

# COMUNE DI CARMIGNANO

---

## II VARIANTE

PIANO STRUTTURALE APPROVATO D.C.C. 40/2010  
REGOLAMENTO URBANISTICO APPROVATO D.C.C. 24/2015  
I VARIANTE CONTESTUALE D.C.C. 41/2017

## PIANO STRUTTURALE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## STRALCIO

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione  
Dott. Arch. Bianca Ballestrero  
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri



*Dicembre 2019*

## INDICE

<b>TITOLO 3 – ARTICOLAZIONE IN SISTEMI .....</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I° - I SISTEMI TERRITORIALI .....</b>	<b>3</b>
Art.13.1 - IL TERRITORIO APERTO: GENERALITA' .....	3
Art.13.1.2 - APPLICAZIONE DEL TITOLO IV CAPO III L.R. 1/2005 .....	4
Art.14.1.2 - LE AREE DI SPONDA DELL'OMBRONE (1b) .....	8
Art.14.2.1 - L'INSEDIAMENTO URBANO (2a) .....	9
<b>CAPO II° - I SISTEMI FUNZIONALI.....</b>	<b>11</b>
Art.18.3 - SISTEMA FUNZIONALE DEI LUOGHI DEL TURISMO .....	11
Art.18.4 - SISTEMA FUNZIONALE DEI LUOGHI CENTRALI.....	16
Art.18.5 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI URBANI .....	17
<b>ALLEGATO A.....</b>	<b>20</b>

## TITOLO 3 – ARTICOLAZIONE IN SISTEMI

### CAPO I° - I SISTEMI TERRITORIALI

#### Art. 13.1 - IL TERRITORIO APERTO: GENERALITA'

##### 1 - *Definizione*

Il P.S. definisce "Territorio aperto" l'insieme delle parti del territorio comunale a prevalente destinazione agricola e forestale esterne ai tessuti insediativi come definiti al seguente Art. 13.2.

Sono materiali costitutivi del territorio aperto:

- la struttura geomorfologica e il reticolo idrogeografico;
- le aree agricole comprensive delle formazioni boschive;
- gli edifici e i complessi rurali comprese aie, giardini, corti e cortili;
- edifici non rurali e relative aree di pertinenza;
- ville, pievi, siti archeologici, manufatti isolati;
- la viabilità poderal e i sentieri.

##### 2 - *Obiettivi generali*

Sono obiettivi generali per il territorio aperto:

- salvaguardia dei valori naturalistici mirata al conseguimento di condizioni di equilibrio ecologico e alla conservazione della biodiversità;
- messa in sicurezza della struttura fisica;
- conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario;
- conservazione delle colture tipiche e promozione delle risorse agricole di qualità;
- promozione e valorizzazione delle potenzialità del territorio attraverso lo sviluppo dell'agriturismo, del turismo rurale e di attività di tempo libero ecocompatibili;
- conservazione, recupero e valorizzazione anche a fini turistici, del patrimonio edilizio esistente.

##### 3 - *Invarianti*

Il P.S. riconosce come "Invarianti Strutturali" del territorio aperto:

- **rete idrografica superficiale** quale elemento fondamentale dell'equilibrio idrogeologico del territorio e nell'ambito di tale rete i principali corsi d'acqua quali elementi primari della rete ecologica territoriale e di valorizzazione della fruizione;
- **Aree di alto Valore Paesistico-Storico-Culturale** quali elementi di conservazione e valorizzazione dell'identità territoriale;
- **Aree Naturali Protette di Interesse Locale (ANPIL);**
- **Aree di Valore Agrostorico** quali elementi di conservazione e salvaguardia delle trame originarie del paesaggio agrario e della loro riproducibilità;
- **Emergenze Naturalistiche** (biotopi e geotopi) quali elementi di eccezionalità naturalistica;
- **tracciati viari di interesse strategico** quali elementi di razionalizzazione della mobilità interna e le connessioni con la viabilità esterna;
- **aree di particolare interesse archeologico e patrimonio storico-architettonico** come memoria della storia e della cultura del territorio;
- **ville, ville-fattoria e complessi coloniali** quali capisaldi del territorio rurale.

Le Invarianti suddette sono evidenziate nella Tav. P 04 "Invarianti Strutturali".

Il P.S. riconosce inoltre, quale Invariante Strutturale, il ruolo della rete della viabilità poderal e dei sentieri e della viabilità di impianto storico come garanzia di continuità della fruizione del territorio.

##### 4 - *Destinazioni d'uso*

Per gli edifici nel territorio aperto sono ammesse le seguenti utilizzazioni:

- residenze ordinarie e rurali;
- zootecnica;
- attività funzionali alla coltivazione del suolo;
- manifatture limitatamente ad attività di trasformazione dei prodotti agricoli;
- centri di servizio agricoli;
- attività ricettive e di tempo libero nelle modalità previste dalle presenti N.T.A.

Sono attività vietate la formazione di discariche di materiale solido e liquido.

Per le variazioni di destinazione d'uso degli edifici rurali vale quanto indicato agli Articoli 81, 82 e 83 della L.R. 65/2014. Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso agricola degli edifici, dovrà essere tutelato il complesso sistematorio rurale tipico della zona comprese le strade rurali, le specie arboree rilevanti e la flora esistente. Il perimetro delle aree di pertinenza dovrà essere segnato da elementi naturali facilmente rinvenibili sul terreno o individuate sulla base dello stato originario dei luoghi a partire da documentazioni

storiche. Non sono suscettibili di utilizzo disgiunto dall'edificio le aie, i giardini, corti e cortili, gli spazi per la sosta e gli spazi di corridoio.

Nel territorio aperto, ~~ad esclusione delle aree di rilevante interesse paesistico di cui all'Art. 13.1.2 comma 4 delle presenti N.T.A.,~~ il R.U. potrà prevedere, definendone ~~la~~ localizzazione e caratteristiche, la realizzazione di piscine **ad uso privato per gli edifici destinati a residenza civile o rurale.** ~~piccoli~~ Piscine e piccoli impianti sportivi ~~e per attività di tempo libero che possono essere realizzati solo se~~ potranno essere previsti a supporto delle attività ricettive ~~previste dalle presenti N.T.A.~~ e di agriturismo e/o nelle aree ricadenti all'interno del Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo ove prevalgono le disposizioni dell'Art. 18.3 **delle presenti N.T.A.**

- 5 - In relazione alla conservazione dell'integrità fisica del territorio vale quanto disposto all'Art. 11 delle presenti N.T.A.

In relazione alla conservazione delle biodiversità vale quanto disposto dall'Art. 12.7 delle presenti N.T.A.

- 6 - *Flora spontanea meritevole di protezione*

Oltre alle specie presenti nell'elenco della L.R.T. 56/2000 sono da inserire le seguenti specie che nel territorio rappresentano sia rarità che importanti testimonianze storico-etnografiche.

Specie arboree:

- *Sorbus torminalis* Crantz (Ciavardello);
- *Quercus suber* L. (Sughera);
- *Quercus crenata* Lam. (Cerosughera);
- *Sorbus domestica* L. (Sorbo domestico);

Specie arbustive:

- *Viburnum opulus* L.;
- *Phyllirea latifolia* L. (Fillirea);
- *Rhamnus alaternus* L. (Alaterno);

Specie erbacee:

- tutte le orchidacee;
- *Lavandula stochas*;
- *Sanicula europea*;
- *Fumana arabica* Spach;
- *Tulipa oculus - soli*.

- 7 - Per le aree che, a seguito di specifiche indagini la Soprintendenza archeologica definirà di "Interesse Archeologico", il P.S. prescrive l'inedificabilità assoluta e la conservazione degli assetti attuali indirizzando il R.U. a prevedere specifiche azioni di tutela.

#### **Art. 13.1.2 - APPLICAZIONE DEL TITOLO IV CAPO III L.R. 1/2005**

- 1 - *Articolazione*

Ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 1/2005 e del P.T.C. provinciale e con riferimento alla Tav. P 11 "Carta delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" il P.S. riconosce nel territorio aperto:

- **aree ad esclusiva funzione agricola;**
- **aree a prevalente funzione agricola;**
- **aree di rilevante interesse paesistico.**

- 2 - *Aree ad esclusiva funzione agricola - Disposizioni generali*

Sono quelle destinate all'attività agricola in senso stretto (esclusa la selvicoltura e la zootecnia allo stato brado) come individuate dalla Tav. P 11 "Carta delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola". Rientrano in questa categoria le superfici destinate a colture erbacee, colture legnose da frutto, colture protette, florovivaismo, piante officinali, prati-pascoli e pascoli pedecollinari, arboricoltura da legno e le aree boscate.

Salvo diversa indicazione il P.S. definisce per tali aree (ad esclusione delle aree boscate) disposizioni normative generali delle trasformazioni ammesse con l'obiettivo di salvaguardarne la funzione produttiva e di presidio ambientale e paesistico.

- a) - ~~Aree boscate~~ **Aree boscate**

Rientrano in questa classe d'uso del suolo le aree a vocazione forestale: i boschi veri e propri e gli arbusteti (L.R. 39/00 Art. 3), così come individuate dalla "Carta della vegetazione forestale" del Quadro Conoscitivo del P.S. (QC 30).

Il taglio dei boschi è consentito sulla base della L.R. 39/2000 e sue modifiche. Per esigenza di tutela e miglioramento delle superfici forestali è opportuno che gli interventi vengano condotti secondo le seguenti indicazioni operative:

- per finalità paesaggistica e per ridurre le probabilità d'innesco d'incendi boschivi i boschi dovrebbero essere convertiti a fustaia per una fascia di almeno ml. 30. Tale indicazione dovrebbe essere estesa

- anche in prossimità delle strade lungo i tracciati degli elettrodotti dove in presenza di boschi di conifere sarebbe opportuno operare con trasformazioni in boschi di latifoglie in prossimità dell'attraversamento di questi sulle strade principali;
- onde ridurre il rischio di incendi dovranno essere previste fasce di rispetto non edificabili dello spessore minimo di ml. 100;
  - in funzione di presidio territoriale dovranno essere conservate le aree agricole all'interno delle superfici boscate;
  - gli interventi colturali dovranno tendere alla biodiversità privilegiando le latifoglie, in particolare per i boschi di conifere a prevalenza di Pino marittimo (*Pinus pinaster* Aiton) si dovrà indirizzare la cenosi forestale verso una composizione maggiore di latifoglie presenti sottocopertura soprattutto nelle aree a maggior rischio d'incendio;
  - sono vietate nuove edificazioni, anche a carattere precario

Il R.U. potrà prevedere la realizzazione di strutture precarie nelle aree ricadenti all'interno del Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo (Art. 18.3 delle presenti N.T.A.) con le disposizioni della L.R. 39/2000 e relativo Regolamento di Attuazione e della Disciplina dei Beni Paesaggistici del Piano Paesaggistico Regionale (DCR 37/2015).

