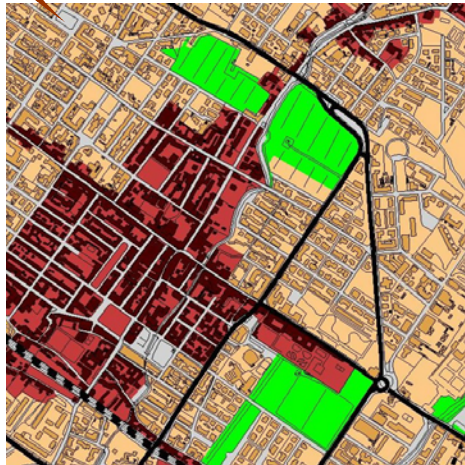




COMUNE DI SESTO FIORENTINO (FI)

# Piano Strutturale STATUTO DEI LUOGHI



**Giugno 2003**

ADOZIONE: DELIBERA DI C.C. N°46 DEL 10.07.2003

APPROVAZIONE: DELIBERA DI C.C. N°18 DEL 30.03.2004

**Sindaco:** Andrea Barducci

**Assessore:** Pietro Rubellini

**Dirigente:** Graziella Beni

**Gruppo di lavoro:** Edoardo Salzano (coordinatore),  
Mauro Baioni, Gianni Bartolini, Matilde Casciaro,  
Davide Martinucci, Francesca Materazzi, Mila Scala

# Indice

Indice .....	2
Disposizioni generali .....	4
ARTICOLO 1. Elaborati costitutivi.....	4
ARTICOLO 2. Efficacie .....	7
ARTICOLO 3. Sistematica delle norme.....	8
Principi per un equilibrato rapporto tra comunità e territorio .....	8
ARTICOLO 4. Città, società, territorio.....	8
ARTICOLO 5. La tutela dell'ambiente .....	8
ARTICOLO 6. I luoghi e la loro identità .....	9
ARTICOLO 7. Il territorio come patrimonio per domani.....	9
ARTICOLO 8. La città e il territorio più vasto .....	9
ARTICOLO 9. La città come casa della società .....	10
ARTICOLO 10. La città come costruzione collettiva .....	10
ARTICOLO 11. Lo strumento della pianificazione .....	11
Sistema del territorio aperto: disciplina delle invarianti strutturali .....	11
ARTICOLO 12. Articolazione del sistema del territorio aperto .....	11
ARTICOLO 13. Aree collinari a prevalente naturalità .....	12
ARTICOLO 14. Aree agricole pedecollinari e collinari .....	13
ARTICOLO 15. Aree agricole di pianura .....	15
Sistema del territorio urbano: disciplina delle invarianti strutturali .....	16
ARTICOLO 16. Articolazione del territorio urbano .....	16
ARTICOLO 17. Aree urbane storiche .....	16
ARTICOLO 18. Aree urbane recenti.....	18
ARTICOLO 19. Aree produttive.....	19
ARTICOLO 20. Poli funzionali .....	20
ARTICOLO 21. Aree libere intra-urbane.....	21
ARTICOLO 22. Aree urbane non consolidate .....	22
Sistema infrastrutturale: disciplina delle invarianti strutturali .....	23
ARTICOLO 23. Articolazione del sistema infrastrutturale.....	23
ARTICOLO 24. Rete viaria e ferroviaria .....	23
ARTICOLO 25. Reti e impianti tecnologici .....	25
Risorse.....	26
ARTICOLO 26. Prescrizioni comuni .....	26
ARTICOLO 27. Elementi ad elevata naturalità .....	27
ARTICOLO 28. Aree ed elementi di rilevante e accertato interesse archeologico .....	28
ARTICOLO 29. Edifici di interesse storico .....	28
ARTICOLO 30. Giardini e parchi storici .....	29
ARTICOLO 31. Altri elementi di interesse storico testimoniale .....	30
ARTICOLO 32. Spazi pubblici e d'uso pubblico.....	30
Elementi di vulnerabilità ambientale .....	30
ARTICOLO 33. Prescrizioni comuni .....	30
ARTICOLO 34. Disposizioni specifiche per i piani attuativi.....	31
ARTICOLO 35. Dissesto del suolo .....	32
ARTICOLO 36. Rischio di esondazioni.....	33
ARTICOLO 37. Inquinamento della falda e dei corsi d'acqua superficiali.....	35
ARTICOLO 38. Inquinamento del suolo/bonifica siti inquinati .....	35
ARTICOLO 39. Inquinamento atmosferico e acustico.....	36
ARTICOLO 40. Inquinamento elettromagnetico .....	36
ARTICOLO 41. Rischio di calamità e/o incidenti .....	37
Utoe .....	37
ARTICOLO 42. Articolazione del territorio .....	37

ARTICOLO 43.	<i>Limiti quantitativi delle trasformazioni</i>	38
ARTICOLO 44.	<i>Disposizioni relative a Monte Morello e Cercina</i>	39
ARTICOLO 45.	<i>Disposizioni comuni per le Utoe che compongono il centro urbano di Sesto</i>	40
ARTICOLO 46.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Querceto</i>	41
ARTICOLO 47.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Campo sportivo</i>	41
ARTICOLO 48.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Padule</i>	42
ARTICOLO 49.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Colonnata</i>	43
ARTICOLO 50.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Centro</i>	43
ARTICOLO 51.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: San Lorenzo</i>	44
ARTICOLO 52.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Quinto</i>	45
ARTICOLO 53.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Zambra</i>	45
ARTICOLO 54.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Piana</i>	47
ARTICOLO 55.	<i>Disposizioni relative all'Utoe: Osmannoro</i>	48
ARTICOLO 56.	<i>Fasi di attuazione degli interventi</i>	50
<b>Norme di salvaguardia</b>		<b>50</b>
ARTICOLO 57.	<i>Disposizioni relative a sistemi, sottosistemi e Utoe</i>	50
ARTICOLO 58.	<i>Disposizioni relative ai fattori di vulnerabilità</i>	50
<b>Glossario</b>		<b>51</b>
ARTICOLO 59.	<i>Efficacia e modalità di applicazione delle definizioni</i>	51
ARTICOLO 60.	<i>Termini relativi alle trasformazioni fisiche</i>	51
ARTICOLO 61.	<i>Termini relativi alle utilizzazioni</i>	52

# Disposizioni generali

## **ARTICOLO 1.** **Elaborati costitutivi**

1. Il piano strutturale è composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione;
  - Documento di cui al comma 6 art.1 del P.I.T.;
  - Atlante delle analisi urbanistiche;
  - Valutazione degli effetti ambientali del Piano Strutturale;
  - Statuto dei luoghi (norme);
  - Tavole in scala 1:10.000:
    - 1a. Sistemi e Utoe: Collina;
    - 1b. Sistemi e Utoe: Piana;
    - 2a. Subsistemi: Collina;
    - 2b. Subsistemi: Piana;
    - 3a. Subsistemi – reti e impianti tecnologici: Collina
    - 3b. Subsistemi – reti e impianti tecnologici: Piana;
    - 4a. Utoe - Sistema delle qualità: Collina;
    - 4b. Utoe - Sistema delle qualità: Piana;
    - 5a. Carta delle risorse: Collina;
    - 5b. Carta delle risorse: Piana.
2. Il quadro conoscitivo su cui è fondato piano strutturale è composto dai seguenti elaborati:
  - Inquadramento territoriale:*
    - Sistema ambientale (tavola in scala 1:15.000);
    - Sistema insediativo (tavola in scala 1:15.000);
    - Sistema infrastrutturale (tavola in scala 1:20.000);
  - Uso del suolo:*
    - Relazione tecnica;
    - Uso del suolo del Comune di Sesto Fiorentino (tavola in scala 1:10.000);
  - Analisi applicate degli elementi naturalistici del territorio comunale:*
    - Relazioni tecniche relative a:
      - Vegetazione e flora: emergenze vegetazionali e floristiche;
      - Valore naturalistico;
      - Reti ecologiche;

- Qualità degli ecosistemi fluviali;
- Ecosistemi;
- La fauna vertebrata: emergenze faunistiche;
- Orientatori ed indicatori;
- Processi dinamici della vegetazione: vulnerabilità degli ecosistemi;
- Carta della vegetazione del Comune di Sesto Fiorentino (tavola in scala 1:10.000);
- Carta delle reti ecologiche del Comune di Sesto Fiorentino (tavola in scala 1:25.000);
- Carta del valore naturalistico del Comune di Sesto Fiorentino (tavola scala 1:25.000);
- Carta della vulnerabilità degli ecosistemi del Comune di Sesto Fiorentino (tavola in scala 1:25.000);
- Carta degli ecosistemi e delle emergenze naturalistiche del Comune di Sesto Fiorentino (tavola in scala 1:10.000);
- Carta dei processi dinamici della vegetazione del Comune di Sesto Fiorentino (tavola in scala 1:25.000);
- Indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale:*
- Relazione tecnica;
- Relazione tecnica integrativa;
- Tavola 1 – nord/sud      Carta geologica (scala 1:10.000);
- Tavola 2a                      Sezioni geologiche (scala 1:10.000);
- Tavola 2b                      Sezioni geolitologiche (scala 1:10.000);
- Tavola 3 – nord/sud      Carta geomorfologica e dei geotopi (scala 1:10.000);
- Tavola 4 – nord              Carta delle pendenze (scala 1:10.000);
- Tavola 5 – nord/sud      Carta litotecnica, dei sondaggi e dei dati di base (scala 1:10.000);
- Tavola 6 – nord/sud      Carta degli aspetti particolari per le aree sismiche (scala 1:10.000);
- Tavola 7 – nord/sud      Carta degli ambiti fluviali e dei corsi d'acqua pubblici (scala 1:10.000);
- Tavola 8 – nord/sud      Carta dei contesti idrogeologici (scala 1:10.000);
- Tavola 9 – sud              Carta delle aree inondate (scala 1:10.000);
- Tavola 10 – nord/sud      Carta dei contesti idraulici (scala 1:10.000);
- Tavola 11 – sud              Piano Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino (Bozza marzo 2002) (scala 1:10.000);
- Tavola 12 – nord/sud      Carta della vulnerabilità degli acquiferi (scala 1:10.000);
- Tavola 13 – nord/sud      Carta della pericolosità geologica e idrogeologica (scala 1:10.000);

