteriori disposizioni paesaggistiche relative a:
- c.1. conservazione delle caratteristiche di ruralità diffusa;
- c.2. funzionalità ecosistemica, con specifico riferimento alla biodiversità, alla connettività ecologica, alla sostenibilità paesaggistica delle attività e delle trasformazioni territoriali;

⁴ Vedi articolo 56, punto 2g delle presenti norme (Strategie generali e di settore, “Sistema ambientale”) e tavola di progetto n. 3.2.I. “Strategie generali e/o di settore”

⁵ Vedi articolo 43 delle presenti norme

⁶ Vedi articolo 48 delle presenti norme

⁷ Recepita dall'Italia con Legge n. 14/2006

⁸ Vedi Parte Terza, Titolo I, articolo 59

⁹ Vedi Parte Seconda, Titolo I delle presenti norme, “Sistemi territoriali”

¹⁰ L.R. n. 01/2005, “Norme per il governo del territorio”, articolo 55, commi 2b e 4°.

- c.3. mosaico colturale, con specifico riferimento agli ordinamenti colturali tradizionali, alle macchie di bosco, alla vegetazione ripariale;
- c.4. azioni dimostrative ed esemplari che acquisiscono precedenza nell'accesso agli incentivi e ai finanziamenti pubblici;
- c.5. requisiti ecologici e formali delle addizioni urbane esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati.

2.4. Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

- a. Sono ambiti del territorio comunale dove gli assetti storicizzati hanno prodotto paesaggi di alta qualità ecologica e formale, frutto della combinazione mirabile tra caratteri fisici e naturali, componenti insediative e sistemazioni agrarie.
- b. Concorrono specificatamente a valorizzare l'identità paesaggistica e culturale del territorio comunale ed ammettono forme di utilizzazione coerenti con la conservazione dei caratteri territoriali storicizzati.
- c. Al loro interno il Regolamento Urbanistico prevede una specifica disciplina fondata sui seguenti criteri:
 - c.1. divieto di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, stabili o provvisorie, con l'eccezione degli impianti tecnologici di pubblica utilità e dei manufatti agricoli previsti dai programmi aziendali per i quali non sia possibile la localizzazione in altre aree;
 - c.2. divieto di utilizzare i terreni per depositi che non siano connessi ad esigenze di carattere transitorio;
 - c.3. ampliamento degli edifici esistenti, purché diversi dagli edifici matrice di cui all'articolo 28 della presente Disciplina, nei limiti consentiti dalla vigente normativa regionale e comunque non oltre il 10% della volumetria esistente.

Articolo 52. Disposizioni relative al sistema rurale

1. Stante la caratterizzazione agri urbana del territorio comunale e la necessità di integrare le attività agricole con altre forme di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali, il Piano Strutturale, ai sensi del PTC della Provincia di Firenze e in attuazione della vigente normativa regionale, definisce il territorio rurale, esterno agli ambiti urbani e alle relative addizioni, di cui all'articolo 51 delle presenti norme, come area a prevalente funzione agricola.

2. Nel territorio rurale si persegue prioritariamente lo sviluppo produttivo delle attività agricole e in modo particolare di quelle che operano negli ordinamenti colturali tipici locali (olivicoltura, viticoltura), garantendo l'integrità fisica del territorio, la qualità delle risorse patrimoniali e del paesaggio in coerenza con quanto disposto dalla Parte Seconda, Titolo III delle presenti norme, il carattere polifunzionale dell'agricoltura, il sostegno al lavoro e all'impresa.

Al suo interno sono consentite, accanto alle attività agricole e forestali, alle attività di trasformazione e di promozione dei prodotti agricoli aziendali e all'agriturismo, il turismo rurale, le attività culturali, scientifiche, formative, sociali, ricreative, sportive, escursionistiche. E' altresì consentita la residenza, l'artigianato di servizio, il commercio in esercizi di vicinato, gli esercizi di ristoro, la produzione di energie rinnovabili.

3. Il Regolamento Urbanistico, in coerenza con lo Statuto del territorio e con le Strategie per lo sviluppo durevole del territorio:

- a. individua specificatamente il territorio rurale all'intorno degli ambiti urbani e delle relative addizioni edilizie ed urbanistiche;
- b. disciplina le aree a prevalente funzione agricola, anche con riferimento ai sistemi territoriali e alle invarianti strutturali;

- c. individua aree di influenza urbana al margine dei centri abitati, al cui interno inibisce, se del caso, nuove costruzioni e favorisce interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- d. individua e disciplina specificatamente i borghi rurali e gli insediamenti accentrati del territorio rurale, favorendone la qualificazione paesaggistica e funzionale;
- e. individua aree con destinazioni d'uso diverse da quella agricola che, per consistenza e rilevanza delle funzioni, richiedono specifiche disposizioni di raccordo ai caratteri strutturali e funzionali del territorio e del paesaggio rurale.

4. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono consentite, nelle forme di legge e sulla base delle unità colturali minime definite dal PTC della Provincia di Firenze:

- ad uso degli imprenditori agricoli:
 - o nuove costruzioni, stabili e/o precarie, con l'eccezione di quelle ad uso residenziale;
 - o previo recupero di costruzioni esistenti, guardianie inscindibilmente legate alla azienda agricola, entro i limiti di 1 guardiana/azienda e di una superficie utile lorda massima di 25 mq/guardiana;
- ad uso degli agricoltori amatoriali:
 - o installazione di manufatti precari.

Il Regolamento urbanistico, per salvaguardare la qualità del paesaggio rurale, potrà individuare ambiti del territorio rurale al cui interno è inibita la realizzazione dei suddetti interventi ovvero la realizzazione di nuove costruzioni ad uso degli imprenditori agricoli è soggetta alla presenza di più unità colturali minime. Il Regolamento urbanistico, in coerenza con lo Statuto del territorio, potrà altresì consentire l'installazione di manufatti precari per altre forme di utilizzazione, sottoponendoli a specifica disciplina.

5. Fermo restando il dimensionamento del Piano Strutturale, così come articolato per le singole UTOE dalla Parte Terza delle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti è consentito, nelle forme di legge, in favore di attività che presuppongano, fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 6 del presente articolo, il lavoro e l'impresa, secondo le modalità che saranno definite dal Regolamento urbanistico. In presenza di costruzioni prefabbricate non precarie e comunque prive di qualità architettonica e paesaggistica, il Regolamento urbanistico potrà subordinare il cambio di destinazione d'uso a interventi di demolizione e ricostruzione effettuati nel rispetto delle regole definite dallo Statuto del territorio, con particolare riferimento alle disposizioni che regolano l'invarianza della qualità paesaggistica¹¹, consentendo il recupero di non oltre il 50% della superficie utile lorda delle costruzioni esistenti. In presenza di cambi di destinazione d'uso in favore di attività culturali, scientifiche, formative, sociali e/o finalizzate alla produzione di energie rinnovabili, tuttavia, il Regolamento urbanistico potrà consentire il recupero integrale della volumetria esistente.

6. Fermo restando il dimensionamento per la residenza previsto dal Piano strutturale in relazione alle singole Unità territoriali organiche elementari, il cambio di destinazione d'uso di costruzioni esistenti nel territorio rurale in favore della residenza, sulla base delle modalità procedurali e delle forme di garanzia definite dal Regolamento urbanistico, è consentito esclusivamente per:

- a. ampliare le residenze esistenti senza che ciò comporti l'incremento del numero di unità immobiliari ad uso residenziale;
- b. ricavare residenze per i gestori di attività culturali, scientifiche, formative, sociali, ricreative, artigianali, commerciali, ricettive e/o di ristoro, intraprese in costruzioni che abbiano modificato la loro destinazione d'uso dopo l'entrata in vigore delle presenti norme. In tali casi, ferme restando le ulteriori disposizioni dettate dal Regolamento urbanistico, anche per garantire l'inscindibilità commerciale e la gestione unitaria dei

¹¹ Vedi articolo 48 delle presenti norme

locali ad uso residenziale e dei locali utilizzati per le suddette attività, potrà essere ricavata una residenza a supporto della attività intrapresa, con una superficie utile lorda non superiore al 50% di quella occupata da detta attività e comunque non superiore a 100 mq.

7. Il Regolamento urbanistico dispone che le nuove costruzioni, indipendentemente dalla loro destinazione d'uso, ma con una diversa gradazione in funzione della loro consistenza:

- a. siano realizzate sulla base di uno studio paesaggistico esteso alle aree limitrofe, in modo da garantire il raccordo ecologico, formale e funzionale con il sistema territoriale di riferimento; tale studio farà riferimento al Quadro conoscitivo del Piano Strutturale, provvedendo alla sua eventuale implementazione e specificazione, e alla disciplina del paesaggio contenuta nello Statuto del territorio, evidenziando il rispetto delle salvaguardie inerenti la conformazione paesaggistica profonda del territorio e delle regole inerenti la conformazione paesaggistica consolidata o critica del territorio;
- b. siano subordinati a una verifica preventiva dell'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico, del sistema di smaltimento e di depurazione dei reflui, delle condizioni di accessibilità e di sosta, disponendo, se del caso, opere contestuali di adeguamento e subordinando gli interventi alla realizzazione delle suddette opere.