La viabilità forestale principale costituita da strade camionabili e trattorabili, è necessaria per facilitare le operazioni di smacchio e per il controllo del territorio ed è pertanto indispensabile il suo mantenimento. Le piste di smacchio possono avere invece sia carattere temporaneo che permanente.

La viabilità forestale si articola nei seguenti tipi per i quali il P.S. detta di seguito prescrizioni specifiche tenendo conto della possibilità di realizzare gli interventi prima dell'entrata in vigore del R.U.

#### *Viabilità principale*

- strade camionabili e trattorabili: ad unica carreggiata con piazzole di scambio, a fondo migliorato ma non asfaltato. Hanno carattere permanente e sono dotate di tutte le opere di presidio necessarie;

#### *Viabilità secondaria*

- piste di smacchio: percorsi a fondo naturale, realizzati con o senza movimenti di terra; possono avere carattere temporaneo o permanente; le opere di presidio si riducono a semplici sciacqui.

#### *Aree di imposto*

- aree destinate all'accatastamento del legname proveniente dalle utilizzazioni in attesa di effettuarne il trasporto ai centri di trasformazione e/o commercializzazione.

Per la realizzazione di nuova viabilità forestale valgono i seguenti indirizzi:

- *strade camionabili e/o trattorabili*: l'apertura può essere autorizzata in caso di necessità a fini colturali, da dimostrare con apposito piano di utilizzazione o miglioramento forestale. I tracciati saranno realizzati con modesti movimenti di terra, tali da non creare pregiudizio alla stabilità della pendice o danneggiamento al soprassuolo contermini e dotati delle opportune opere di presidio per evitare l'innescio di fenomeni di dissesto del piano viario o della pendice attraversata. In nessun caso i tracciati potranno interessare versanti con pendenze eccedenti il 60%;
- *piste di smacchio*: ne è di norma consentita l'apertura. Le scarpate di monte non possono eccedere l'altezza di ml 1;
- *imposti*: la loro realizzazione è consentita in rapporto alle effettive necessità.

Per la viabilità esistente:

- sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria (realizzazione di muretti di sostegno delle scarpate, realizzazione di tombini per lo scolo delle acque, ripristino del piano viario a seguito di frane, riprofilatura delle scarpate, ecc.); di adeguamento funzionale (allargamenti del piano viario o degli imposti, realizzazione di banchine, modifica delle sezioni dei tombini esistenti, ecc.).

Tutti gli interventi sono disciplinati dalla L.R. 1/2005 (Titolo IV - Capo III e relativo Regolamento di Attuazione) e successive modificazioni con le seguenti limitazioni e specificazioni:

#### **b) - nuove edificazioni**

- la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo sarà disciplinata dal Regolamento Urbanistico con riferimento all'Art. 73 commi 1 e 2 L.R. 65/2014 e all'Art. 3 del DPGR 5/R 2007;
- la costruzione di nuovi annessi, comprendendo negli annessi anche le strutture per la lavorazione dei prodotti agricoli ai sensi dell'Art. 41 della L.R. 1/2005, è ammessa secondo le prescrizioni degli Artt. 41 e 42 con i parametri definiti dall'Allegato 3 delle N.T.A. del P.T.C. provinciale. I nuovi annessi (salvo particolari e dimostrate esigenze produttive) dovranno essere preferibilmente realizzati in vicinanza ad edifici esistenti. La costruzione di nuove cantine è ammessa esclusivamente per aziende proprietarie di vigneti con superfici pari o maggiori a 4 ettari. Dovranno essere realizzate, ove possibile, interrate o con al massimo 1 piano fuori terra e utilizzando tecniche costruttive e materiali coerenti con l'ambiente.
- è ammesso, unicamente nel caso che ne venga documentata l'effettiva necessità, il potenziamento dei centri agricoli aziendali con attrezzature esclusivamente a supporto dell'attività dell'azienda;

- tutti i nuovi interventi dovranno rispettare i caratteri morfologici e paesistici del luogo contenendo al minimo l'impatto visivo ed utilizzando materiali coerenti con il contesto ambientale. Non sono ammesse localizzazioni che provochino l'interruzione o grave modificazione della continuità visiva in rapporto al paesaggio ed alle preesistenze storiche o di altri elementi di valore;
- sono inoltre ammessi, ad esclusione degli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale di classe "a" e "b" ampliamenti una-tantum come previsto all'Art. 43 per motivate esigenze produttive e a condizione che ne venga vincolata la destinazione agricola per un tempo non inferiore a venti anni e che non vengano compromessi i caratteri architettonici dell'edificio;
- tutti gli interventi ammessi che prevedano nuova edificazione sono subordinati alla presentazione di una relazione e di elaborati tecnici che ne giustificano la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico;
- la realizzazione di serre a tempo indeterminato è consentita nelle aree dove specificatamente indicato dalle presenti N.T.A. a fronte di relazione ed elaborati tecnici che ne giustificano la realizzazione e ne dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico. Tale relazione dovrà essere presentata anche per la realizzazione di serre stagionali che dovranno essere realizzate secondo le disposizioni del Regolamento d'Attuazione del Titolo IV - Capo III L.R. 1/2005;
- la costruzione di manufatti precari che dovranno essere realizzati secondo le disposizioni del Regolamento d'Attuazione del Titolo IV - Capo III L.R. 1/2005 da realizzare secondo le prescrizioni dell'Art. 4 comma 8 è subordinata all'impegno della rimozione del manufatto e del ripristino della situazione originaria al termine del periodo di utilizzazione fissato;
- è vietata la costruzione di nuovi edifici nelle aree boscate, **salvo quanto indicato al precedente punto a).** eventuale diversa disposizione del R.U. per la realizzazione di strutture precarie nelle aree ricadenti all'interno del Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo (Art. 18.3 delle presenti N.T.A.). Nelle stesse aree per il patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo;

**c) - patrimonio edilizio esistente**

- per il patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola sono consentiti gli interventi indicati all'Art. 43 comma a - b (L.R. 1/2005) con trasferimento volumetrico consentito unicamente per gli annessi;
- per il patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola sono consentiti gli interventi di cui agli Artt. 44 e 45 della stessa Legge Regionale;
- per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale evidenziati dalla Tavola "Individuazione del patrimonio storico-architettonico-documentale" del Quadro Conoscitivo, fino all'approvazione del R.U. sono ammessi unicamente i seguenti interventi:
  - edifici di "classe a": interventi fino al restauro;
  - edifici di "classe b": interventi fino al risanamento conservativo;
  - edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia, (compresa la fedele ricostruzione per gli edifici diruti e sulla base di idonea documentazione) con esclusione della demolizione, senza alterazione dei caratteri strutturali e architettonici.

Dovranno essere tutelati tutti gli elementi di valore paesaggistico-ambientale quali spazi scoperti, arredi esterni, elementi vegetazionali significativi.

**d) - strumenti attuativi**

I Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale di cui all'Art. 42 che assumono valore di Piano Attuativo dovranno contenere una relazione sulla sostenibilità idrogeologica, paesistica, ambientale delle modificazioni previste ed essere conformi a quanto contenuto nell'Allegato 3 delle N.T.A. del P.T.C. provinciale.

Nell'ambito di tali Programmi dovrà essere verificata:

- coerenza con il P.S.;
- coerenza agronomica e colturale con le ordinarie pratiche agricole;
- coerenza economica e finanziaria;
- coerenza con quanto disposto dalla Tav. P 12 "Carta delle capacità d'uso del territorio agricolo".

Per modificazioni colturali che interessino superfici superiori a mq. 5.000 ovvero per sostituzioni colturali rilevanti dovranno essere redatti specifici progetti ambientali che giustificano gli interventi e dimostrino il contenimento dell'impatto paesistico.

**3 - Aree a prevalente funzione agricola - Disposizioni generali**

Sono aree generalmente di limitata estensione situate ai margini degli insediamenti e che risentono di tale prossimità. Il P.S. classifica tali aree come "Aree agricole deboli contigue agli insediamenti urbani".

Rientrano, in particolare, in questa classe le aree aperte di frangia e le aree agricole residuali e golenali dei Sottosistemi di Seano e Comeana.

Valgono gli specifici indirizzi normativi di cui agli Articoli delle presenti N.T.A. relativi ai singoli Sottosistemi di appartenenza. Valgono le indicazioni generali di cui all'Art. 13.1.1 delle presenti N.T.A.

La costruzione di nuovi edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo e a titolo precario sarà disciplinata dal Regolamento Urbanistico con riferimento all'Art. 73 commi 1 e 2 L.R. 65/2014 e all'Art. 3 del DPGR 5/R 2007. Possono essere realizzate le opere di cui al Piano Stralcio Assetto Idrogeologico.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola sono unicamente consentiti gli interventi indicati all'Art. 43 comma a e b (L.R. 1/2005) ad esclusione dei trasferimenti volumetrici.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola sono unicamente consentiti gli interventi di cui agli Artt. 44 e 45 della stessa Legge Regionale.

Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale evidenziati dalla Tavola "Individuazione del patrimonio storico-architettonico-documentale" del Quadro Conoscitivo, fino all'approvazione del R.U. sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- edifici di "classe a": interventi fino al restauro;
- edifici di "classe b": interventi fino al risanamento conservativo;
- edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia (compresa la fedele ricostruzione per gli edifici diruti e sulla base di idonea documentazione) senza alterazione dei caratteri strutturali e architettonici.

Dovranno essere tutelati tutti gli elementi di valore paesaggistico-ambientale quali spazi scoperti, arredi esterni, elementi vegetazionali significativi.

#### 4 - Aree di rilevante interesse paesistico - Disposizioni generali

Rientrano in questa classe le aree che per valenze storiche o agro storiche o che dal punto di vista paesaggistico rappresentano un patrimonio di rilevanza agro-storica o silvostorica, d'importanza scientifica, culturale o storico-etnografica. Tali aree sono soggette a specifica normativa all'interno dei singoli Sottosistemi di appartenenza in coerenza con l'Art. 40 comma 3 (L.R. 1/2005).

In tutte le sopraelencate aree la costruzione di nuovi edifici rurali compresi quelli ad uso abitativo e a titolo precario, sarà consentita unicamente quando si dimostri l'impossibilità di realizzarli in altre aree non soggette a tutela e l'assenza di elementi di rilevanza paesistica, naturalistica, culturale nell'area interessata e nel suo immediato intorno.