- Tavola 14 – nord/sud Carta della pericolosità idraulica (scala 1:10.000);
  - Tavola 15 – sud Carta degli studi idraulici realizzati in aree ricadenti in ambito B ai sensi della Del. C.R. 12/2000 (scala 1:10.000);
  - Appendice I – Vol. I e II Stratigrafie;
  - Appendice II Prove Penetrometriche e dilatometriche;
  - Appendice III–Vol. I e II Analisi di laboratorio;
- Valutazione della pericolosità idraulica del territorio di Sesto Fiorentino:*
- Relazione tecnica;
  - Allegato 1A: Profili trasversali delle sezioni con indicazione dei livelli di piena (Canale di cinta Orientale, Fosso Settimello, Torrente Gavine, Torrente Zambra);
  - Allegato 1B: Profili trasversali delle sezioni con indicazione dei livelli di piena (Canale di cinta Occidentale, Fosso Rimaggio, Fosso Reale, Fosso del Termine);
  - Allegato 2: Tabulati idraulici;
  - Tavola 1.1 Principali interventi strutturali previsti o realizzati (tavola in scala 1:10.000);
  - Tavola 1.2 Principali interventi strutturali previsti o realizzati (tavola in scala 1:10.000);
  - Tavola 2.1 Idrografia; ubicazione delle sezioni fluviali e delle aree di potenziale inondazione; ricognizione delle immissioni nei canali di cinta (scala 1:5.000);
  - Tavola 2.2 Idrografia; ubicazione delle sezioni fluviali e delle aree di potenziale inondazione; ricognizione delle immissioni nei canali di cinta (scala 1:5.000);
  - Tavola 3.1 Mappa delle aree inondabili nel territorio comunale (scala 1:10.000);
  - Tavola 3.2 Mappa delle aree inondabili nel territorio comunale (scala 1:10.000);
- Ricognizione delle immissioni sul canale di cinta orientale, canale di cinta occidentale e torrente Gavine:*
- Ricognizione delle immissioni sul Canale di Cinta Occidentale – documentazione fotografica;
  - Ricognizione delle immissioni sul Canale di Cinta Orientale - documentazione fotografica;
  - Ricognizione lungo il percorso del torrente Gavine - documentazione fotografica;
- L'agricoltura ed il suo sviluppo nel territorio collinare e nell'area della Piana (relazione)*
- Indagine socio-economica di supporto alla redazione del nuovo Prg:*
- Indagine sulle tendenze localizzative delle aziende - Elaborazioni sull'universo di riferimento e sul campione di imprese intervistate;
  - Processi localizzativi delle aziende sestesi;
- Indagine "Piu' commercio di qualita', piu' qualita' della citta":*
- L'evoluzione del commercio al dettaglio nel Comune di Sesto Fiorentino (confronto 1991-2001) - Elementi di forza e di debolezza della

distribuzione al dettaglio nelle opinioni dei commercianti (indagine diretta 2001);

- Un piano di marketing per Sesto Fiorentino: proposte per la riqualificazione della rete distributiva – aprile 2002;

- Tavola "La media e la grande distribuzione commerciale nella Città della Piana" – scala 1:10.000;

*Formazione storica:*

- Formazione storica: epoca d'impianto (tavola in scala 1:10.000 – 2 fogli: Piana e Collina);

- Elementi del catasto lorenese: confronto con la situazione attuale (tavola in scala 1:10.000 – 2 fogli: Piana e Collina);

*Spazi pubblici e di uso pubblico:*

- Rilievo delle attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico;

- Spazi pubblici e di uso pubblico: uso in atto al Marzo 2002 (tavola in scala 1:10.000);

- Spazi pubblici e di uso pubblico: destinazione d'uso degli spazi realizzati (tavola in scala 1:10.000);

- Spazi pubblici e di uso pubblico: destinazione del Prg vigente (tavola in scala 1:10.000);

*Analisi per la mobilità:*

- Sistema infrastrutturale sovracomunale: situazione esistente (tavola in scala 1:20.000);

- Sistema infrastrutturale: criticità locali (tavola in scala 1:10.000);

- Il sistema della mobilità: rapporto finale;

- Il sistema della mobilità: simulazioni di traffico per la nuova Mezzana;

*Schema di progetto direttore del parco della piana:*

- Relazione: il quadro conoscitivo (fase A – punto 1);

- Relazione: il quadro conoscitivo (fase A – punti 2-3);

- Tavola 1 - Il sistema degli spazi aperti: ambito metropolitano (scala 1:25.000);

- Tavola 2 - Il sistema degli spazi aperti: ambito comunale (scala 1:10.000);

- Tavola 3 – Struttura del paesaggio (scala 1:10.000);

- Tavola 4 – Caratteri e valori visuali (scala 1:10.000);

- Tavola 5 – Ambiti paesistici omogenei (scala 1:10.000).

## **ARTICOLO 2.**

### ***Efficacie***

- 1.** Le disposizioni del piano strutturale, aventi efficacia a tempo indeterminato, sono vincolanti per il regolamento urbanistico, per i programmi integrati di intervento, per il regolamento edilizio.
- 2.** I piani e programmi di settore di competenza comunale, aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio, devono attenersi alle disposizioni del piano strutturale.

### **ARTICOLO 3.** **Sistematica delle norme**

1. In osservanza delle leggi vigenti, e in applicazione dei principi generali enunciati negli articoli da 4 a 11, il piano strutturale:
  - individua tre sistemi (territorio aperto, territorio urbano e infrastrutture), ciascuno dei quali è articolato in subsistemi come indicato, rispettivamente, agli articoli 12, 16 e 23;
  - stabilisce le invarianti strutturali di ciascun sistema e sottosistema e, in relazione ad esse, definisce le trasformazioni ammesse e le funzioni compatibili;
  - sottopone a specifica tutela le risorse elencate agli articoli da 26 a 32;
  - subordina le trasformazioni ammissibili alle condizioni stabilite agli articoli da 33 a 41 in ragione dei fattori di vulnerabilità e/o pericolo;
  - articola il territorio in Unità territoriali organiche elementari (Utoe), per le quali stabilisce le specifiche disposizioni di cui agli articoli da 42 a 56;
  - stabilisce le norme di salvaguardia all'articolo 57.

## **Principi per un equilibrato rapporto tra comunità e territorio**

### **ARTICOLO 4.** **Città, società, territorio**

1. La città, il territorio dal quale è nata e di cui essa fa parte, gli uomini e la società che la costruiscono, la abitano e la utilizzano, fanno parte di un unico sistema.
2. La pianificazione è finalizzata a garantire un rapporto equilibrato tra comunità e territorio, nel rispetto dei principi enunciati nel presente Statuto dei luoghi e nei limiti dettati dalle leggi vigenti.

### **ARTICOLO 5.** **La tutela dell'ambiente**

1. Si attribuisce priorità logica e culturale alla tutela dell'integrità fisica del territorio, intesa come preservazione da fenomeni di degrado e di alterazione irreversibile dei connotati materiali del sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera, considerati singolarmente e nel complesso, con particolare riferimento alle trasformazioni indotte dalle forme di insediamento dell'uomo.

2. In funzione di tale priorità il piano strutturale subordina le trasformazioni fisiche e funzionali del territorio a specifiche condizioni ed esplicita gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili.

#### **ARTICOLO 6.**

##### ***I luoghi e la loro identità***

1. Si riconosce che i diversi luoghi che compongono il territorio comunale possiedono ciascuno una specifica identità, derivata dalla loro "biografia" ovvero dal modo in cui, nel tempo, gli abitanti e il territorio hanno interagito.
2. Il piano strutturale individua come "Unità territoriali organiche" gli ambiti all'interno dei quali possa essere formata o promossa o tutelata la formazione di comunità stabilmente legate al territorio e dotate di sufficienti dotazioni elementari e, sulla base di questo principio, determina l'organizzazione del territorio.
3. Il piano strutturale inoltre promuove la preservazione delle testimonianze materiali della storia, e la conservazione delle caratteristiche, strutturali e formali, che ne siano espressioni significative.

#### **ARTICOLO 7.**

##### ***Il territorio come patrimonio per domani***

1. Si riconosce la necessità e la responsabilità, nei confronti delle generazioni future, di non disperdere la straordinaria ricchezza e bellezza del territorio comunale così come ci sono state tramandate attraverso il secolare lavoro della natura e dell'uomo.
2. Il piano strutturale è volto prioritariamente, pertanto, al recupero e alla valorizzazione dell'esistente e, in armonia con i principi sanciti dalla legge urbanistica regionale, considera prioritariamente il riuso e la riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti rispetto ad ogni ulteriore consumo di suolo.

#### **ARTICOLO 8.**

##### ***La città e il territorio più vasto***

1. Si riconosce l'appartenenza di Sesto Fiorentino ad un territorio più ampio di quello comunale e coincidente, a seconda degli aspetti considerati, con l'area della Piana, l'area metropolitana, la provincia, il bacino idrografico e la regione.
2. Sulla base di questo principio e del principio di sussidiarietà, il piano strutturale stabilisce, in accordo con le previsioni degli altri enti

territoriali, la localizzazione e le forme d'uso degli elementi di rilevanza sovracomunale.

### **ARTICOLO 9.**

#### ***La città come casa della società***

1. Si riconosce la città come luogo di massima espressione della vita civile e della vita politica nel quale la convivenza sociale facilita l'esercizio attivo dei diritti individuali.
2. Il presente piano è volto pertanto a favorire la convivenza sociale attraverso:
  - un sistema di regole di uso del territorio che garantiscano la massima diffusione dei diritti primari di cittadinanza quali la salute, la mobilità, la libertà di cultura e di istruzione pubblica, la casa, la sicurezza sociale;
  - una specifica attenzione agli spazi pubblici affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come i bambini, gli anziani, i portatori d'handicap;
  - la definizione di un assetto della mobilità che temperi l'esigenza di spostarsi con quella di garantire la salute e la sicurezza dei cittadini.
3. In particolare, il piano strutturale si pone l'obiettivo specifico di formare un "sistema delle qualità", organizzando la città e il territorio a partire dal pubblico e dal pedonale, in funzione della cittadina e del cittadino che vogliono raggiungere, attraverso percorsi protetti e piacevoli, i luoghi dedicati alla ricreazione e quelli finalizzati al consumo comune (dell'istruzione, della cultura, dell'incontro e dello scambio, della sanità e del servizio sociale, del culto, dell'amministrazione e della giustizia e così via).

### **ARTICOLO 10.**

#### ***La città come costruzione collettiva***

1. Si riconosce la necessità che i vantaggi derivanti ai singoli cittadini dalle trasformazioni urbanistiche siano temperati a favore della qualificazione complessiva della città (prevedendo la cessione di aree per le attrezzature o realizzandone alcune, compensando gli effetti sull'ambiente, e così via).
2. Il presente piano pertanto stabilisce quali prestazioni debbano essere richieste, nel complesso, alle trasformazioni urbanistiche, demandando agli strumenti attuativi il compito di definire nel dettaglio le modalità attraverso le quali garantirne il raggiungimento e i rapporti fra pubblico e privato.

## **ARTICOLO 11.**

### ***Lo strumento della pianificazione***

1. Si riconosce l'istituto della pianificazione come lo strumento necessario per garantire la coerenza, nello spazio e nel tempo, dell'insieme delle trasformazioni del territorio, assicurando la trasparenza del procedimento di formazione delle scelte e la garanzia degli interessi collettivi coinvolti.
2. Il presente piano pertanto stabilisce i principi e le disposizioni ai quali si debbono conformare il regolamento urbanistico, i programmi integrati di intervento e ogni altro strumento di pianificazione territoriale e settoriale del comune.

## **Sistema del territorio aperto: disciplina delle invarianti strutturali**

## **ARTICOLO 12.**

### ***Articolazione del sistema del territorio aperto***

1. Il piano strutturale individua il sistema del territorio aperto inteso come il sistema costituito dalle parti del territorio che hanno conservato la prevalente utilizzazione agricola e forestale di cui si propone il mantenimento, comprensive delle aree naturali, nonché dei *nuclei edificati* e degli edifici e manufatti isolati che sono parte integrante del paesaggio rurale nel quale si trovano.
2. Il confine fra il territorio aperto e il territorio urbano, indicato con un apposito simbolo nella tavola Sistemi e Utoe, costituisce invariante strutturale.
3. Il piano strutturale articola il Sistema del territorio aperto nei seguenti subsistemi:
  - a. Aree collinari a prevalente naturalità;
  - b. Aree agricole pedecollinari e collinari;
  - c. Aree agricole di pianura.
4. Per ciascun sub-sistema, negli articoli successivi sono stabilite:
  - a. le invarianti strutturali;
  - b. le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni volte ad assicurare la tutela delle suddette invarianti.
5. Le trasformazioni ammesse sono comunque subordinate:
  - a. alle disposizioni volte garantire la conservazione delle risorse, stabilite negli articoli da 26 a 32;
  - b. alle condizioni stabilite negli articoli da 33 a 41 in ragione di particolari fattori di vulnerabilità e/o pericolo;

- c. ai limiti quantitativi e alle indicazioni specifiche stabilite negli articoli da 42 a 56 con riferimento alle Utoe.

### **ARTICOLO 13.**

#### ***Aree collinari a prevalente naturalità***

1. Nel subsistema delle Aree collinari a prevalente naturalità il piano strutturale riconosce come invariati strutturali:
  - a. i caratteri degli spazi aperti, costituiti dalla prevalenza di aree boscate e prative, con la presenza di sentieri e percorsi di impianto storico;
  - b. i caratteri degli spazi edificati, costituiti dalla assenza di urbanizzazione, e dalla rara presenza di edifici, prevalentemente prenovocenteschi;
  - c. la funzione prevalente, individuata nello sviluppo controllato delle caratteristiche naturali come elemento cardine per la rigenerazione ecologica e per la fruizione collettiva dell'ambiente.
2. Sono ammissibili:
  - a. interventi sugli edifici esistenti, senza possibilità di ampliamento e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per attività agricole e/o attività pubbliche e di interesse collettivo;
  - b. interventi sul patrimonio edilizio esistente e già utilizzato ad abitazione, senza incremento delle unità immobiliari;
  - c. recinzioni di terreni solamente ove finalizzate a garantire la sicurezza delle abitazioni esistenti e/o all'attività di allevamento;
  - d. movimenti di terra e altri interventi, solamente se strettamente finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e/o alla gestione selvicolturale;
  - e. interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
  - f. la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e di manufatti agricoli di cui, attraverso programmi di miglioramento agricolo-ambientale, sia dimostrata la necessità e che non sia possibile localizzare altrove.
3. Il regolamento urbanistico specifica la disciplina soggettiva nonché le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi elencati al comma precedente, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto e il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.
4. All'interno delle aree di protezione paesistica, di cui all'articolo 12 del Ptc, indicate come tali nelle tavole relative ai Subsistemi: è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso operazioni di carattere transitorio.

## **ARTICOLO 14.**

### ***Aree agricole pedecollinari e collinari***

- 1.** Il piano strutturale riconosce le aree agricole pedecollinari e collinari come zone a prevalente funzione agricola, ai sensi dell'articolo 23 del piano di indirizzo territoriale della Regione toscana; conseguentemente il presente sub-sistema costituisce ambito di applicazione della legge regionale 64/1995.
- 2.** Nel subsistema delle Aree agricole collinari e pedecollinari il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:
  - a. i caratteri degli spazi aperti costituiti dalla prevalenza di aree agricole a forte connotazione del paesaggio (terrazzamenti, siepi, piantagioni di ulivi, manufatti e testimonianze dell'attività agricola tradizionale);
  - b. i caratteri degli spazi edificati costituiti dalla urbanizzazione rada, o dall'assenza di urbanizzazione, prevalentemente costituita da edifici prenovocenteschi, ad eccezione di piccoli nuclei originariamente rurali;
  - c. la funzione prevalente, individuata nella conservazione del paesaggio agrario, affidata prioritariamente all'attività agricola con indirizzo tradizionale e, in forma complementare a quest'ultima, alle attività ricettive e di ristorazione.
- 3.** Sono ammissibili:
  - a. interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per:
    - attività agricole;
    - residenza;
    - attività ricettive, svolte in strutture alberghiere ed extralberghiere, ad esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
    - attività di ristorazione;
    - attività pubbliche e di interesse collettivo, con possibilità di limitati ampliamenti per adeguamenti funzionali;
  - b. interventi funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nei limiti fissati dalle leggi regionali vigenti e dalla pianificazione sovraordinata; il regolamento urbanistico valuta l'ammissibilità di annessi per autoconsumo al fine di mantenere il paesaggio rurale;
  - c. interventi di nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, impianti scoperti per la pratica sportiva, sistemazioni a verde attrezzato e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività elencate ai punti precedenti;
  - d. interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
  - e. interventi di ricostruzione degli edifici interessati da crolli e/o demolizioni, solamente qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario.
- 4.** Il regolamento urbanistico individua i nuclei edificati, intesi come gli insediamenti costituiti da un raggruppamento continuo di edifici e da uno o più servizi di base alla popolazione quali esercizi di vicinato,

attività artigianali di servizio, pubblici esercizi. Nei nuclei edificati, oltre agli interventi di cui ai precedenti commi, sono ammissibili:

- a. interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per:
    - esercizi commerciali di vicinato;
    - attività produttive artigianali;
  - b. interventi di nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività elencate al punto precedente;
  - c. interventi di nuova costruzione di edifici destinati ad attività pubbliche e/o di interesse collettivo.
- 5.** Al fine di assicurare la conservazione degli elementi qualificanti del paesaggio agrario, l'adozione delle soluzioni di minore impatto e al fine di garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, gli interventi elencati ai commi precedenti sono subordinati alla realizzazione di opere di miglioramento ambientale. Tali opere sono definite dal regolamento urbanistico e, a seconda della natura degli interventi, possono riguardare:
- la manutenzione e il restauro degli elementi qualificanti del paesaggio agrario, nonché delle aree verdi non direttamente connesse alla produzione agricola, quali i cipressi e i lembi di bosco poderale;
  - il recupero e il restauro di opere deteriorate per motivi naturali (frane, ruscellamenti, ecc.) o per incuria;
  - la demolizione e/o il mascheramento di manufatti incongrui con il contesto paesaggistico;
  - la creazione di rivestimenti vegetali alle recinzioni, almeno lungo le strade e gli spazi pubblici;
  - il recupero e/o il potenziamento del reticolo superficiale di scolo delle acque.
- 6.** Le opere di mitigazione debbono essere realizzate contestualmente o preventivamente alla realizzazione degli interventi e sono poste interamente a carico dei soggetti che li promuovono.
- 7.** In particolare, devono essere stabilite specifiche limitazioni per la costruzione di opere pertinenziali di carattere ricreativo/sportivo quali, piscine, nonché di parcheggi e di rimesse onde evitare sbancamenti di terra e/o costruzione di rampe e di muri di sostegno che possano alterare l'assetto paesaggistico.
- 8.** Il regolamento urbanistico, ove necessario od opportuno, può definire fasce di rispetto inedificabili, disposte a lato delle Aree urbane storiche e degli Edifici e altri elementi di interesse storico.
- 9.** All'interno delle aree di protezione paesistica, di cui all'articolo 12 del Ptc, indicate come tali nelle tavole relative ai Subsistemi:
- a. è fatto divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di alla lettera b), nonché di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesse operazioni di carattere transitorio;
  - b. è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e di manufatti agricoli di cui, attraverso programmi di

- miglioramento agricolo-ambientale, sia dimostrata la necessità e che non sia possibile localizzare altrove;
- c. l'ampliamento degli edifici destinati ad attrezzature pubbliche, ammesso ai sensi del comma 2, non deve essere superiore al 10% della volumetria esistente.

## **ARTICOLO 15.**

### ***Aree agricole di pianura***

1. Nel subsistema delle Aree agricole di pianura il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:
  - a. i caratteri degli spazi aperti costituiti dalla prevalenza di Aree agricole;
  - b. la funzione prevalente, individuata nel mantenimento del carattere di "spazio aperto" in funzione del riequilibrio ecologico e della fruizione collettiva dell'ambiente.
2. Sono ammissibili:
  - a. interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere le utilizzazioni in atto o attivare l'utilizzo per:
    - attività agricole;
    - residenza;
    - attività ricettive e di ristorazione;
    - attività pubbliche e di interesse collettivo.
  - b. interventi funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nei limiti fissati dalle leggi regionali vigenti e dalla pianificazione sovraordinata;
  - c. interventi finalizzati alla realizzazione del parco della Piana, nei limiti e alle condizioni stabilite all'articolo 54;
  - d. interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
  - e. interventi di ricostruzione degli edifici interessati da crolli e/o demolizioni, solamente qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario.
3. Il regolamento urbanistico specifica le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi ammessi ai sensi dei commi precedenti, onde garantire l'adozione della soluzione di minore impatto, il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico, nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

# **Sistema del territorio urbano: disciplina delle invarianti strutturali**

## **ARTICOLO 16.**

### **Articolazione del territorio urbano**

- 1.** Il piano strutturale individua il sistema del territorio urbano, inteso come il sistema costituito dalle parti del territorio che debbono essere sottratte agli usi agricoli, forestali o alla prevalente naturalità per il soddisfacimento della domanda di abitazioni, attività produttive e attrezzature di interesse generale espresse dalla collettività.
- 2.** Il piano strutturale articola il sistema del territorio urbano nei seguenti subsistemi:
  - a. Aree urbane storiche;
  - b. Aree urbane recenti;
  - c. Aree produttive;
  - d. Poli funzionali;
  - e. Aree libere intra-urbane;
  - f. Aree urbane non consolidate.
- 3.** Per ciascun sub-sistema, negli articoli successivi sono stabilite:
  - a. le invarianti strutturali;
  - b. le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni volte ad assicurare la tutela delle suddette invarianti.
- 4.** Le trasformazioni ammesse sono comunque subordinate:
  - a. alle disposizioni volte garantire la conservazione delle risorse, stabilite negli articoli da 26 a 32;
  - b. alle condizioni stabilite negli articoli da 33 a 41 in ragione di particolari fattori di vulnerabilità e/o pericolo;
  - c. ai limiti quantitativi e alle indicazioni specifiche stabilite negli articoli da 42 a 56 con riferimento alle Utoe.
- 5.** Il regolamento urbanistico precisa il sedime degli immobili appartenenti ai diversi Subsistemi. Sono ammessi limitati scostamenti dai perimetri indicati nella tavola relativa ai Subsistemi per portarli a coincidenza con elementi di suddivisione rilevabili sul terreno o su elaborati cartografici in scala maggiore.