Sarà disciplinata dal Regolamento Urbanistico con riferimento all'Art. 73 commi 1 e 2 L.R. 65/2014 e all'Art. 3 del DPGR 5/R 2007 con particolare attenzione al rapporto con il contesto paesaggistico.

Sono generalmente vietate modifiche morfologiche e vegetazionali. Gli interventi in dette aree saranno permessi in caso di pericolo di instabilità dei versanti o nel caso di impoverimento ecologico e/o strutturale/compositivo delle cenosi vegetali; saranno ammessi interventi finalizzati alla salvaguardia idrogeologica e alla difesa dagli incendi, alla manutenzione ordinaria della viabilità pedonale o carrabile e comunque tutti quelli configurabili come risanamento/riqualificazione ambientale dei luoghi; nelle aree classificate come biotopi non sarà consentito alcun intervento edificatorio né selvicolturale se non per motivi di difesa idrogeologica, fitopatologica o dagli incendi.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola sono unicamente consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia. Sono esclusi i trasferimenti volumetrici.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola sono unicamente consentiti gli interventi di cui all'Art. 79 del L.R. 65/2014 ad esclusione dei punti d, f, h, i del comma 2.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola sono unicamente consentiti gli interventi indicati all'Art. 43 comma a e b (L.R. 1/2005) ad esclusione dei trasferimenti volumetrici.

Per il patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola sono unicamente consentiti gli interventi di cui agli Artt. 44 e 45 della stessa Legge Regionale.

Per gli edifici appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale evidenziati dalla Tavola "Individuazione del patrimonio storico-architettonico-documentale" del Quadro Conoscitivo, fino all'approvazione del R.U. sono ammessi unicamente i seguenti interventi:

- edifici di "classe a": interventi fino al restauro;
- edifici di "classe b": interventi fino al risanamento conservativo;
- edifici di "classe c": interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza alterazione dei caratteri strutturali e architettonici.

Dovranno essere tutelati tutti gli elementi di valore paesaggistico-ambientale quali spazi scoperti, arredi esterni, elementi vegetazionali significativi.

#### 5 - Il R.U. indicherà eventuali impegni di suolo per attività di tempo libero o di supporto alle attività turistico-ricettive nelle aree appartenenti al "Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo", prevedendo specifiche limitazioni alla possibilità di modifica di tali destinazioni.

#### 6 - In tutte le aree di cui al precedente comma 1 per le residenze rurali abbandonate e in stato di degrado fisico o igienico-sanitario valgono le disposizioni della L.R. 3/2017.

## Art. 14.1.2 - LE AREE DI SPONDA DELL'OMBRONE (1b)

### 1 - Comprendono:

- l'area produttiva di "Bocca di Stella";
- l'area degli impianti sportivi;
- l'insediamento PEEP tra Via Meucci e Via Marconi;
- ~~nuova area di residenza e servizi (area soggetta a regime transitorio)~~
- l'insediamento lineare lungo la SR 66;
- un'area agricola residuale.

Le suddette aree confluiscono nel "Parco dell'Ombrone-Stella" come indicato all'Art. 18.2 "Il Sistema Funzionale delle Acque".

### 2 - Azioni e Statuto dei luoghi

In coerenza con le politiche di settore e gli indirizzi programmatici per il Sottosistema i punti seguenti definiscono le azioni per le singole aree.

#### a) - l'area produttiva di "Bocca di Stella"

Situata in località Bocca di Stella, è costituita da due porzioni contigue non direttamente collegate tra di loro. La parte est, di più vecchia formazione, presenta un elevatissimo rapporto di copertura, situazioni di degrado degli immobili e delle attività e la commistione problematica con l'insediamento residenziale PEEP. In rapporto alla situazione di rischio idraulico l'area è classificata in pericolosità 3b. Gli interventi saranno subordinati alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza del territorio, rispetto al verificarsi delle piene con tempo di ritorno duecentennale, indicate nella Tav. P 09 "Carta delle opere di regimazione idraulica".

Gli interventi dovranno comunque garantire la congruenza funzionale e la continuità biologica delle fasce di collegamento ecologico come indicate dal P.T.C. Provinciale.

Tenendo conto della situazione dell'area produttiva a livello dimensionale, di attività insediate e della nuova viabilità che ne rafforza il collegamento con il distretto tessile pratese e con Prato, il P.S. indica il mantenimento della funzione produttiva nell'area Ovest. Sono comunque ammesse, a supporto della funzione produttiva, attività di servizio, attrezzature commerciali, sport e tempo libero. Indica la riorganizzazione funzionale della parte Est con riduzione della superficie coperta attraverso la sostituzione o la parziale riconversione dei manufatti produttivi esistenti con strutture commerciali anche di grande distribuzione, coerenti con le disposizioni della L.R. 28/99, di servizio e direzionali, liberando tutta la fascia insediata in prossimità dell'Ombrone.

Per tali interventi il P.S. indica:

- l'adozione di soluzioni controllate sotto il profilo tecnico urbanistico e paesistico;
  - la riduzione della superficie coperta ed incremento della superficie permeabile;
  - interventi di miglioramento e adeguamento della viabilità interna finalizzati alla realizzazione di una connessione tra le due parti dell'area (Est ed Ovest) attualmente non collegate;
  - la formazione di adeguate aree di parcheggio;
  - il raccordo con la viabilità esterna (nuova bretella di raccordo tra la SR 66 e la tangenziale di Prato);
  - interventi di riorganizzazione e riqualificazione delle aree aperte anche in relazione alla viabilità interna;
  - interventi finalizzati a rendere compatibile nell'area la presenza dell'insediamento residenziale (PEEP);
- Tenendo conto della notevole dimensione e complessità il P.S. indirizza il R.U. verso la formazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata;

#### b) - l'area degli impianti sportivi

Situata a Nord della SR 66 e in adiacenza all'area produttiva di Bocca di Stella, è attualmente destinata a campo di calcio, campetti di calcetto e servizi di supporto. Il P.S. ne indica il rafforzamento come indicato all'Art. 18.5 "Sistema Funzionale delle Attrezzature e dei Servizi Urbani".

Gli interventi dovranno comunque garantire la congruenza funzionale e la continuità biologica delle fasce di collegamento ecologico come indicate dal P.T.C. Provinciale.

#### c) - insediamento residenziale PEEP

Costituito da edifici multipiano, in linea o a blocco. La localizzazione all'interno dell'area industriale e la separazione dal centro urbano rappresentata dal fosso Collecchio determina una situazione problematica e di degrado urbanistico. Di conseguenza il P.S. indica azioni mirate alla riqualificazione dell'area e del suo intorno consistenti in:

- introduzione di attrezzature commerciali e servizi alla residenza ai piani terra degli edifici;
- formazione di barriere verdi di marginatura e di filtro rispetto all'area industriale;
- miglioramento dei collegamenti con l'insediamento urbano di Seano e con il parco della Furba;

#### d) - nuova area di ~~residenza e servizi (area soggetta a regime transitorio)~~ **produzione**

Subordinata all'eliminazione del vincolo di inedificabilità conseguente alla riperimetrazione degli interventi strutturali di tipo B per la mitigazione del rischio idraulico (Piano Stralcio Assetto Idrogeologico) sulla base



di verifiche e approfondimenti tecnici che ne attestino l'effettiva possibilità, nell'area in fregio al nuovo raccordo tra la SR 66 e la Tangenziale Ovest di Prato, evidenziata con apposito simbolo sulle Tavole P 02 e P 03 del P.S., il P.S. indica la realizzazione di ~~residenza, attrezzature commerciali (con esclusione di grande e media distribuzione) e servizi come indicati all'Art. 18.5 comma 4 "Sistema Funzionale delle Attrezzature e dei Servizi Urbani"~~ **nuova edificazione a destinazione produttiva e commerciale.**

L'intervento dovrà contenere la previsione degli interventi di messa in sicurezza dell'area e dovrà **risultare compatibile anche attraverso l'uso appropriato del verde con la presenza dell'insediamento residenziale PEEP.** ~~essere mirato alla riqualificazione dell'area stessa attraverso la formazione di aree verdi, parcheggi, dotazione di servizi e la connessione con l'adiacente area residenziale PEEP.~~

~~Dal vincolo di inedificabilità l'Autorità di Bacino del fiume Arno ha escluso l'area destinata a realizzazione di attrezzature di interesse pubblico.~~

e) - **La linea degli edifici residenziali lungo la SR 66**

La continuità del tessuto è intervallata da ampi spazi aperti. Il P.S., ~~escludendo ogni nuova edificazione~~ indica azioni mirate alla ricucitura tra l'edificato e le aree libere mediante la formazione di alberature lineari o aree verdi alberate. Il R.U. definirà le categorie, i criteri e le regole di intervento relative agli edifici esistenti;

f) - **L'area agricola residuale**

Area di modesta dimensione situata al margine del tessuto urbano tra la SR 66, il corso di Rio Stella e l'area degli impianti sportivi. Il P.S. indirizza all'attribuzione di destinazioni compatibili con le aree a prevalente funzione agricola di cui all'Art. 13.1.2 delle presenti N.T.A. Sono ammessi in particolare vivai a pieno campo (esclusa vasetteria), orti sociali ed in genere attività agricole legate all'autoconsumo; attività di tempo libero. E' ammessa la realizzazione di edifici precari a supporto delle attività consentite. Il R.U. ne disciplinerà le modalità attuative e le superfici ammesse definendo i parametri dimensionali, tipologici e le caratteristiche costruttive delle eventuali attrezzature di supporto (serre - depositi attrezzi - ecc.). E' ~~esclusa~~ **consentita** la realizzazione di edifici ~~residenziali~~ **a destinazione di residenze rurali.**

3 - Il R.U. detterà le regole per gli interventi definendo i parametri urbanistici e le modalità di attuazione.

Tenendo conto della classe di pericolosità idraulica di appartenenza dovranno essere adottati presidi di mitigazione del rischio idonei a garantire condizioni di sicurezza.

Gli interventi dovranno comunque garantire il miglioramento ambientale e la valorizzazione e la fruizione della sponda fluviale.

**Art. 14.2.1 - L'INSEDIAMENTO URBANO (2a)**

1 - Comprende: area a prevalente funzione residenziale, aree artigianali e industriali, attrezzature e servizi urbani, aree aperte, siti archeologici.

2 - *Azioni e statuto dei luoghi*

In coerenza le politiche di settore e gli indirizzi programmatici per il Sottosistema, il P.S. definisce le azioni nei diversi tessuti:

a) - **Tessuto storico e consolidato** comprende:

- il tessuto edilizio compatto e continuo costituito prevalentemente da edifici a due piani formatosi lungo gli assi viari principali (Via V. Veneto, Via Dante Alighieri, Via Macia);
- l'area dell'antica chiesa di S. Michele (vincolata ai sensi dell'Art. 136 del D. Lgs. 42/2004 - ex L. 1089/39);
- la villa Santa Venera con le sue pertinenze.