## **ARTICOLO 17.**

### **Aree urbane storiche**

- 1.** Nel subsistema delle Aree urbane storiche il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:

- a. l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, come sono stati formati in epoca precedente alla seconda guerra mondiale e si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili;
  - b. il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate.
- 2.** Il regolamento urbanistico disciplina distintamente le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili delle seguenti categorie di elementi:
- unità edilizie ed altri elementi di interesse storico, ivi comprese le aree scoperte ad essi funzionalmente connesse, che abbiano conservato, interamente o parzialmente, le caratteristiche delle tipologie strutturali originarie;
  - unità edilizie recenti e unità edilizie nelle quali, a causa di interventi edilizi, siano state completamente cancellate le caratteristiche delle tipologie strutturali originarie, ivi compresi i loro spazi pertinenziali;
  - aree scoperte autonome.
- 3.** In particolare il regolamento urbanistico persegue la conservazione delle invarianti strutturali:
- assumendo come riferimento per le trasformazioni fisiche ammesse la conservazione o il ripristino degli elementi caratterizzanti la tipologia originaria e per le utilizzazioni ammesse quelle compatibili con la tipologia strutturale;
  - applicando le specifiche disposizioni relative agli edifici e ai manufatti di interesse storico, di cui ai successivi articoli da 29 a 31;
  - prevedendo un'ampia gamma di interventi sugli edifici privi di interesse storico purché sia previsto il restauro o la valorizzazione degli elementi architettonici originali eventualmente sussistenti, nonché il ripristino di quelli alterati; le eventuali aggiunte, laddove ammesse dal regolamento urbanistico, devono in ogni caso essere ricondotte alle forme e ai volumi dell'impianto urbanistico e fondiario storico;
  - stabilendo l'inedificabilità delle aree scoperte autonome e destinandole, di norma, alla fruizione collettiva;
  - ammettendo la possibilità di ricostruzione degli edifici interessati da crolli e/o demolizioni, solamente qualora sia dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario;
  - indicando, per ciascuna categoria di edifici, quali fra le seguenti utilizzazioni sono compatibili:
    - a. residenza;
    - b. attività produttive a carattere diffuso;
    - c. attività pubbliche e di interesse collettivo.
- 4.** Il regolamento urbanistico individua e disciplina in modo specifico le parti aventi caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo (per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale), prevedendo interventi di demolizione senza ricostruzione e/o di ripristino della morfologia insediativa. Tali interventi possono essere subordinati, in relazione all'entità e alla complessità delle opere, alla

formazione di piani attuativi, per i quali il regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive.

5. Fanno eccezione le aree soggette a piano attuativo di iniziativa pubblica, così come individuate dal piano regolatore approvato con delibera del Consiglio regionale della Toscana n. 217 del 20 luglio 1999, per le quali è confermata la disciplina del predetto piano regolatore.

## **ARTICOLO 18.**

### ***Aree urbane recenti***

1. Nel subsistema delle Aree urbane recenti il piano strutturale riconosce come invariati strutturali:
  - a. l'impianto urbanistico modulare consolidato e i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia e dall'altezza degli edifici;
  - b. gli edifici e i nuclei pre-novecenteschi, comprensivi degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, inglobati nel tessuto urbano di recente formazione;
  - c. il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate;
  - d. un'elevata dotazione complessiva di spazi pubblici e una loro distribuzione – all'interno del tessuto edilizio – tale da consentire la realizzazione del Sistema delle qualità.
2. Il regolamento urbanistico individua e disciplina distintamente:
  - a. le parti da mantenere nella loro attuale conformazione;
  - b. le parti nelle quali sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione;
  - c. le parti aventi assetto non consolidato o caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo (per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale) per le quali possono prevedersi interventi di ristrutturazione urbanistica, volti a conferire a tali porzioni un assetto compiuto e coerente con il contesto, subordinatamente alla formazione di piani attuativi, per i quali il regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive.
3. Gli interventi di cui alle precedenti lettere b. e c. sono comunque subordinati:
  - al rispetto dei limiti quantitativi nonché delle prestazioni richieste con riferimento all'Utoe di appartenenza;
  - alla verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, della dotazione di parcheggi pertinenziali, della funzionalità delle reti e della qualità ambientale e, in caso di carenze, al contemporaneo adeguamento.
4. Il regolamento urbanistico definisce in relazione agli interventi ammessi i parametri da rispettare (superfici edilizie, rapporti di copertura, altezze massime, e simili) con riferimento alle attuali caratteristiche prevalenti dell'impianto fondiario, della giacitura e della larghezza degli elementi

viari, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, dei connotati dimensionali e formali delle unità.

5. Il regolamento urbanistico stabilisce l'utilizzo ammissibile degli edifici e degli spazi scoperti con riferimento alla seguente gamma di attività:
  - a. residenza;
  - b. attività produttive a carattere diffuso;
  - c. attività pubbliche e di interesse collettivo.

## **ARTICOLO 19.**

### ***Aree produttive***

1. Nel subsistema delle Aree produttive il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:
  - a. l'impianto urbanistico modulare consolidato;
  - b. la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese.
2. Il regolamento urbanistico individua e disciplina distintamente:
  - a. le parti da mantenere nella loro attuale conformazione;
  - b. le parti nelle quali sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova costruzione;
  - c. le parti aventi assetto non consolidato o caratteristiche incongrue rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo (per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale) per le quali possono prevedersi interventi di ristrutturazione urbanistica, volti a conferire a tali porzioni un assetto compiuto e coerente con il contesto, subordinatamente alla formazione di piani attuativi; il regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive ai piani attuativi, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 34, con particolare riferimento alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità.
3. Gli interventi di cui alle precedenti lettere b. e c. sono comunque subordinati:
  - ad una verifica preventiva della disponibilità di spazi urbanizzati nonché del carico ammissibile per le infrastrutture esistenti;
  - al rispetto dei limiti quantitativi nonché delle prestazioni richieste con riferimento all'Utoe di appartenenza;
  - alla verifica dell'adeguatezza delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico, della dotazione di parcheggi pertinenziali, della funzionalità delle reti e della qualità ambientale e, in caso di carenze, al contemporaneo adeguamento.
4. Il regolamento urbanistico definisce in relazione agli interventi ammessi i parametri da rispettare (superfici edilizie, rapporti di copertura, altezze massime, e simili) con riferimento alle attuali caratteristiche prevalenti dell'impianto fondiario, della giacitura e della larghezza degli elementi

viari, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, dei connotati dimensionali e formali delle unità.

5. Laddove all'interno delle Aree produttive siano presenti edifici o spazi scoperti aventi una utilizzazione diversa da quelle definite ammissibili, il regolamento urbanistico può ammetterne il mantenimento, senza possibilità di ampliamento.
6. Il regolamento urbanistico stabilisce l'utilizzo ammissibile degli edifici e degli spazi scoperti con riferimento alla seguente gamma di attività:
  - a. attività produttive a carattere diffuso;
  - b. attività produttive speciali;
  - c. attività pubbliche e di interesse collettivo;
  - d. attività pubbliche e di interesse collettivo speciali.

## **ARTICOLO 20.**

### ***Poli funzionali***

1. Nel subsistema dei Poli funzionali il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:
  - a. l'impianto urbanistico singolare consolidato;
  - b. l'elevata specializzazione funzionale per la produzione di servizi di rango sovracomunale;
  - c. l'organizzazione unitaria di ciascuno dei poli individuati.
2. Sono ammessi:
  - a. interventi sui manufatti edilizi esistenti, entro il limite di ampliamento del 20% della superficie edilizia risultante alla data di adozione del Piano strutturale;
  - b. interventi eccedenti, solo nelle Utoe nelle quali ciò sia consentito e comunque previo piano attuativo esteso all'intero polo funzionale.
3. Il regolamento urbanistico, nel rispetto dei limiti quantitativi stabiliti all'articolo 43, definisce, in relazione agli interventi ammessi, i parametri da rispettare (superfici edilizie, rapporti di copertura, altezze massime, e simili). In ogni caso, gli ampliamenti delle superfici per attività commerciali sono consentiti esclusivamente entro i limiti stabiliti da atti di pianificazione o programmazione provinciale e regionale.
4. Il piano attuativo deve essere corredato da idonee valutazioni dell'impatto generato sulla mobilità, sulle reti tecnologiche, sull'ambiente urbano circostante, sulle visuali, con riferimento alle specifiche disposizioni dell'articolo 34.
5. Il regolamento urbanistico precisa, nel rispetto delle leggi vigenti, le modalità di svolgimento delle valutazioni preventive degli effetti ambientali dei piani attuativi, e specifica le relative procedure onde garantire ampia diffusione delle informazioni ai cittadini.
6. Gli interventi di mitigazione degli impatti sopra descritti costituiscono un obbligo distinto e aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione.
7. Laddove all'interno dei Poli funzionali siano presenti edifici o spazi scoperti aventi una utilizzazione diversa da quella caratterizzante il polo

funzionale, il regolamento urbanistico può ammetterne il mantenimento, senza possibilità di ampliamento.

8. Sono compatibili esclusivamente le specifiche utilizzazioni in atto in ciascuno dei Poli funzionali, senza possibilità di cambio d'uso. Laddove previsto dai piani attuativi, è ammessa esclusivamente l'attivazione di utilizzazioni strettamente complementari alle specifiche utilizzazioni di ciascuno dei Poli funzionali, quali:
  - attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
  - mense e attività ricreative;
  - spazi espositivi;
  - residenze per il personale e/o residenze collettive per studenti e/o fruitori delle attrezzature.

## **ARTICOLO 21.**

### ***Aree libere intra-urbane***

1. Nel subsistema delle Aree libere intra-urbane il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:
  - a. il carattere di spazio aperto, sostanzialmente privo di edificazione;
  - b. la funzione prevalente, individuata nel riequilibrio ecologico e nella fruizione collettiva dell'ambiente.
2. Sono ammessi:
  - a. interventi sul patrimonio edilizio esistente volti a mantenere o attivare le utilizzazioni compatibili di cui al successivo comma 4;
  - b. interventi di potenziamento e/o di nuova costruzione delle reti infrastrutturali, solamente se necessari per esigenze non altrimenti soddisfacibili, purché accompagnati da adeguate misure di mitigazione e compensazione dei danni ambientali arrecati;
  - c. interventi funzionali all'esercizio dell'attività agricola, da disciplinare in sede di regolamento urbanistico, valutandone la compatibilità rispetto al contesto;
  - d. interventi finalizzati alla realizzazione di spazi verdi attrezzati, comprensivi di eventuali impianti sportivi scoperti, di percorsi e piazze pedonali, di parcheggi scoperti, edifici destinati ad attività pubbliche e di interesse collettivo, purché circondati da ampi spazi verdi.
3. Il regolamento urbanistico specifica le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi ammessi ai sensi dei commi precedenti, onde garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.
4. Il regolamento urbanistico stabilisce l'utilizzo ammissibile degli edifici e degli spazi scoperti con riferimento alla seguente gamma di attività:
  - a. attività agricole;
  - b. residenza;
  - c. attività produttive a carattere diffuso;

- d. attività pubbliche e di interesse collettivo.

## **ARTICOLO 22.**

### ***Aree urbane non consolidate***

- 1.** Nel subsistema delle Aree urbane non consolidate il piano strutturale non riconosce invarianti strutturali meritevoli di conservazione ad eccezione degli elementi considerati dal piano strutturale come risorse, e promuove interventi volti ad ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediativo, nonché una configurazione morfologica ben definita, anche attraverso un aumento della consistenza dell'edificato, purché contenuto entro i limiti quantitativi specifici stabiliti nell'articolo 43.
- 2.** Il regolamento urbanistico e/o il programma integrato di intervento specificano, con riferimento a ciascuna area e nel rispetto delle disposizioni relative alle Utoe:
  - a. il perimetro delle Aree urbane non consolidate individuate nelle tavole del piano strutturale;
  - b. le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche, stabilendo opportune prescrizioni volte a mantenere l'assetto pre-esistente;
  - c. le prescrizioni per le parti che possono essere trasformate mediante intervento edilizio diretto;
  - d. le direttive ai piani attuativi riguardanti, in particolare: le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri edilizi; le utilizzazioni compatibili;
  - e. le prescrizioni relative alle trasformazioni che possono essere effettuate prima dell'entrata in vigore dei piani attuativi.
- 3.** La previsione di nuovi insediamenti produttivi deve essere preceduta, in sede di regolamento urbanistico, da una verifica preventiva della disponibilità di spazi urbanizzati nonché del carico ammissibile per le infrastrutture esistenti.
- 4.** Il piano attuativo deve essere corredato da idonee valutazioni dell'impatto generato sulla mobilità, sulle reti tecnologiche, sull'ambiente urbano circostante, sulle visuali. Il regolamento urbanistico specifica le modalità, i parametri da rispettare e le procedure per garantire evidenza pubblica.
- 5.** Gli interventi di mitigazione degli impatti sopra descritti costituiscono un obbligo distinto e aggiuntivo rispetto agli oneri di urbanizzazione.

# **Sistema infrastrutturale: disciplina delle invarianti strutturali**

## **ARTICOLO 23.**

### **Articolazione del sistema infrastrutturale**

1. Il piano strutturale individua il sistema infrastrutturale, inteso come il sistema costituito dalle reti e dagli impianti specializzati per il trasporto delle persone e delle merci, nonché per l'erogazione dei servizi tecnologici.
2. Il piano strutturale articola il sistema infrastrutturale nei seguenti subsistemi:
  - a. rete viaria e ferroviaria;
  - b. reti e impianti tecnologici.
3. Per ciascun sub-sistema, negli articoli successivi sono stabilite:
  - a. le invarianti strutturali;
  - b. le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni volte ad assicurare la tutela delle suddette invarianti.
4. Le trasformazioni ammesse sono comunque subordinate:
  - a. alle disposizioni volte a garantire la conservazione delle risorse, stabilite negli articoli da 26 a 32;
  - b. alle condizioni stabilite negli articoli da 33 a 41 in ragione di particolari fattori di vulnerabilità e/o pericolo;
  - c. ai limiti quantitativi e alle indicazioni specifiche stabilite negli articoli da 42 a 56 con riferimento alle Utoe.

## **ARTICOLO 24.**

### **Rete viaria e ferroviaria**

1. Nel subsistema della rete viaria e ferroviaria il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:
  - a. la specializzazione funzionale per la mobilità delle persone e delle merci;
  - b. la gerarchia funzionale dei tratti e dei nodi della rete aventi rilevanza sovracomunale, assunta sulla base delle indicazioni della Provincia di Firenze e della Regione Toscana.
2. Sono ammessi tutti gli interventi relativi alle reti aventi rilevanza sovracomunale coerenti con la gerarchia funzionale assegnata dal Piano strutturale ed indicata nelle tavole relative ai Subsistemi, purché siano previste idonee misure:
  - a. per mitigare l'inquinamento atmosferico e acustico nelle aree circostanti;

- b. per prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere;
  - c. per mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio.
- 3.** La localizzazione dei corridoi infrastrutturali indicati nelle tavole relative ai Subsistemi ha carattere vincolante. Il regolamento urbanistico o, in alternativa, i progetti delle infrastrutture, in accordo con la Provincia di Firenze e la Regione Toscana, definiscono gli immobili interessati dalle trasformazioni, le caratteristiche costruttive e tecniche delle infrastrutture in relazione alle modalità di trasporto opportunamente scelte (ferrotranvie, tranvie, busvie, e simili) e dei relativi impianti tecnologici, di servizio e di arredo, ivi compresi i distributori di carburante.
- 4.** Il regolamento urbanistico deve comunque riservare spazi di adeguata dimensione, tali da consentire:
- la realizzazione della terza corsia dell'autostrada A1;
  - l'eventuale potenziamento dell'autostrada A11, attraverso la realizzazione della terza corsia;
  - l'eventuale potenziamento della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli fino ad un massimo di quattro corsie;
  - la realizzazione delle opere di ambientazione e di mitigazione degli effetti ambientali connessi alle infrastrutture precedentemente elencate, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'atto dirigenziale n.1682 del 10/06/2002 della Provincia di Firenze.
- 5.** In accordo con la Provincia di Firenze e/o la Regione Toscana, il regolamento urbanistico e i progetti delle infrastrutture possono:
- introdurre variazioni del tracciato degli elementi indicati dal piano strutturale, purché interessanti limitate porzioni di territorio adiacenti alle aree indicate nelle tavole relative ai Subsistemi;
  - prevedere gli interventi necessari per la connessione diretta della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli con l'autostrada A11;
  - inserire nodi di interesse comunale che si interconnettono con viabilità di rilevanza sovracomunale.
- 6.** In ragione della rilevanza sovracomunale degli elementi interessati, le disposizioni dei commi precedenti hanno carattere immediatamente vincolante per i soggetti pubblici e privati.
- 7.** Il regolamento urbanistico provvede ad una precisa e compiuta individuazione di tutti gli immobili appartenenti alla rete viaria di interesse comunale; il regolamento urbanistico e i piani di settore specificano la gerarchia funzionale dei tratti di rilevanza comunale e specificano gli interventi ammessi coerenti con la gerarchia funzionale assegnata.
- 8.** Nel territorio aperto, sono ammessi interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione delle seguenti infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfacibili:
- a. elementi della rete viaria ciclopedonale e sentieristica;
  - b. strade poderali e interpoderali.

## **ARTICOLO 25.**

### **Reti e impianti tecnologici**

- 1.** Nel subsistema delle reti e impianti tecnologici il piano strutturale riconosce come invarianti strutturali le prestazioni degli elementi della rete aventi rilevanza sovracomunale stabilite dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana e della Provincia di Firenze.
- 2.** Sono ammessi tutti gli interventi relativi alle reti aventi rilevanza sovracomunale stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana, della Provincia di Firenze, purché siano previste idonee misure:
  - d. per mitigare l'inquinamento prodotto in fase di realizzazione e di funzionamento degli impianti;
  - e. per mitigare l'impatto visivo dei manufatti e delle costruzioni di servizio.
- 3.** Il regolamento urbanistico disciplina inoltre gli elementi della rete di rilevanza comunale, non rappresentati nelle tavole del piano strutturale, nel rispetto delle indicazioni dei commi successivi.
- 4.** Nel territorio aperto, sono ammessi interventi di adeguamento e/o di nuova costruzione delle seguenti infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfacenti:
  - a. infrastrutture di difesa del suolo, di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
  - b. impianti tecnologici a rete e puntuali, ivi compresi gli allacciamenti alle medesime;
  - c. piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.
- 5.** Il regolamento urbanistico specifica le particolari condizioni alle quali sono subordinati gli interventi ammessi ai sensi dei commi precedenti, onde garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico nonché le misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente, nel rispetto delle disposizioni dei commi successivi.
- 6.** Gli impianti per l'utilizzo della fonte eolica non possono essere realizzati:
  - a. nelle aree protette classificate come riserve naturali integrali, riserve naturali biogenetiche e nelle zone di protezione integrale;
  - b. nelle altre porzioni delle aree protette, ad eccezione degli impianti esclusivamente volti a soddisfare il fabbisogno energetico locale;
  - c. a distanza dai centri abitati inferiore a 400 metri.
- 7.** Gli altri impianti tecnologici fuoriterra devono essere collocati nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche.
- 8.** Gli impianti tecnologici per l'utilizzo delle biomasse ai fini della produzione di energia devono essere localizzati in posizioni tali da minimizzare l'aggravio del traffico stradale; lo sviluppo degli impianti deve essere commisurato alla capacità di produzione e/o di reperimento della biomassa nell'ambito territoriale di competenza dell'impianto.
- 9.** Gli impianti a rete per il trasporto dell'energia devono essere collocati preferibilmente in adiacenza alle strade di grande comunicazione.

10. Laddove gli interventi di potenziamento e/o di nuova costruzione delle reti infrastrutturali interessino le risorse tutelate dal piano, essi debbono essere accompagnati:
  - da una valutazione comparativa con una o più alternative che dimostri l'insussistenza di soluzioni progettuali che non coinvolgano gli elementi soggetti a specifiche tutele;
  - dall'impegno dei soggetti proponenti a realizzare a proprio carico le opere di mitigazione, contestualmente o preventivamente alla realizzazione degli interventi.

## Risorse

### **ARTICOLO 26.** **Prescrizioni comuni**

1. Il piano strutturale individua e considera come invariante strutturali le categorie di elementi aventi un rilevante interesse storico, paesaggistico, naturalistico e funzionale per la qualità dell'insediamento urbano.
2. Il regolamento urbanistico:
  - a. provvede a una precisa e compiuta individuazione di tutti gli immobili appartenenti alle categorie definite ai sensi del comma 1, includendo gli elementi individuati nella Carta delle Risorse;
  - b. recepisce le pertinenti disposizioni del piano strutturale e, qualora necessario, le specifica e articola ulteriormente.
3. Il regolamento urbanistico aggiorna la Carta delle risorse, senza che ciò costituisca variante al piano strutturale:
  - sulla base di aggiornamenti del quadro conoscitivo derivanti da piani e programmi sovracomunali, approvati dalla Regione Toscana o dalla Provincia di Firenze e trasmessi al Comune;
  - sulla base di studi più approfonditi facenti parte del quadro conoscitivo del regolamento urbanistico stesso, dei piani attuativi, dei piani comunali di settore; le modifiche che riguardino elementi di rilevanza sovracomunale, sono ammesse esclusivamente qualora avallate attraverso una formale intesa con gli enti competenti;
  - in seguito alla formale istituzione di aree naturali protette ai sensi delle leggi regionali 49/1995 e 56/2000.
4. Le norme del regolamento urbanistico e del regolamento edilizio specificano altresì, per i propri ambiti di competenza, requisiti e modalità degli interventi di trasformazione riguardanti l'edilizia recente, gli spazi aperti e gli elementi di arredo urbano, onde perseguire, nella totalità del territorio, la massima qualità sotto il profilo funzionale ed estetico.