Tenendo conto dell'attuale integrazione tra i tessuti che rappresentano le matrici storiche di formazione dell'insediamento urbano e le successive aggregazioni edilizie consolidate, il P.S. considerando generalmente saturi tali tessuti indirizza il R.U. verso interventi prevalentemente mirati al recupero del patrimonio edilizio esistente come indicato all'Art. 13.2 delle presenti N.T.A.

Indica di conseguenza le seguenti azioni che saranno definite e disciplinate dal R.U.:

- recupero del ruolo urbano della Via Dante Alighieri con conseguente migliore fruibilità pedonale e degli spazi commerciali;
- riqualificazione degli spazi di pertinenza degli edifici con l'eliminazione delle strutture precarie e riorganizzazione degli spazi aperti interni agli isolati con recupero del loro rapporto con la strada;
- riqualificazione dell'area della Chiesa di San Michele.

*Destinazioni d'uso*

Oltre alla residenza, che costituisce la destinazione prevalente, sono ammesse attività commerciali, direzionali, ricettive, culturali, sociali, ricreative, sportive. Sono ammesse attività artigianali e di artigianato di servizio purché non nocive o moleste e comunque compatibili con la residenza. Sono escluse le attività industriali.

Il R.U. definirà le regole per la destinazione d'uso degli edifici onde garantire un equilibrato dosaggio delle diverse destinazioni nel tessuto urbano nel rispetto dei dimensionamenti indicati dal P.S. e nell'ottica della valorizzazione della rete commerciale minuta e del rafforzamento di funzioni centrali.

#### *Prestazioni*

Dovranno essere garantiti:

- rapporto equilibrato tra residenza, attrezzature e servizi urbani;
- agevole accessibilità e fruibilità degli spazi pubblici e degli spazi di relazione;
- percorsi e aree pedonali.

b) - **Tessuti in aggiunta** comprendono:

- i nuovi insediamenti residenziali formati alle spalle della Via Alighieri lungo le Vie Ariosto - Tasso, Macchiavelli, Petrarca. Sono in prevalenza costituiti da edifici su lotti singoli con tipologie a schiera o villino;
- nuovi insediamenti residenziali lungo la Via Beethoven (PEEP) e lungo le Vie Mascagni e Rossini. Presentano generalmente un disegno urbanistico ordinato anche per la presenza di aree pubbliche (verdi e parcheggi) e di un buon rapporto tra gli edifici e gli spazi aperti,
- gli insediamenti residenziali tra l'Ombrone e la Via Montefortini caratterizzati, oltre che da uno scarso rapporto con il tessuto urbano consolidato, anche da un impianto urbanistico disordinato, carente di spazi pubblici e da una viabilità di servizio priva di continuità. Le tipologie prevalenti sono rappresentate da linee o schiere;
- le aree scolastiche e le attrezzature pubbliche;
- gli impianti sportivi lungo l'Ombrone.

In considerazione della situazione del tessuto edilizio residenziale ormai saturo e concluso, ulteriormente rafforzata dai tracciati della nuova viabilità di circonvallazione di prossima realizzazione o di previsione che ne determina il consolidamento del margine, il P.S. indirizza il R.U. verso interventi mirati prevalentemente alla conservazione degli impianti edilizi e al loro eventuale adeguamento secondo standard di più elevata qualità e maggiore confort abitativo come indicato all'Art. 13.2 delle presenti N.T.A.

Il P.S. indica di conseguenza le seguenti azioni che saranno definite e disciplinate dal R.U.:

~~rafforzamento delle attrezzature e dei servizi urbani con formazione di poli specialistici (scolastico, sportivo) come indicato all'Art. 18.5 "Sistema Funzionale delle Attrezzature e dei Servizi Urbani"~~

- *azioni di ricucitura urbana attraverso interventi di completamento del tessuto edilizio e rafforzamento delle connessioni* tra i diversi luoghi urbani mediante la realizzazione di percorsi pedonali, piste ciclabili e aree verdi;
- *integrazione e razionalizzazione della viabilità urbana* con le caratteristiche indicate all'Art. 18.1 "Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità".

#### *Destinazioni d'uso*

Oltre alla residenza, che costituisce la destinazione prevalente, sono ammesse attività commerciali, direzionali, ricettive, culturali, sociali, ricreative, sportive. Sono ammesse attività artigianali e di artigianato di servizio purché non nocive o moleste e comunque compatibili con la residenza. Sono escluse le attività industriali.

Il R.U. definirà le regole per la destinazione d'uso degli edifici onde garantire un equilibrato dosaggio delle diverse destinazioni nel tessuto urbano nel rispetto dei dimensionamenti indicati dal P.S.

#### *Prestazioni*

Dovranno essere garantiti:

- agevole accessibilità meccanizzata e pedonale ed adeguata dotazione di parcheggi;
- le strade urbane saranno affiancate da marciapiedi pedonali e, ove possibile, da piste ciclabili;
- rapporto equilibrato tra residenza e attività terziarie;
- dotazione adeguata di aree verdi e spazi di relazione;

c) - **Le appendici residenziali** comprendono:

- *Cerviata*: insediamento di villini e case schiera situati su terreno in forte pendenza. Tale ubicazione, a valle della Via Macia ne rende difficoltosa l'accessibilità;
- *Via delle Fonti – Loretino*: piccolo nucleo di villini e case a schiera, alcuni di recentissima realizzazione.

Il P.S. considerando tali tessuti generalmente saturi indirizza il R.U. prevalentemente verso interventi di adeguamento degli edifici secondo standard di maggior confort abitativo. Nell'ottica di una riqualificazione degli abitati il R.U. potrà prevedere eventuali limitati interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio.

#### *Destinazioni d'uso*

Residenza e attività compatibili;

d) - **Appendici produttive**

- *area di Via Montefortini* l'area, di relativamente modesta dimensione, situata sulla terrazza fluviale

dell'Ombrone, ospita in prevalenza aziende di maglieria e pronto-moda, alcune delle quali di notevole dimensione. Sono presenti alcuni magazzini e depositi. Il P.S. indica il mantenimento della destinazione produttiva indirizzando il R.U. verso azioni mirate alla riqualificazione dell'area anche attraverso l'introduzione di attività di servizio, direzionali, commerciali e sportive compatibili con la prossimità dell'insediamento residenziale e con il contesto paesistico. Una parte dell'area è inserita nel "Sistema Funzionale delle Attrezzature e dei servizi urbani" con le indicazioni di cui all'Art. 18.5 delle presenti N.T.A. Per una parte il P.S. indirizza verso azioni di riconversione mirate alla sostituzione e/o al recupero degli edifici esistenti per l'introduzione di attività terziarie;

- *episodio produttivo "Fabbrica Peruzzi"* (area retrostante Via F. Petrarca): il P.S. indica il recupero e/o la sostituzione del fabbricato per residenza, commercio e servizi. Gli interventi saranno subordinati alla predisposizione di un Piano Attuativo unitario. Il R.U. definirà i parametri urbanistici e le regole specifiche.

- 3 - Nell'intera area dell'insediamento urbano gli interventi di riorganizzazione, recupero e sostituzione dovranno comportare carichi insediativi sostenibili definiti da opportune verifiche in sede di R.U. Dovranno inoltre tenere conto dell'esigenza primaria di dotare l'insediamento urbano di servizi e attrezzature di uso pubblico. Tutte le azioni indicate dal P.S. saranno definite in termini di parametri urbanistici e di modalità di attuazione dal R.U. che ne stabilirà la localizzazione puntuale col criterio di contenimento del consumo di suolo.

## **CAPO II° - I SISTEMI FUNZIONALI**

### **Art. 18.3 - SISTEMA FUNZIONALE DEI LUOGHI DEL TURISMO**

- 1 - Costituisce il Sistema l'insieme dei luoghi e delle attrezzature che il P.S. destina alla realizzazione di un sistema integrato di risorse ambientali, paesistiche, storico-culturali, di servizi ricettivi e di tempo libero finalizzato alla promozione e allo sviluppo sostenibile del turismo attraverso l'attivazione di sinergie operative tra le diverse componenti territoriali nell'ambito di un progetto complessivo di valorizzazione ambientale e di specializzazione funzionale.
- 2 - Tale progetto, strategico per lo sviluppo dell'economia locale e fortemente integrato all'uso agricolo consolidato del territorio, è attuato attraverso azioni mirate:
  - alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale del territorio;
  - alla valorizzazione delle aree di pregio paesistico;
  - alla formazione di una rete di "ospitalità diffusa" mediante la differenziazione dell'offerta ricettiva e lo sviluppo delle attività di agriturismo e turismo rurale, secondo le indicazioni del P.T.C. provinciale;
  - al rafforzamento delle attrezzature e dei servizi per il tempo libero, lo sport, il ristoro, l'enogastronomia.Il Sistema è supportato da una rete di percorsi (Art. 18.1 "Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità") differenziati per modalità d'uso e di itinerari tematici che agevolano la fruizione dei luoghi turistici.
- 3 - In relazione alle specificità funzionali e localizzative delle diverse attrezzature gli interventi previsti dovranno garantire:
  - agevole accessibilità dalla viabilità meccanizzata primaria e sufficienti dotazioni di parcheggi;
  - equilibrato rapporto tra fruibilità e tutela ambientale e paesistica;
  - specializzazione dell'offerta coerente con le situazioni del contesto territoriale e la verifica di compatibilità dei carichi urbanistici indotti;
  - dotazione di impianti tecnologici adeguati alla funzione e realizzati con le tecniche ecocompatibili e dell'ingegneria naturalistica coerenti con le situazioni paesistiche.
- 4 - Si riconoscono nel Sistema le seguenti articolazioni:
  - i luoghi della Ricettività;
  - i luoghi della Cultura e del Tempo Libero;
  - le Porte.
  - a) - **i luoghi della ricettività:**

L'obiettivo è la realizzazione di una rete integrata di attrezzature differenziate, diversificate a livello di tipologia e categoria di esercizi e articolate sul territorio in grado di adeguare l'offerta ricettiva alla crescente domanda turistica coerentemente con le diverse situazioni territoriali ed in rapporto sinergico con le componenti agro-ambientali e storico-culturali del territorio stesso. L'obiettivo è sostenuto dal "Progetto Integrato - ospitalità diffusa" proposto dal P.T.C. di Prato e dai contenuti del "Patto territoriale" interprovinciale del Montalbano.

La situazione attuale e la previsione delle attrezzature ricettive nel territorio comunale sono evidenziate dalle tabelle dell'Allegato A alle presenti N.T.A.

Costituiscono la rete delle attrezzature ricettive:

- **le attrezzature della ricettività urbana:** alberghi e residence, per il turismo di lavoro e l'ospitalità a gruppi o scolaresche. Le strutture che dovranno avere di norma, salvo diversa specifica indicazione, una capacità ricettiva minima di 60 posti letto, attrezzature e servizi adeguati alla loro categoria, saranno ubicate all'interno o nell'immediato intorno delle aree urbane. Il P.S. individua i seguenti capisaldi:

*Sottosistema Carmignano - S. Cristina - La Serra*

- Ex macelli Segalari: la realizzazione dell'albergo per un massimo di 40 posti letto avverrà mediante il recupero della struttura esistente, suo ampliamento e/o eventuale nuova edificazione. Dovrà essere realizzata la viabilità di raccordo con la Via Carmignanese e la Via di Montalbiolo. Gli interventi dovranno salvaguardare l'impianto originario ed essere coerenti con il contesto paesistico. Potranno essere previsti attrezzature e servizi complementari anche attraverso la riorganizzazione degli spazi esterni.

L'A.C. potrà autorizzare la realizzazione di nuova Caserma dei Carabinieri come indicato all'Art. 18.5 comma 4 delle presenti N.T.A.;

- Carmignano, Piazza Matteotti: attrezzatura esistente;
- Carmignano, Via di Pontormo (Poggio Nuccioli): la realizzazione dell'attrezzatura ricettiva avverrà mediante recupero ed eventuale ampliamento del fabbricato esistente per un massimo di 20 posti letto;
- Parco della Rocca: potranno essere destinate ad albergo le ville lungo la Via di Castello purché nel rispetto dei loro caratteri architettonici.

*Sottosistema Bacchereto*

- Edificio produttivo lungo Via Fontemorana: recupero o sostituzione dell'edificio per realizzazione di luogo centrale. Il P.S. indica l'utilizzazione di una quota della Slp per la realizzazione di attrezzature ricettive (max 60 posti letto).

Il R.U. disciplinerà i singoli interventi dettando i parametri urbanistici e le modalità di attuazione. Il dimensionamento delle attrezzature di ricettività urbana è evidenziato all'interno degli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle singole UTOE di appartenenza;

- **le attrezzature della ricettività extraurbana:** alberghi, residence e case vacanza. Tali attrezzature potranno essere realizzate unicamente in edifici o complessi esistenti per i quali il R.U. potrà prevedere la possibilità di adeguamenti dimensionali e funzionali se compatibili con il contesto ambientale e la situazione infrastrutturale. Dovranno essere dotati di attrezzature e servizi coerenti con la loro categoria e specifica funzione (turismo convegnistico, di affari, di vacanza). Gli alberghi di soggiorno estivo e/o vacanza dovranno inoltre essere dotati di attrezzature e adeguati spazi esterni atti a consentire anche soggiorni prolungati.

*Sottosistema Artimino*

- Villa Medicea "La Ferdinanda": conferma dell'attuale destinazione della Villa e della Paggeria e possibilità d'ampliamento delle strutture ricettive utilizzando l'edificio attualmente destinato a ristorante. Valgono le disposizioni di cui all'Art. 15.1.1 comma 2 b delle presenti N.T.A.;

*Sottosistema Le Ginestre - Il Pinone - Montalgeto*

- Riviera di Pietramarina: conferma e potenziamento delle attrezzature ricettive esistenti.
- Ristorante Olga: potenziamento delle attrezzature esistenti e inserimento di attrezzature ricettive.

*Sottosistema Carmignano-S. Cristina-La Serra*

- Fattoria La Serra: realizzazione di attrezzature ricettive e per il turismo convegnistico e di affari;
- Villa Pietranera: conferma dell'attività esistente e rafforzamento delle attrezzature di supporto.

Il R.U. disciplinerà gli interventi dettando le modalità di attuazione, i parametri urbanistici e regole specifiche che tengano conto dello stato delle risorse onde garantire un corretto rapporto con il territorio aperto e la tutela paesistico-ambientale dei luoghi.

IL dimensionamento delle attrezzature della ricettività extraurbana è evidenziato all'interno degli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle singole UTOE;

- **i capisaldi del turismo rurale:** in coerenza con gli indirizzi del P.T.C. provinciale, il P.S. indica nello sviluppo dell'agriturismo e del turismo rurale uno degli elementi primari di promozione e sostegno dell'economia del territorio, di presidio ambientale e tutela paesistica, di conservazione del patrimonio edilizio rurale. Promuove di conseguenza la formazione di una rete di ricettività rurale diffusa, articolata e diversificata sotto il profilo dell'offerta di servizi turistici, indicandone i capisaldi nelle strutture che storicamente hanno ricoperto il ruolo di capisaldi del Sistema rurale nel territorio (Ville-Fattoria) o che lo rivestono attualmente.

Tenendo conto del loro ruolo di "capisaldi" per tali attrezzature potrà essere consentita una capacità ricettiva fino ad un massimo di 50 posti letto per caposaldo e l'utilizzazione degli spazi aperti per impianti sportivi e attrezzature di supporto.

E' consentito il recupero a destinazione ricettiva degli ex annessi agricoli (limonaie, fienili, stalle) con le

modalità e nei limiti previsti dall'Art. 18 della L.R. 30/2003.

È ammessa la realizzazione mediante volumi interrati di servizi e attrezzature accessorie all'attività ricettiva purché nel rispetto della morfologia e dei caratteri paesistici del luogo.

Gli interventi, che saranno definiti e disciplinati dal R.U. dovranno risultare coerenti con i caratteri architettonici e tipologici degli edifici e degli spazi esterni di pertinenza conservandone gli elementi caratterizzanti e gli impianti originari.

Unicamente nel caso che il recupero a destinazione ricettiva del patrimonio edilizio presente nel caposaldo non consenta la realizzazione dei posti letto indicati dalle presenti N.T.A. per il caposaldo stesso, il R.U. potrà prevedere interventi di ampliamento degli edifici o di nuova edificazione disciplinandoli nell'ottica della tutela dei caratteri architettonici, insediativi e paesistici. Tali interventi dovranno comunque essere subordinati a specifici Piani di Recupero.

Il R.U. potrà individuare nell'ambito dei Capisaldi eventuali aree per ospitalità in spazi aperti ai sensi dell'Art. 13 e con le modalità previste dall'Art. 20 della L.R. 30/2003.

Gli interventi sono subordinati alla redazione di singoli Piani Attuativi;

- **gli Ostelli:** attrezzature ricettive prevalentemente destinate al turismo giovanile e sociale. Il P.S. indirizza il R.U. alla loro localizzazione preferenziale nell'immediato intorno di aree urbane. Nel territorio aperto saranno realizzate attraverso il recupero e l'adeguamento di edifici esistenti.

Potranno essere destinati a tale uso anche mediante ampliamenti gli edifici pubblici non più utilizzati per gli usi originari.

Dovranno essere garantiti, oltre ai servizi previsti dagli standards regionali, agevole accessibilità, adeguate aree di parcheggio, connessione con il sistema del trasporto pubblico e/o il raccordo con itinerari turistici. Le strutture dovranno avere di norma capacità idonea ad ospitare una scolaresca (circa 30 posti letto);

- **i campeggi:** aree custodite e attrezzate per la sosta in tenda, in camper, roulotte e tende fisse su pedane (glamping). Il P.S. indirizza il R.U. alla localizzazione di tali aree in base a criteri paesistici, d'accessibilità e di agevole connessione con i centri abitati. Esclude per ragioni di tutela paesistica la realizzazione di campeggi nell'area del Sistema Territoriale Artimino-Poggio alla Malva; nell'area del Sottosistema di Capezzana (Sistema Territoriale della Furba e dell'Elzana); e nelle aree del territorio aperto individuate dalla Tav. P 04 "Invarianti Strutturali".

Le strutture, che dovranno avere dimensioni contenute, dovranno essere dotate dei servizi previsti dagli standards regionali e realizzate in modo da contenere al massimo l'impatto visivo e ambientale, rispettare la morfologia dei luoghi e i caratteri paesistici. Dovranno inoltre garantire un'agevole accessibilità e idonei spazi di parcheggio.

Viene indicata un'area destinata a campeggio nei pressi del Lago Molinaccio a supporto delle attrezzature sportive e ricreative.

Viene indicata un'area destinata a campeggio nei pressi del Lago Castagnati. Il R.U. disciplinerà l'intervento che dovrà risultare compatibile con le normative nazionali e regionali che disciplinano gli interventi nelle aree boscate.

Il R.U. potrà prevedere l'estensione dell'area di campeggio esistente nei pressi di S. Giusto dettando norma a tutela dell'area circostante all'antica Abbazia;

- b) - **i luoghi della cultura e del tempo libero:** l'obiettivo è la messa in valore delle situazioni di eccellenza territoriale a livello naturalistico, paesistico, storico-culturale attraverso la realizzazione di una rete integrata di luoghi offerti alla fruizione di un turismo ecocompatibile prevalentemente culturale e verde e l'attivazione di sinergie con i servizi ricettivi e le reti di accessibilità.

Costituiscono tale rete integrata:

- **le Aree di interesse culturale:** il P.S. sottolinea la necessità di valorizzare anche in senso turistico il ricco patrimonio culturale (storico-artistico, architettonico, archeologico) del territorio comunale. Le azioni mirate a migliorarne la fruibilità dovranno in ogni caso garantire la tutela del bene culturale;

- **le Aree di interesse naturalistico:** configurandosi come singolari episodi naturalistici, rivestono per il loro valore paesistico e culturale, l'agevole accessibilità e fruibilità, particolare interesse ai fini turistici. Il P.S. indica la formazione di itinerari tematici, corredati da supporti informativi e didattici. Gli interventi, mirati a migliorare l'accessibilità e la fruizione dei luoghi, dovranno garantire il rispetto dei caratteri paesistico ambientali e la salvaguardia di tale aree anche attraverso accessibilità limitata e controllata e la formazione di specifiche aree di particolare tutela;

- **le Aree ricreative:** le Aree ricreative: destinate ad attività di tempo libero. Il R.U. potrà prevedere la realizzazione di attrezzature e servizi a supporto delle diverse attività. Le attrezzature dovranno avere basso impatto ambientale ed essere compatibili con i caratteri morfologici e paesistici del luogo e con la situazione infrastrutturale tenendo conto dei carichi urbanistici indotti. Dovranno risultare agevolmente accessibili e raccordate agli itinerari turistici nonché dotate di parcheggi di dimensione coerente con la

specifica funzione. In alcuni casi le diverse peculiarità e specificità funzionali risultano sinergicamente integrate realizzando luoghi turistici polivalenti. Ove specificamente indicato dal R.U. negli interventi di recupero dei fabbricati esistenti potrà essere prevista una quota di residenza turistica che il R.U. stesso definirà in termini quantitativi.