## **ARTICOLO 27.**

### ***Elementi ad elevata naturalità***

- 1.** Sono considerati come risorse i seguenti Elementi ad elevata naturalità:
  - a. vegetazione palustre (canneti e giuncheti) e prati soggetti a prolungato ristagno idrico;
  - b. vegetazione arborea igrofila delle fasce ripariali dei corsi d'acqua e delle pianure umide;
  - c. boschi d'alto fusto a prevalenza di sclerofille (leccete);
  - d. boschi d'alto fusto misto di conifere e latifoglie;
  - e. boschi d'alto fusto a prevalenza di altre latifoglie;
  - f. elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;
  - g. laghi da caccia;
  - h. altri bacini della piana;
  - i. corsi d'acqua;
  - l. sorgenti, geotipi e altre singolarità geologiche.
- 2.** Sono ammessi esclusivamente interventi volti alla conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento e/o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse.
- 3.** Sono ammessi interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua collinari, purché garantiscano il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni di naturalità e la continuità degli ecosistemi ripariali.
- 4.** Sono ammessi inoltre gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale di cui alla legge regionale 39/2000.
- 5.** Sono parimenti considerate come risorse le aree naturali protette formalmente riconosciute ai sensi delle leggi regionali 49/1995 e 56/2000, esse comprendono:
  - parchi regionali e provinciali, riserve naturali, aree naturali protette di interesse locale;
  - siti di importanza regionale.
- 6.** Nelle aree di cui al comma precedente, le disposizioni di piani e regolamenti approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge, prevalgono sulle disposizioni del piano strutturale.
- 7.** La previsione, in sede di R.U., di interventi suscettibili di produrre effetti sui SIR, è subordinata alla redazione, in sede di R.U., della relazione di incidenza, ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/00 che dimostri che gli interventi previsti e la loro attuazione non pregiudicano l'integrità del sito interessato, tenuto conto degli obiettivi di conservazione del sito e delle eventuali linee guida che saranno elaborate dalla Regione Toscana.
- 8.** Sono riconosciuti come risorsa i boschi, la cui precisa e compiuta individuazione ai sensi della legge regionale 39/2000 è affidata al regolamento urbanistico; la perimetrazione deve essere preventivamente trasmessa alla Provincia di Firenze onde ottenere un formale assenso.

9. In ogni caso nelle aree soggette a vincolo idrogeologico e nelle ulteriori aree boscate, presuntivamente indicate nella tavola "Vincoli derivanti da leggi e/o atti amministrativi facente parte dell'Atlante delle analisi, gli interventi ammissibili sono comunque soggetti alle pertinenti disposizioni della legge regionale 39/2000.

### **ARTICOLO 28.**

#### ***Aree ed elementi di rilevante e accertato interesse archeologico***

1. Sono considerati come risorse le aree ed elementi di interesse archeologico i siti e i manufatti individuati ai sensi del Dlgs 490/1999.
2. Nelle aree di rilevante interesse archeologico della Mula, della Montagnola e della Castellina le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili sono definite dal regolamento urbanistico d'intesa con la competente Soprintendenza.

### **ARTICOLO 29.**

#### ***Edifici di interesse storico***

1. Sono considerati come risorse:
  - a. gli edifici costruiti in epoca pre-novecentesca e gli spazi aperti ad essi connessi, nei quali i caratteri delle tipologie strutturali si sono conservati in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili;
  - b. gli edifici, in prevalenza di epoca otto-novecentesca, dei quali si sono conservati solamente i rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati nonché i caratteri formali dei prospetti che affacciano sulla viabilità pubblica;
  - c. gli edifici aventi una originaria funzione agricola, di impianto antecedente al 1945, ivi compresi gli annessi rustici, i magazzini, i depositi e i fienili in pietra ("capanne");
  - d. gli altri edifici di impianto novecentesco aventi un pregio architettonico.
2. Il regolamento urbanistico stabilisce le disposizioni per garantire la conservazione e/o il recupero delle caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali degli edifici individuati ai sensi del comma 1, nonché le utilizzazioni compatibili con tali esigenze di tutela. A questo fine:
  - a. attribuisce ognuno degli edifici ad un tipo edilizio, identificato sulla base dei caratteri delle tipologie strutturali;
  - b. stabilisce le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili per ciascun tipo edilizio.
3. Gli interventi ammessi devono in ogni caso rispettare le seguenti disposizioni:
  - a. mantenimento del prospetto frontale secondo il modello compositivo proprio del tipo edilizio, prevedendo, laddove

- opportuno, la conservazione delle aperture esistenti, nel numero, nella dimensione e nella posizione; mantenimento dei prospetti laterali e di fondo, ove nettamente caratterizzati, con le medesime modalità;
- b. possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni degli altri prospetti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture dei prospetti principali, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti;
  - c. mantenimento dell'impianto distributivo e dei collegamenti verticali e orizzontali che abbiano riconoscibile interesse testimoniale e siano ancora sussistenti;
  - d. consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale;
  - e. ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - f. eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
4. Deve inoltre essere prevista la conservazione degli elementi architettonici originali sussistenti, nonché il ripristino di quelli alterati, con particolare riguardo:
- a. agli elementi tipici e tradizionali quali le scale esterne, i portici, gli archi, le logge, le finestre, le porte di accesso, i tetti con le coperture e i camini, le torri colombaie, i pozzi, i forni esterni, le recinzioni e i cancelli;
  - b. agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima dell'industrializzazione della calce e del cemento;
  - c. agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, modanature, formelle, targhe e simili che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

### **ARTICOLO 30.** **Giardini e parchi storici**

1. Sono considerati come risorse i giardini e i parchi storici.
2. Il regolamento urbanistico stabilisce specifiche disposizioni per garantire la manutenzione, il recupero e il ripristino dei giardini e dei parchi storici.

### **ARTICOLO 31.**

#### ***Altri elementi di interesse storico testimoniale***

1. Sono considerati come risorse i seguenti ulteriori Elementi di interesse storico testimoniale:
  - a. i manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (piccole fornaci per laterizi e calcina, torri colombaie, pozzi, forni esterni e simili);
  - b. i muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
  - c. i manufatti che ricordano eventi storici e o significativi per la conservazione dell'identità locale (lavatoi, cippi, tabernacoli, croci, cimiteri, e simili);
  - d. fonti e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;
  - e. tracciati della viabilità storica.
2. Il regolamento urbanistico stabilisce le disposizioni per garantire la conservazione e/o il recupero dei manufatti individuati ai sensi del comma 1 nonché le utilizzazioni compatibili con tali esigenze di tutela.
3. Gli interventi ammessi nei sistemi e nei subsistemi non devono compromettere i manufatti elencati al comma 1; laddove possibile deve essere conservato anche il contesto nel quale i manufatti sono collocati, ove quest'ultimo possieda un significativo interesse ai fini della conservazione dell'identità dei manufatti sottoposti a tutela.

### **ARTICOLO 32.**

#### ***Spazi pubblici e d'uso pubblico***

1. Sono considerati come risorse gli spazi pubblici e d'uso pubblico.
2. Il regolamento urbanistico stabilisce specifiche disposizioni per garantire sistemazione di tali spazi affinché siano resi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come i bambini, gli anziani, i portatori d'handicap.

## **Elementi di vulnerabilità ambientale**

### **ARTICOLO 33.**

#### ***Prescrizioni comuni***

1. Il piano strutturale individua i fattori di vulnerabilità e, in relazione a questi ultimi, definisce specifiche limitazioni alle trasformazioni ammesse nei sistemi e i subsistemi.

2. Il regolamento urbanistico:
  - a. provvede a una precisa e compiuta individuazione di tutti gli immobili ai quali si applicano le limitazioni stabilite ai sensi del comma 1;
  - b. recepisce le indicazioni del capitolo 4 - fase 4 della relazione sulla Valutazione degli effetti ambientali e, qualora necessario, le specifica e articola ulteriormente.
3. Per la protezione da rischio sismico e rischio idrogeologico il regolamento urbanistico dovrà dettagliare, sulla base della normativa nazionale e regionale, gli studi e le indagini da porre a corredo degli strumenti urbanistici attuativi e degli atti edilizi.

### **ARTICOLO 34.**

#### ***Disposizioni specifiche per i piani attuativi***

1. Il piano strutturale subordina l'attuazione degli interventi di trasformazione soggetti a piano attuativo:
  - a. alla contestuale realizzazione di interventi di mitigazione degli impatti negativi o di infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti, di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità;
  - b. ovvero al fatto che si realizzino le condizioni specificamente individuate dal piano strutturale che garantiscono la sostenibilità del nuovo intervento.
2. Il regolamento urbanistico e i piani e regolamenti di settore, secondo le proprie competenze, stabiliscono, nel rispetto delle leggi vigenti:
  - a. i valori minimi di qualità ambientale da rispettare;
  - b. le soluzioni tecniche da adottare per la mitigazione degli impatti sulla salute umana;
  - c. le opere di mitigazione che sono poste a carico, totale o parziale, dei soggetti che operano tali trasformazioni, in aggiunta agli oneri di urbanizzazione.
3. I piani attuativi devono pertanto essere corredati da specifici elaborati, idonei per grado di dettaglio e scala di rappresentazione, riguardanti i seguenti argomenti:
  - a. supporto geologico-tecnico che confermi la fattibilità dell'intervento in previsione, con i contenuti tecnici e gli elaborati previsti dalla delibera del Consiglio regionale della Toscana 94/1985 e, per gli aspetti idraulici, dalla delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000;
  - b. clima acustico e atmosferico, in relazione alla vicinanza da possibili fonti di inquinamento e, in particolare, dalle strade interessate da rilevanti flussi di traffico;
  - c. reti di smaltimento delle acque reflue, in relazione alla necessità di adeguamento, rinnovamento e potenziamento delle reti di smaltimento delle acque reflue, con particolare riguardo alla separazione delle acque bianche e nere e in relazione alla

- accessibilità per la manutenzione degli impianti e le possibili interferenze con le reti di trasporto;
- d. presenza di spazi destinati al servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani di settore, prevedendo, ove necessario, la localizzazione di isole ecologiche;
  - e. orientamento degli edifici e caratteristiche delle aree verdi ai fini dell'uso razionale dell'energia, sia in forma attiva che passiva, onde consentire la verifica delle condizioni di illuminazione naturale e di condizione solare in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
  - f. trasporto pubblico, in relazione alla previsione di percorsi e di fermate adeguate, per numero e collocazione.
4. I piani attuativi che prevedono la realizzazione di insediamenti produttivi devono inoltre essere corredati da ulteriori elaborati, idonei per grado di dettaglio e scala di rappresentazione, riguardanti i seguenti argomenti:
    - a. parametri meteorologici, per valutare l'ammissibilità delle emissioni inquinanti in relazione alle possibilità di dispersione;
    - b. entità presunte dei prelievi idrici a fini produttivi, per valutare l'ammissibilità dei carichi addotti sulle fonti di approvvigionamento nonché le misure adottabili onde garantire il massimo risparmio, con particolare riferimento alla possibilità di utilizzare acque di ricircolo, oppure di acque reflue depurate e/o non depurate.
  5. Il regolamento urbanistico e il regolamento edilizio specificano in relazione alle proprie competenze le precedenti disposizioni ed eventualmente le arricchiscono con riferimento alle caratteristiche costruttive e all'adozione di particolari tecnologie o all'impiego di determinati materiali.