Il P.S. individua i seguenti capisaldi:

- **Area Archeologico-Naturalistica "Artimino –Barchetto della Pineta"**: comprende una vasta area estesa all'area archeologica di Grumolo - Prato Rosello - Grumaggio comprendendo le ex cave della Gonfolina e l'area del Barchetto Mediceo della Pineta. E' situata all'interno del comprensorio della ANPIL di Artimino evidenziata dalla Tav. P 04 "Invarianti Strutturali".

In relazione agli obiettivi primari di tutela dei siti archeologici e delle emergenze paesistico-naturalistiche, di restauro paesistico delle ex cave della Gonfolina, il P.S. indica le seguenti azioni:

- formazione di percorsi attrezzati corredati da adeguati supporti didattico-informativi e finalizzati alla fruizione della totalità dell'area mediante il collegamento dei diversi punti notevoli;
- valorizzazione dell'area della Necropoli etrusca (vincolo ai sensi delle D. Lgs. 490/99 "Testo Unico in materia di beni culturali e ambientali) con formazione del "Parco Archeologico" di Prato-Rosello finalizzato ad una più ampia visitabilità anche attraverso la realizzazione di un centro-visite con servizi d'accoglienza, documentazione, informazione e parcheggio, localizzato in prossimità dell'attuale accesso carrabile all'area. Le aree sono inserite nella Carta Archeologica della Provincia di Prato. Dovrà essere favorita la prosecuzione della campagna di scavo e reso accessibile il collegamento con i siti di Grumolo e Grumaggio;
- valorizzazione dello storico Borgo di Artimino anche mediante la realizzazione del nuovo Museo Archeologico;
- recupero e restauro paesistico delle ex cave della Gonfolina (Parco delle Cave della Gonfolina) attraverso la rinaturalizzazione e il riuso per attività di tempo libero, di spettacolo e sportive. Formazione di percorso di collegamento con le aree archeologiche limitrofe;
- valorizzazione e riqualificazione dell'area del Barchetto della Pineta attraverso il recupero e il restauro della porta d'accesso e del muro mediceo; la salvaguardia dell'integrità della Pineta e del rapporto tra i coltivi e le parti boscate in relazione al peculiare valore di tale rapporto nel paesaggio agrario della zona;
- salvaguardia paesistica della Macchia di Camaioni.

In base alla classificazione delle diverse aree evidenziate dalla Tav. P 11 "Carta delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" valgono le disposizioni degli Artt. 13.1.1 e 13.1.2 delle presenti N.T.A.

In relazione all'eterogeneità delle azioni il P.S. indica l'opportunità che venga predisposto uno "Studio Preliminare Unitario" come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.A.;

- **Area Archeologica di Comeana** inserita nella Carta Archeologica della provincia di Prato, comprende i siti delle tombe etrusche di Boschetti e Montefortini all'estremità Est dell'abitato urbano per i quali è in itinere la proposta di estensione del vincolo archeologico. Il P.S. indica la valorizzazione dell'area anche nel senso di una sua più ampia visitabilità attraverso la realizzazione di nuovo parcheggio e di attrezzature per la sosta a cerniera tra i due siti, recupero della casa colonica in fregio alla Via Montefortini come centro servizi, formazione di un percorso di collegamento tra i siti stessi e di questi con il centro di Comeana;
- **Area Archeologico-Naturalistica di Pietramarina**: nell'area, estesa lungo il crinale del Montalbano tra S. Giusto e il Poggio dei Ciliegi, è presente una pluralità di situazioni rilevanti e fortemente differenziate:
  - l'area di alto interesse naturalistico costituita dal biotopo della lecceta di Pietramarina e dagli agrifogli secolari, dall'arboreto comunale e dai boschi circostanti;
  - l'area archeologica (vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio") dell'insediamento etrusco in località Casino dei Birri inserita nella Carta Archeologica della provincia di Prato e per la quale è in itinere la proposta di estensione del vincolo archeologico;
  - l'area dell'antica Chiesa di S. Giusto;
  - le aree attrezzate per ristoro e attività ricreative e di tempo libero di Pinone e Riviera di Pietramarina. Come evidenziato dalla Tav. P04 "Invarianti Strutturali" ricadono nell'ANPIL "Pietramarina".In relazione agli obiettivi primari di tutela del patrimonio archeologico e delle emergenze naturalistiche e architettoniche, il P.S. indica le seguenti azioni per la riqualificazione e valorizzazione dell'area:
  - valorizzazione dell'Area Archeologica in funzione di una migliore visitabilità anche mediante il recupero e l'utilizzazione dell'ex Casa del Guardia (Casino dei Birri) come centro servizi di informazione e didattici e a fini scientifici;
  - recupero, restauro e potenziamento dell'arboreto comunale;
  - valorizzazione dell'area di S. Giusto mediante restauro dell'antica Chiesa, riqualificazione dell'area contigua e recupero degli edifici per ristoro, manifestazioni ed eventi;
  - rafforzamento dell'area Pinone-Riviera di Pietramarina per attività di ristoro, ricreative di tempo libero e

sport.

In relazione all'eterogeneità delle azioni il P.S. indica l'opportunità che venga predisposto uno "Studio Preliminare Unitario" come definito all'Art. 20 delle presenti N.T.A.;

- *Area della Rocca di Carmignano* comprende l'area della Rocca e la cinta muraria, le ville attestate lungo la Via di Castello e i loro giardini; l'oliveto a valle del Castello sul versante opposto all'abitato. Il P.S. indica la valorizzazione dell'area mediante interventi mirati ad una maggiore integrazione con il centro urbano ed in particolare la destinazione della Rocca a funzioni culturali; la riqualificazione dell'oliveto attualmente in stato d'abbandono e degrado; il miglioramento e la valorizzazione dei percorsi di connessione alla via di Castello; la formazione di un itinerario attrezzato (circuito della Rocca); l'eventuale destinazione ricettiva delle ville come indicato al comma 4 a) del presente Articolo;
- *Parco Museo Quinto Martini a Seano* tenendo conto della rilevanza territoriale del "Parco-Museo", il P.S. indica l'estensione dell'area lungo il corso del Torrente Furba ed il rafforzamento della struttura attraverso il recupero o la sostituzione del fabbricato produttivo contiguo ad attività culturali e/o didattiche connesse e il diretto collegamento del Parco-Museo con il Polo didattico-culturale (riconversione dell'appendice produttiva di Via Pistoiese) e con la Casa Museo dello scultore. Gli interventi dovranno comunque garantire la congruenza funzionale e la continuità biologica delle fasce di collegamento ecologico come indicate dal P.T.C. Provinciale;
- *Archivio-Museo Fondazione A. Moretti* di futura realizzazione con sede nella casa dell'artista mediante interventi di recupero ed eventuale ampliamento finalizzato alla destinazione culturale;
- *Promenade storico-architettonica di Via di Calcinaia a Comeana* il P.S. indica la formazione di un itinerario tematico supportato da adeguato apparato di segnaletica didattica dal complesso del Colombaione a Poggio a Caiano mediante la valorizzazione del tracciato storico della Via di Calcinaia e delle preesistenze storico-architettoniche (ville, giardini, oratori); la riqualificazione della villa Le Farnete e delle sue pertinenze onde rafforzarne l'attuale destinazione per eventi culturali e cerimonie;
- *Area ricreativa Cervieta - Montalgeto - Fornelli - Montalbano* l'area destinata ad accogliere attrezzature ricreative, sportive, di tempo libero, presenta alcuni capisaldi connessi tra loro da percorsi pedonali, ciclabili e piste eque:
  - Cervieta-Montalgeto: rafforzamento dei maneggi; destinazione ad attrezzature ricreative, sportive all'aperto e di tempo libero dell'area tra Montalgeto e Canaiola; formazione di una pista eque fino all'area di Fornelli che potrà essere attrezzata con maneggio e zone di sosta per i cavalli. Il P.S. indica la necessità di interventi di riqualificazione paesistica con l'eliminazione delle strutture precarie in stato di degrado o realizzate con materiali impropri. Potranno essere sostituite, sulla base di appositi progetti, con manufatti non fissi più coerenti con il contesto ambientale;
  - Montalbano: rafforzamento delle attrezzature sportive esistenti e realizzazione di aree ricreative. Il P.S. indica la necessità di interventi di riqualificazione paesistica con l'eliminazione delle strutture precarie in stato di degrado o realizzate con materiali impropri. Potranno essere sostituite, sulla base di appositi progetti, con manufatti non fissi più coerenti con il contesto ambientale;
  - Lago di Mulinaccio: valorizzazione dell'area sportiva e ricreativa mediante interventi di riqualificazione paesistica delle sponde; miglioramento dell'accessibilità; formazione di adeguati parcheggi; aree di sosta e campeggio; potenziamento delle attrezzature esistenti con manufatti non fissi.Per gli edifici esistenti che potranno essere destinati ad attività di supporto al turismo valgono le disposizioni di cui all'Art. 13.1.2 comma 4 relative alla "classe c";

c) - **Le "Porte"**

Si tratta di aree, situate in punti nodali del territorio rispetto alla viabilità principale di accesso, nelle quali il P.S. indica la concentrazione di attrezzature e servizi turistici (ricettività, impianti sportivi, attrezzature per il tempo libero e la cultura, attrezzature commerciali, parcheggi).

- **Porta di Seano**

Costituisce la testa Nord del "Parco urbano" della Furba situandosi tra la SR 66 e il nuovo tracciato di connessione tra la Statale stessa e la Pistoiese.

Tenendo conto della sua ubicazione in relazione alla grande viabilità e al contesto urbano, il P.S. indica interventi mirati alla realizzazione di:

- parcheggio scambiatore con area riservata ai pullman turistici, corredato da servizi di informazione e accoglienza;
- attrezzature sportive e ricreative;
- attrezzature commerciali (con esclusione della grande distribuzione) e direzionali (uffici turistici e di rappresentanza, sportelli bancari, sedi di associazioni cittadine) nella percentuale rispetto alla volumetria complessiva degli interventi che sarà indicata in sede di R.U.;
- attrezzature ricettive (albergo o ostello) e/o di ristoro recuperando a tali funzioni l'edificio ex colonico esistente con possibilità di eventuale ampliamento e/o nuova edificazione fino al raggiungimento dei

posti letto indicati dall'Art. 19.1 comma 3 b).

Gli interventi dovranno comunque garantire la congruenza funzionale e la continuità biologica delle fasce di collegamento ecologico come indicate dal P.T.C. Provinciale.

Indica inoltre la connessione della "Porta" al centro urbano di Seano mediante percorso pedonale e ciclabile lungo l'argine del Torrente Furba;

#### **- Porta di Comeana**

Occupava un'area di grande estensione, all'interno dell'"Area agro-urbana Lombarda-Lorentino", nella quale è presente un fabbricato produttivo di grande dimensione.

Tenendo conto del ruolo turistico previsto dal Piano per il "Sottosistema Comeana" in relazione alla sua situazione di cerniera rispetto alle aree turistiche forti del territorio comunale e del comprensorio limitrofo nonché alla viabilità a largo raggio, il P.S. indica la realizzazione di una "Porta" turistica, mediante la sostituzione dell'edificio esistente, costituita da un insieme complesso e articolato di attrezzature ricettive, commerciali e di tempo libero, servizi al turismo, residenza, parcheggio scambiatore con area riservata ai pullman turistici.

Data la rilevanza delle azioni indicate il P.S. indirizza il R.U. alla predisposizione di specifico Piano Attuativo.

- 5 - Ove il Sistema Funzionale interessi aree ricadenti nel territorio aperto (Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola) le disposizioni del presente articolo prevalgono su quelle dell'Art. 13.1.2.
- 6 - Il dimensionamento delle attrezzature è indicata all'interno degli Articoli delle presenti N.T.A. relativi alle singole UTOE di appartenenza.

### **Art. 18.4 - SISTEMA FUNZIONALE DEI LUOGHI CENTRALI**

- 1 - Costituisce il Sistema l'insieme dei luoghi (esistenti o di nuovo impianto) che nelle singole località ricoprono il ruolo di aree dell'identificazione collettiva e sono caratterizzati dalla prevalente presenza di funzioni aggregative, attività terziarie e servizi collettivi.
- 2 - Il Sistema è finalizzato alla valorizzazione e al rafforzamento delle aree di centralità nel territorio comunale anche allo scopo di riaffermare la struttura policentrica ed al potenziamento del loro ruolo di riferimento collettivo e di catalizzatori della vita sociale e delle relazioni interpersonali nelle aree urbane.
- 3 - Dovranno essere garantiti nel Sistema:
  - agevole accessibilità pedonale e meccanizzata e adeguata dotazione di parcheggi negli intorni immediati;
  - aree pedonali o parzialmente pedonalizzate;
  - mix funzionali coerenti con la situazione urbana e con la verifica di compatibilità dei carichi urbanistici indotti;
- 4 - Il P.S. indica le seguenti azioni:
  - **Sottosistema Seano**
    - *rafforzamento e riqualificazione della centralità storica* (Piazza IV Novembre - Piazza S. Pietro e aree limitrofe) attraverso un ridisegno degli spazi finalizzato alla realizzazione di un luogo di incontro e di aggregazione; all'introduzione di attività commerciali e servizi; alla diretta connessione con la piazza-mercato, l'area del Parco-Museo e il Parco della Furba;
    - *realizzazione di una nuova centralità*: formazione di una nuova piazza alla testa di Via C. Levi ad integrazione dell'area di verde attrezzato e attraverso il recupero di attrezzature commerciali, sociali, di tempo libero dell'edificio ex Cassa di Risparmio;
  - **Sottosistema Comeana**
    - *riqualificazione della centralità storica rappresentata dalla Via Dante Alighieri e dalla Piazza Cesare Battisti*. Tale riqualificazione è supportata dalla realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione dell'abitato (Via Etrusca);
  - **Sottosistema Poggio alla Malva**
    - *riqualificazione dell'area della centralità storica* lungo la Via S. Stefano e rafforzamento dell'area del circolo ricreativo onde incrementare i servizi sociali e culturali della frazione. Valorizzazione dei percorsi pedonali di connessione all'area sportiva e di verde attrezzato lungo la sponda dell'Arno e al Barchetto della Pineta. Gli interventi dovranno comunque garantire la congruenza funzionale e la continuità biologica delle fasce di collegamento ecologico come indicate dal P.T.C. Provinciale;
  - **Sottosistema Bacchereto**
    - *rafforzamento della centralità storica e formazione di nuovo luogo centrale* nell'area dei grandi fabbricati produttivi esistenti lungo Via Fontemorana mediante recupero dei fabbricati stessi per attività commerciali, di tempo libero, servizi di uso pubblico, residenza e attrezzature ricettive.
  - **Sottosistema Capezzana**



- *realizzazione di una nuova centralità per i nuclei residenziali Vannucci e Colle* e con funzione di porta di accesso al Parco della Furba, nell'area del fabbricato produttivo e nell'area limitrofa. Il P.S. indica la sostituzione del fabbricato produttivo finalizzata alla realizzazione di una nuova piazza con edifici destinati ad attrezzature commerciali di ristoro, di tempo libero ed adeguata dotazione di parcheggi. E' ammessa una quota di residenza come indicato all'Art. 19.4 UTOE 4 "Bacchereto - Capezzana - Vannucci - Colle" delle presenti N.T.A.;

#### - **Sottosistema Carmignano - S. Cristina - La Serra**

- *riqualificazione dell'area centrale di Carmignano* (Piazze Vittorio Emanuele, G. Matteotti e Niccolini) attraverso l'eliminazione dei parcheggi, il recupero dell'edificio ex Cantine Niccolini ad attrezzature culturali, la riorganizzazione dei servizi comunali. Tale riqualificazione è supportata dalla previsione della nuova viabilità di by-pass del centro urbano e la formazione di nuovi parcheggi di attestamento come indicato all'Art. 18.1 "Sistema Funzionale delle infrastrutture per la Mobilità";

- *potenziamento dell'area centrale di Carmignano* mediante l'estensione lungo la Via Pucci e Verdini con ampliamento del fabbricato destinato ad Istituto di Credito e formazione di parcheggio pubblico e area di verde pubblico;

- *realizzazione della nuova centralità di Carmignano* attraverso il recupero dell'area dell'ex complesso di Santa Caterina (**edifici e aree di proprietà comunale**). Il P.S. **indirizza verso un mix funzionale articolato di** ~~indica la formazione di un sistema di piazze urbane con~~ attrezzature commerciali, **artigianato, servizi ricreativi** e culturali e **residenza (Slp max non superiore a mq. 600) corredata da una adeguata dotazione di parcheggi pubblici a raso o interrati** ~~spazi ricreativi; il recupero e la parziale sostituzione dell'edificio ex Santa Caterina con possibile introduzione di residenza per un massimo del 30% della Slp complessiva la formazione di parcheggi coperti situati al di sotto delle piazze e serviti da una nuova viabilità connessa alla Via Pontormo;~~

- *realizzazione di luogo centrale per l'abitato di La Serra*. Il P.S. indica la realizzazione lungo la Via Carmignanese di un piccolo spazio piazza con attrezzature commerciali, ricreative come luogo di aggregazione dell'abitato che ne è attualmente privo. La formazione della nuova piazza comporta di conseguenza la modifica del tracciato della Via Carmignanese a realizzare un by-pass della frazione, come indicato all'Art. 18.1 "Sistema Funzionale delle Infrastrutture per la Mobilità".

5 - Il R.U. disciplinerà gli interventi e ne definirà gli strumenti di attuazione in relazione al ruolo dei diversi luoghi centrali nel contesto insediativo; nella definizione e nel dosaggio delle destinazioni dovranno essere previsti carichi urbanistici compatibili con le infrastrutture della mobilità urbana; nelle aree di centralità di nuova formazione detterà le modalità di attuazione, i parametri urbanistici e regole specifiche per l'adozione d'impianti urbanistici coerenti con il contesto circostante.

Il dimensionamento delle attrezzature è indicato all'interno degli articoli delle presenti N.T.A. relativi alle singole UTOE di appartenenza.

#### **Art. 18.5 - SISTEMA FUNZIONALE DELLE ATTREZZATURE E DEI SERVIZI URBANI**

1 - Costituisce il Sistema l'insieme dei luoghi di localizzazione delle attrezzature e dei servizi pubblici e privati (esistenti e di previsione) di interesse collettivo a scala urbana o comprensoriale.

Il Sistema comprende:

- edifici e attrezzature pubbliche;

- impianti sportivi;

- attrezzature tecnologiche compresi distributori di carburanti anche se non individuate sulla cartografia di Piano. Il R.U. ne potrà prevedere la localizzazione anche in aree situate al di fuori del Sistema Funzionale come individuato dalla Tav. P03 senza che questo costituisca Variante al P.S.;

- aree aperte di uso pubblico;

- circoli ricreativi anche se non individuati sulla cartografia di Piano.

2 - Il Sistema è finalizzato all'equilibrata distribuzione, in senso localizzativo e funzionale, delle suddette attrezzature all'interno dei singoli Sistemi Territoriali in relazione al ruolo specifico che il P.S. assegna a ciascuno di essi nel progetto complessivo di riorganizzazione territoriale.

3 - In relazione alle specificità d'uso delle singole aree del Sistema, dovranno essere garantiti:

- accessibilità agevole dalla viabilità urbana ed extraurbana e adeguata dotazione di parcheggi pubblici e privati;

- connessione con la rete del trasporto pubblico;

- corretto rapporto con il contesto insediativo.

4 - L'obiettivo è di dotare ciascun insediamento di attrezzature di uso pubblico e servizi coerenti con il ruolo territoriale dell'insediamento stesso, con l'intorno di gravitazione, con le effettive necessità degli abitanti e con l'esigenza di un generale innalzamento della qualità urbana.

Il P.S. indica inoltre, per ciascun insediamento, la costruzione di un “Sistema integrato del verde urbano” nell’ambito del quale diverse aree si specializzano funzionalmente in relazione al contesto, assolvono ruoli di margine urbano o di filtro tra l’insediamento stesso e il territorio aperto circostante.

Il P.S. indica le seguenti azioni:

#### - Sottosistema Seano

- *formazione di polo didattico-culturale* mediante: ampliamento della scuola esistente e dei servizi di supporto nell’area adiacente già prevista dal P.d.F. vigente;
- *formazione di polo universitario–culturale* mediante la ristrutturazione e/o sostituzione dei fabbricati produttivi di Via Pistoiese (sedi di Istituti di istruzione superiore e/o Sedi distaccate di Dipartimenti Universitari in particolare riguardanti le aree disciplinari delle Scienze Agrarie e del Turismo) in connessione con il “Parco Museo Quinto Martini” (biblioteca, sala conferenze, laboratori per artisti).