### **ARTICOLO 35.**

#### ***Dissesto del suolo***

1. Nelle aree classificate con grado di pericolosità geologica pari a 2 nella "Carta della pericolosità geologica e idrogeologica" facente parte del quadro conoscitivo, l'ammissibilità delle trasformazioni è subordinata alla redazione di uno studio geologico e geotecnico puntuale, redatto ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori pubblici 11 marzo 1988.
2. Nelle aree classificate con grado di pericolosità geologica pari a 3a o 3b nella "Carta della pericolosità geologica e idrogeologica" facente parte del quadro conoscitivo, le trasformazioni ammissibili sono subordinate:
  - a. alla redazione di uno studio geologico e geotecnico puntuale, redatto ai sensi del Decreto del Ministero dei Lavori pubblici 11 marzo 1988, esteso all'area nel suo complesso;
  - b. all'attuazione preventiva di eventuali interventi idonei ad eliminare le condizioni di rischio, ove ritenuti necessari in base agli esiti dello studio di cui alla lettera a.
3. In ogni caso, nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, la relazione geologica si rende necessaria per tutti gli interventi previsti dalla legge regionale 39/2000 e dal relativo regolamento di attuazione.

**ARTICOLO 36.**  
**Rischio di esondazioni**

1. Nelle aree di assoluta protezione del corso d'acqua, individuate ai sensi del regio decreto 8 maggio 1904 n. 368, e/o del regio decreto 25 luglio 1904 n. 523 e/o della delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000 (ambiti A1), riportate nella tavola 7 (nord e sud) - "Carta degli ambiti fluviali e dei corsi d'acqua pubblici" facente parte del quadro conoscitivo, non possono essere realizzate nuove edificazioni o manufatti, né trasformazioni morfologiche ad eccezione:
  - a. delle opere idrauliche,
  - b. degli attraversamenti del corso d'acqua,
  - c. degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque,
  - d. degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua;
2. Gli interventi elencati al comma precedente sono effettuabili a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico
3. All'esterno dell'ambito A1 di cui al primo comma, nelle aree classificate con grado di pericolosità idraulica pari a 4 e nelle aree destinate ad interventi di laminazione riportati nella tavola 14 (nord e sud) - "Carta della pericolosità idraulica", facente parte del quadro conoscitivo, non sono ammessi nuovi interventi edificatori di alcun tipo.
4. Nelle aree classificate come ambito "B" ai sensi della Delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000, riportate nella tavola 7 (nord e sud) - "Carta degli ambiti fluviali e dei corsi d'acqua pubblici" facente parte del quadro conoscitivo, nonché nelle aree sensibili individuate dal piano territoriale di coordinamento provinciale e riportate nella tavola 10 (nord e sud) - "Carta dei contesti idraulici" facente parte del quadro conoscitivo, le previsioni urbanistiche sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall'articolo 77 del piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana.
5. In particolare:
  - a. nelle Aree II, individuate nella Tav.15 (sud) - "Carta degli studi idraulici realizzati in aree ricadenti in ambito B ai sensi della Delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000" facente parte del quadro conoscitivo, studiate e risultate interessate da problematiche di natura idraulica (inondazione con tempi di ritorno inferiori a 200 anni), in sede di Regolamento Urbanistico, l'attuazione di nuove previsioni relative alle zone C, D ed F, che comportano aumenti alla superficie coperta complessiva superiore a 200mq, dovrà essere subordinata alla progettazione e realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per il tempo di ritorno risultante dagli stessi studi;
  - b. nelle Aree III, individuate nella Tav.15 (sud) - "Carta degli studi idraulici realizzati in aree ricadenti in ambito B ai sensi della Delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000" facente parte del quadro conoscitivo, non studiate in merito alle problematiche di natura idraulica, in sede di Regolamento Urbanistico, nel caso in cui questo individui nuove previsioni di zone

- C, D ed F, che comportano aumenti alla superficie coperta complessiva superiore a 200mq, dovranno essere effettuate specifiche indagini idrologico-idrauliche che valutino l'eventuale presenza del rischio idraulico sulla base della piena di ritorno duecentennale, individuando, in presenza di rischio, i necessari interventi di regimazione idraulica. Tali studi sono sottoposti al parere vincolante dell'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze e dell'Autorità di bacino dell'Arno.
- c. nelle Aree sensibili non comprese nelle precedenti Aree II e III, ove siano previsti interventi che comportano incrementi di volume, l'assenza di rischio nei confronti di eventi di piena con tempo di ritorno uguale a 200 anni deve essere accertata attraverso un'indagine idrologico-idraulica. In caso di presenza di rischio, devono essere individuati gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica da realizzare contestualmente alle opere previste, tali da garantire la sicurezza idraulica in ogni fase di realizzazione degli interventi e non aggravare le condizioni di rischio idraulico altrove. A tal fine, il comune dovrà dare comunicazione alla provincia dell'avvenuta messa in sicurezza delle aree interessate dagli interventi e di quelle contermini, attraverso l'invio di una cartografia tematica, relativa all'intero territorio comunale, che descriva lo stato della pericolosità attuale così come modificata per effetto degli interventi attuati. Tale cartografia, da redigere in scala 1:10.000, dovrà contenere la perimetrazione delle Aree sensibili del Ptc nonché i perimetri delle aree inondabili per eventi di piena con tempo di ritorno uguale a 100 anni e 200 anni.
- 6.** All'esterno dell'ambito B e delle aree sensibili di cui al comma precedente, nelle aree classificate con grado di pericolosità idraulica pari a 3a e 3b nella tavola 14 (nord e sud) della "Carta della pericolosità idraulica", l'ammissibilità delle trasformazioni è subordinata alla redazione di uno studio idrologico-idraulico, anche di tipo qualitativo, che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, e definisca il grado di rischio; tale studio, ove necessario, deve indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni ai manufatti risultanti dalle trasformazioni per episodi di sormonto o di esondazione con tempo di ritorno T=100 anni.
- 7.** In ogni caso, nell'intero territorio comunale le trasformazioni ammissibili sono subordinate alle specifiche limitazioni disposte dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno attraverso i propri strumenti di pianificazione. In particolare, fino all'entrata in vigore del piano di assetto idrogeologico, trovano applicazione:
- a. le misure di salvaguardia disposte dalle norme del "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del Fiume Arno" approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226;
- b. le misure di salvaguardia relative alle porzioni del territorio comunale ricomprese nella "Perimetrazione delle aree con pericolosità e rischio idraulico" (decreto legge 11/06/1998, n.180; legge 267/1998; decreto legge 13/5/1999, n. 132; legge 226/1999) adottata dal Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno con delibera n. 139 del 29 novembre 1999.

8. In sede di elaborazione del Regolamento urbanistico, sulla base dei dati topografici dedotti dalla cartografia CTR a scala 1:2.000, dell'anno 2000, e da eventuali rilievi integrativi, supportati da opportuni studi potranno essere verificate:
  - a. la perimetrazione degli ambiti B, tenendo conto dei criteri planimetrici e altimetrici previsti dal Capo I del titolo VII della Delibera del Consiglio regionale della Toscana 12/2000;
  - b. le aree interessate da esondazione, anche in considerazione di eventuali interventi di regimazione idraulica realizzati, e conseguentemente l'attribuzione delle classi di pericolosità.

### **ARTICOLO 37.**

#### ***Inquinamento della falda e dei corsi d'acqua superficiali***

1. Nel sistema del territorio aperto gli interventi di trasformazione sono subordinati all'adozione di idonei sistemi di smaltimento dei reflui. I regolamenti specificano le verifiche da effettuare per valutare la scelta fra il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, ovvero il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse *Imhoff* e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto della vulnerabilità idrogeologica del sito. Nel caso di non allacciamento alla pubblica fognatura si rende necessaria una relazione geologica ed idrogeologica ai sensi del D.Lgs. 152/99.
2. Nelle aree classificate con grado di pericolosità idrogeologica pari a 4 nella "Carta della pericolosità geologica e idrogeologica" facente parte del quadro conoscitivo, sono ammesse esclusivamente trasformazioni finalizzate alla riduzione del rischio di inquinamento. In particolare, nelle zone di tutela assoluta dei punti di captazione delle acque destinate al consumo umano, trovano applicazione le disposizioni stabilite dal comma 4 dell'articolo 21 del D. Lgs 152/99.
3. Nelle zone di rispetto dei punti di captazione delle acque destinate al consumo umano, ricadenti in classe di pericolosità idrogeologica 3b, trovano applicazione le disposizioni stabilite dai commi 5 e 6 dell'articolo 21 del D. Lgs 152/99.

### **ARTICOLO 38.**

#### ***Inquinamento del suolo/bonifica siti inquinati***

1. Ogni trasformazione dei siti inquinati, riportati nella "Carta della pericolosità geologica e idrogeologica" facente parte del quadro conoscitivo, è subordinata alla bonifica e al ripristino ambientale dei siti inquinati ed è soggetta al preventivo parere della Provincia.
2. I regolamenti comunali devono assicurare il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.

### **ARTICOLO 39.**

#### ***Inquinamento atmosferico e acustico***

- 1.** L'approvazione del Regolamento urbanistico è subordinata all'avvenuta approvazione del piano di classificazione acustica (Pcca) ai sensi della legge regionale 89/1998.
- 2.** Il Piano comunale di classificazione acustica (Pcca) deve essere formato sulla base dei criteri desunti dalle linee guida approvate con deliberazione del Consiglio regionale n. 77/2000; il quadro conoscitivo del Pcca deve essere approvato prima dell'adozione del Regolamento urbanistico e diviene parte integrante del Quadro conoscitivo del piano strutturale di cui tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei piani comunali di settore e nelle valutazioni che il piano strutturale e le norme vigenti prescrivono come necessarie per le previsioni insediative e infrastrutturali da attuarsi attraverso il regolamento urbanistico e gli eventuali programmi integrati di intervento.
- 3.** In ogni caso, l'attivazione di utilizzi per attività produttive che comportano emissioni inquinanti atmosferiche o acustiche è subordinato alla contestuale adozione di idonee misure e di sistemi di abbattimento delle emissioni.
- 4.** I regolamenti comunali stabiliscono le modalità per il progressivo trasferimento delle attività esistenti che comportano emissioni inquinanti non mitigabili, in aree maggiormente idonee in relazione all'obiettivo di garantire adeguata protezione agli abitanti.