Gli interventi, per i quali il R.U. detterà le regole specifiche e i parametri urbanistici, dovranno essere subordinati alla redazione di un Piano Attuativo unitario esteso all’intera area dell’appendice produttiva (come individuata dalla Tav. P 02 “Articolazione dei tessuti insediativi”) finalizzato alla verifica di fattibilità tecnico-economica; alla definizione del mix funzionale; alla sistemazione organica dell’area.

La realizzazione di tale polo dovrà tenere conto della necessità di reciproca integrazione delle attrezzature previste; della prossimità al Parco della Furba; del rapporto con la viabilità d’accesso e di dotazioni di parcheggi coerenti con il carico urbanistico indotto dalle nuove funzioni;

- *formazione di polo sportivo* all’interno dell’area di Ficarello destinato alla realizzazione di impianti sportivi coperti (Palazzetto dello Sport e/o piscina) anche per grandi manifestazioni;
- *rafforzamento dell’area sportiva di Bocca di Stella*: gli interventi di realizzazione dei nuovi impianti coperti dovranno tenere conto della necessità di prevedere opere di contenimento del rischio idraulico come indicato all’Art. 10 comma 3 delle presenti N.T.A. relativamente alla classe di pericolosità attribuita all’area;
- *realizzazione Piazza-Mercato*;
- *sistemazione della Casa Museo Quinto Martini* anche in funzione di un’apertura al pubblico;
- *nuova sede della Misericordia* lungo la Via C. Levi (in iter);
- *nuova Chiesa e centro di aggregazione* in un’area situata tra Via Froccina e Via C. Levi (località Mottaccio);
- *realizzazione lungo Via Froccina di Centro di raccolta ASM*;
- *realizzazione di una fascia verde di margine* ad Ovest dell’abitato, alberata e corredata da percorso pedonale e ciclabile di collegamento con il luogo centrale e il “Parco Museo”. Tale fascia assorbe in parte le aree verdi di uso pubblico dei nuovi insediamenti residenziali. Gli edifici colonici esistenti potranno essere destinati ad attrezzature di ristoro o di tempo libero;
- *realizzazione di “Parco Urbano”* ad ovest della “Porta Turistica” a margine dell’area di Ficarello. L’area sarà alberata e sistemata con campi liberi e giochi per ragazzi. Dovranno essere previste ampie aree di parcheggio;
- *realizzazione di un’area verde libera in località Bocca di Stella* in fregio all’Ombrone destinata alla fruizione della sponda fluviale;

~~realizzazione nuova sede ASL a Bocca di Stella per effetto dell’esclusione dal vincolo di inedificabilità per le aree interessate da interventi strutturali di tipo B per la mitigazione del rischio idraulico, dall’Autorità di Bacino del Fiume Arno ai sensi dell’Art. 3 d. pcm 05/11/1999.~~

#### - Sottosistema Comeana

- *area pubblica assistenza*;
- possibile destinazione della Villa Le Farnete a *Residenza Sanitaria Assistita* mediante interventi che salvaguardino i caratteri architettonici dell’immobile e delle sue pertinenze e non comportino ampliamenti;

~~formazione di nuovo polo scolastico di base in località Macia - Le Corti;~~

- *realizzazione di attrezzature sportive coperte e complementari agli impianti sportivi sull’Ombrone* mediante ristrutturazione e/o sostituzione dei fabbricati produttivi con edifici a destinazione impianti sportivi coperti, locali di ristoro e servizi. Gli interventi, per i quali il R.U. detterà le regole e i parametri urbanistici, dovranno essere subordinati ad un Piano Attuativo unitario esteso all’intera area finalizzato alla sua sistemazione organica. Dovranno inoltre tenere conto della prossimità con il Parco fluviale dell’Ombrone. Le attrezzature dovranno essere direttamente collegate con il Parco sull’Ombrone;
- *ampliamento del cimitero di Comeana*;
- *conferma del polo sportivo* lungo la sponda dell’Ombrone;
- *ampliamento dell’area sportiva* adiacente l’area produttiva della Lombarda;

#### - Sottosistema Artimino

- *realizzazione di aree di parcheggio*;

#### - Sottosistema Poggio alla Malva

- *realizzazione di un'area di verde attrezzato* con funzione di parco urbano e attrezzature per gioco e sport liberi lungo la sponda dell'Arno, a valle dell'area sportiva esistente, con formazione di percorso pedonale di collegamento al Parco Archeologico Artimino - Prato Rosello e all'area del Barchetto della Pineta. Gli interventi dovranno comunque garantire la congruenza funzionale e la continuità biologica delle fasce di collegamento ecologico come indicate dal P.T.C. Provinciale;

**- Sottosistema Bacchereto**

- *estensione e rafforzamento dell'area di attrezzature culturali, sportive, ricreative esistenti* nei pressi della cava. Dovranno essere previste adeguate dotazioni di parcheggi in relazione alla utilizzazione estiva del teatro all'aperto, nel rispetto della tutela e della conservazione dei valori paesaggistici e naturalistici presenti, in relazione alla presenza di importanti formazioni arboree a filare che costituiscono elemento caratterizzante del paesaggio (TAV. QC 31). Dovrà essere garantita la conservazione di tali formazioni arboree. L'eventuale sostituzione o rinnovo dovrà essere realizzata con individui della stessa specie;
- nell'area del nuovo Luogo Centrale l'A.C. potrà autorizzare la realizzazione di *Residenza Sanitaria Assistita* nell'ambito degli interventi di recupero e/o sostituzione del fabbricato produttivo esistente;
- *realizzazione di parcheggi e ampie aree di verde* in adiacenza all'abitato;

**- Sottosistema Carmignano - S. Cristina - La Serra**

- *realizzazione del centro di servizi socio-sanitari di Carmignano* (assistenza sanitaria, ambulatori e studi medici, uffici; attrezzatura di nido per la prima infanzia) a conclusione dell'abitato urbano in corrispondenza di Via Nardi, connesso alla nuova viabilità di by-pass dell'abitato di Carmignano e servito dal grande parcheggio di attestamento previsto dal P.S. al di sotto del campo sportivo. Tale realizzazione dovrà contestualmente prevedere la riqualificazione dell'area nonché del fronte verso l'Elzana;
- ~~*realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri in località Il Bagno nei pressi o nell'edificio degli ex Macelli Segalari. Il dimensionamento dell'attrezzatura sarà effettuato in sede di R.U.;*~~
- *ampliamento cimitero comunale di S. Cristina*, riqualificazione dell'area cimiteriale e *realizzazione di un adeguato parcheggio*;
- *ampliamento della scuola di S. Cristina* (intervento in iter);
- *realizzazione di un'area verde attrezzata* con giochi per ragazzi nei pressi della Scuola di S. Cristina a Mezzana;
- *rafforzamento dell'area del campo sportivo esistente a La Serra* per l'introduzione di nuovi impianti scoperti;
- *realizzazione di una vasta area di verde pubblico e area di parcheggio* in località La Serra;
- *realizzazione della "Fondazione Moretti"* mediante il recupero dell'edificio esistente individuato nella Tav. P03 "Sistemi Funzionali"
- *riqualificazione dell'area cimiteriale*

**- Sottosistema Montalgeto-Le Ginestre-II Pinone**

- come indicato all'Art. 18.3 comma 4 a) delle presenti N.T.A., l'A.C. potrà autorizzare la realizzazione di *Residenza Sanitaria Assistita* per un massimo di 70 posti letto in sostituzione dell'attrezzatura ricettiva Albergo del Montalbano.

- 5 - Il R.U. disciplinerà gli interventi e ne definirà gli strumenti di attuazione e le modalità di gestione in relazione al ruolo delle diverse attrezzature nel contesto insediativo.

**ALLEGATO A**

ATTREZZATURE TURISTICO-RICETTIVE (a meno di case vacanza e agriturismi)

		N° posti letto previsione	N° posti letto esistenti	N° posti letto totali
<b>UTOE 1</b>				
<b>Ricettività urbana</b>				
Porta di Seano	recupero+nuova edificazione	60		60
Totale		60		60
<b>UTOE 2</b>				
<b>Ricettività urbana</b>				
Porta di Comeana	sostituzione+nuova edificazione	100		100
<b>Ricettività extraurbana</b>				
Villa Poggio Secco	recupero	19		19
<b>Capisaldi turismo rurale</b>				
Calavria	recupero	40		40
Villa Il Granduca - Cervieta	recupero+nuova edificazione	21	19	40
Totale		180	19	199
<b>UTOE 3</b>				
<b>Ricettività urbana</b>				
Villa La Malva	recupero		16	16
<b>Ricettività extraurbana</b>				
Paggeria Medicea - Artimino	recupero	27	73	100
<b>Capisaldi turismo rurale</b>				
Villa Il Vivaio (Villa Vittoria)		20	30	50
Podere Poggilarca	recupero	40		40
Totale		87	119	206
<b>UTOE 4</b>				
<b>Ricettività urbana</b>				
Luogo Centrale di Bacchereto	recupero+nuova edificazione	60		60
<b>Capisaldi turismo rurale</b>				
Fattoria di Capezzana	recupero	30	12	42
Fattoria di Bacchereto	recupero	30	20	50
Totale		120	32	152
<b>UTOE 5</b>				
<b>Ricettività urbana</b>				
Ex Macelli Segalari	recupero+nuova edificazione	40		40
Parco della Rocca	recupero	30		30
Hotel Villa San Michele	recupero	10	24	34
Poggio Nuccioli		20		20
<b>Ricettività extraurbana</b>				
Fattoria La Serra	recupero	30		30
Villa Pietranera	recupero	20		20
<b>Capisaldi turismo rurale</b>				
Castelvecchio	recupero+nuova edificazione	40		40
Poggiolo	recupero	45		45
Rigoccioli	recupero+nuova edificazione	30	20	50
Cantina – Villa Verzani	recupero	40		40
Il Casino – La Borriana	recupero+nuova edificazione	35		35
Villa Fuccioli	recupero	35		35
Fuccioli II°	recupero+nuova edificazione	42	8	50
Villa Trefiano	recupero+nuova edificazione	35		35
Totale		422	52	474
<b>UOTE 6</b>				
<b>Ricettività urbana</b>				
Ristorante Olga	recupero+nuova edificazione	20		20
<b>Ricettività extraurbana</b>				
Montalbano	recupero+nuova edificazione	70		70
Pietramarina	recupero+nuova edificazione	40		40
<b>Capisaldi turismo rurale</b>				
Fattoria Le Ginestre	recupero	39	11	50
Totale		169	11	180
Totale generale		978	233	1211

Il dimensionamento complessivo dei "Capisaldi del turismo rurale" verrà ritenuto saturo allorquando, sulla base di uno specifico Programma di Settore dell'A.C., sarà attuato al 50%.