### **ARTICOLO 40.**

#### ***Inquinamento elettromagnetico***

- 1.** Nelle fasce di rispetto dalle linee elettriche aeree esterne, individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali e nazionali, non sono ammessi interventi di nuova costruzione o di trasformazione degli edifici esistenti volti a mantenere o attivare l'utilizzo per residenza o per qualsiasi altra attività comportante la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore.
- 2.** Il regolamento urbanistico, nella definizione delle utilizzazioni compatibili, tiene conto dell'ubicazione degli impianti per la telefonia mobile e per le telecomunicazioni, onde minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici.
- 3.** L'apposita disciplina in materia di linee elettriche ed impianti elettrici, prevista dalla legge regionale 51/1999 e dal relativo regolamento di attuazione 9/2000, deve essere approvata dal Comune prima dell'adozione del Regolamento urbanistico.

## **ARTICOLO 41.**

### ***Rischio di calamità e/o incidenti***

1. La possibilità di insediamento di aziende classificate a rischio di incidente rilevante e/o insalubri di classe I è limitata al solo centro urbano dell'Osmannoro ed è in ogni caso subordinata a puntuali verifiche in relazione all'esposizione della popolazione al rischio potenziale e alla preventiva realizzazione di aree dotate di specifici centri di servizio, nel rispetto delle vigenti disposizioni nazionali e regionali.
2. Il regolamento urbanistico, nella definizione delle utilizzazioni compatibili deve adeguatamente considerare l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante, e delle industrie insalubri, con particolare riferimento alle aree di danno e alle aree adiacenti individuate ai sensi del Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 151 del 9 maggio 2001.

## **Utoe**

## **ARTICOLO 42.**

### ***Articolazione del territorio***

1. Il territorio comunale è articolato nelle seguenti Unità territoriali organiche elementari: Cercina, Monte Morello, Campo sportivo, Padule, Querceto, Colonnata, Centro, San Lorenzo, Quinto, Zambra, Piana, Osmannoro.
2. Nella tavola *Sistemi e Utoe* sono rappresentati i perimetri e la denominazione delle Utoe.
3. Le trasformazioni ammissibili nei Sistemi e subsistemi devono rispettare le ulteriori disposizioni riferite alle Utoe che regolano:
  - i limiti quantitativi delle trasformazioni, secondo quanto indicato dall'articolo 43;
  - le prestazioni specifiche che devono essere garantite dalle trasformazioni future, secondo quanto indicato per ognuna delle Utoe, negli articoli da 44 a 55;
  - le fasi temporali di attuazione degli interventi, secondo quanto indicato nell'articolo 56.
4. Nella tavola *Sistema delle qualità* sono indicati, in modo ideogrammatico, gli elementi principali di riferimento per le trasformazioni afferenti la realizzazione del sistema delle qualità. Tali indicazioni costituiscono un indirizzo per orientare la progettazione degli interventi, essendo comunque prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni dettate per ognuna delle Utoe, dagli articoli da 44 a 55.

### **ARTICOLO 43.**

#### **Limiti quantitativi delle trasformazioni**

1. Il regolamento urbanistico e i programmi integrati di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni devono attenersi alle disposizioni dei commi successivi.
2. Nelle Aree urbane non consolidate il regolamento urbanistico può prevedere interventi di nuova costruzione e/o interventi di trasformazione del tessuto edilizio esistente entro i seguenti limiti, espressi in mq di superficie utile lorda:

<i>Utoe</i> Aree urbane non consolidate	Residenza	Attività produttive in senso stretto	Attività commerciali	Attività produttive a carattere diffuso	Totale
1. <i>Campo sportivo:</i> Ginori	13.000	3.000 (*)	3.000	10.000	29.000
2. <i>Padule:</i> Ex cantiere comunale	16.965	0	0	1.885	18.850
3. <i>San Lorenzo:</i> Stazione sud	0	0	0	27.600	27.600
4. <i>San Lorenzo:</i> Battilana	14.850	0	0	1.650	16.500
5. <i>Zambra:</i> Pasolini	51.700	0	0	33.800	85.500
6. <i>Zambra:</i> Nord Coop	18.300	0	6.000	36.700	61.000
7. <i>Quinto:</i> Ex caserme	24.570	0	0	10.530	35.100
8. <i>Osmannoro:</i> Osmannoro Nord	0	21.880	9.120	14.600	45.600
9. <i>Osmannoro:</i> Osmannoro Stazione	0	6.480	2.700	4.320	13.500
10. <i>Osmannoro:</i> Osmannoro Sud	0	114.810	47.840	76.550	239.200

(\*) Tale quota è aggiuntiva alle superfici produttive esistenti.

3. Nelle rimanenti porzioni del territorio, nel rispetto delle pertinenti disposizioni relative ai sistemi e subsistemi, il regolamento urbanistico può prevedere interventi di nuova costruzione in lotti liberi e/o interventi di trasformazione del tessuto edilizio esistente subordinati alla formazione di piani attuativi, entro i limiti seguenti, espressi in mq di superficie utile lorda:

Utoe	Residenza		Attività produttive in senso stretto		Attività commerciali		Attività produttive a carattere diffuso	
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
<i>Campo Sportivo</i>	4.820		0		0		1.200	
<i>Centro</i>	26.674		0		0		10.794	
<i>Colonnata</i>	8.900		0		0		270	
<i>Padule</i>	3.090		9.600		0		0	
<i>Querceto</i>	6.949		0		0		771	
<i>Quinto</i>	800		14.000		0		4.000	
<i>San Lorenzo</i>	900		3.000		0		0	
<i>Zambra</i>	657		0		0		243	
Sesto centro	52.790	32.800	26.600	5.600	0	0	17.278	22.400
Osmannoro	0	0	44.580	18.000	23.650	0	29.720	12.000
<i>Cercina</i>	0		0		0		0	
<i>Monte Morello</i>	0		0		0		0	
<i>Piana</i>	0		0		0		0	
Altre Utoe	0	2.000	0	0	0	0	0	4.250

(1) Offerta di spazi articolata per Utoe

(2) Ulteriore offerta articolata per raggruppamenti di Utoe

4. Fermo restando il totale complessivo relativo a ciascuna funzione, i valori indicati nella tabella possono essere variati dal regolamento urbanistico entro il limite del 10%.
5. Non sono computate – ai fini del rispetto dei limiti quantitativi previsti dal piano strutturale - le superfici derivanti dagli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in quanto tali interventi sono volti al mantenimento e al consolidamento della situazione presente e, come tali, non sono suscettibili di provocare alterazione degli equilibri funzionali e ambientali.
6. L'attivazione dell'utilizzo per grandi strutture di vendita è consentita solamente nell' Utoe Osmannoro, entro i limiti stabiliti da atti di pianificazione o programmazione provinciale e regionale.
7. L'attivazione dell'utilizzo per medie strutture di vendita all'interno delle Aree urbane non consolidate è consentita solamente negli ambiti Nord-Coop e Ginori, entro il limite massimo del 20% della superficie ammessa per utilizzazioni diverse dalla residenza.
8. Fermo restando il rispetto degli standard di legge con riferimento all'intero territorio comunale, il regolamento urbanistico deve assicurare una dotazione di spazi pubblici per abitante non inferiore a 35 mq per abitante per ognuno dei seguenti raggruppamenti di Utoe: Cercina-Monte Morello, Sesto, Piana, Osmannoro.

#### **ARTICOLO 44.**

##### **Disposizioni relative a Monte Morello e Cercina**

- 1 Nelle Utoe di Monte Morello e di Cercina, le trasformazioni ammissibili nel rispetto delle disposizioni relative ai Sistemi e Subsistemi, alle Risorse e agli Elementi di vulnerabilità ambientale, devono essere orientate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- a. conservare le aree a maggiore naturalità, favorendo il miglioramento complessivo del valore ecologico e forme di fruizione collettiva che non danneggino il patrimonio esistente;
  - b. conservare il paesaggio agrario collinare, anche attraverso la piena utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
  - c. mantenere la funzione residenziale nei nuclei rurali.
2. I progetti di sistemazione ambientale che interessano i corsi d'acqua, previa intesa con le competenti autorità, devono:
- a. favorire la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, attraverso la rimozione dei manufatti che interrompono la continuità degli ecosistemi ripariali, da prevedersi in connessione con la realizzazione di casse di laminazione e/o interventi simili volti a garantire la sicurezza idraulica degli abitati posti a valle;
  - b. prevedere l'allontanamento dall'alveo e dalle sponde degli orti periurbani ed urbani che compromettono la sicurezza idraulica e l'assetto naturalistico.
3. Le politiche ambientali attivate dal Comune devono prevedere:
- a. la costituzione di un parco interessante l'area collinare e l'utilizzo orientato delle risorse disponibili a favore degli operatori economici esistenti ai fini di una corretta gestione del patrimonio boschivo e alla manutenzione delle strutture esistenti;
  - b. forme di accordo a scala sovracomunale per la gestione comune della segnaletica, degli spazi attrezzati per la fruizione collettiva, della promozione turistica, anche attraverso l'istituzione di parchi e/o riserve naturali;
  - c. la sistemazione dell'arredo, della segnaletica, delle attrezzature per la sosta e di ogni altro manufatto indispensabile per garantire la agevole percorribilità a piedi e/o in bicicletta della rete sentieristica.

#### **ARTICOLO 45.**

#### ***Disposizioni comuni per le Utoe che compongono il centro urbano di Sesto***

1. Nelle Utoe che compongono il centro urbano di Sesto Fiorentino (Querceto, Campo sportivo, Padule, Colonnata, Centro, San Lorenzo, Quinto e Zambra) le trasformazioni ammissibili nel rispetto delle disposizioni relative ai Sistemi e Subsistemi, alle Risorse e agli Elementi di vulnerabilità ambientale, devono essere orientate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a. consolidare e rafforzare le aree centrali di ciascuna unità territoriale;
  - b. costituire una rete di percorsi protetti e piacevoli che connetta i luoghi dedicati alla ricreazione e quelli finalizzati al consumo comune (dell'istruzione, della cultura, dell'incontro e dello scambio, della sanità e del servizio sociale, del culto, dell'amministrazione e della giustizia e così via) presenti nelle diverse unità territoriali;

- c. completare e qualificare l'insediamento attraverso le trasformazioni previste nelle aree urbane consolidate, secondo quanto indicato negli articoli seguenti.
2. I progetti interessanti il settore della mobilità devono garantire:
  - a. la realizzazione della rete ciclabile urbana, secondo i percorsi indicativamente rappresentati nelle tavole del piano strutturale e, in particolare, la realizzazione di collegamenti adeguatamente attrezzati a servizio delle relazioni forti: Stazioni (Centrale e Zambra) - Polo Universitario, Sesto-Osmannoro, Sesto-Piana, Sesto-Firenze;
  - b. la realizzazione di nuove linee tranviarie, provenienti da Firenze, che connettano il centro urbano con l'Osmannoro e l'Università.
3. I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono garantire la sistemazione degli spazi costituenti il "sistema delle qualità", in forma integrata con le politiche della sosta, con particolare riferimento alle aree riconosciute come *centralità* delle Utoe.
4. Le politiche per il commercio attivate dal Comune devono promuovere forme di densificazione commerciale nelle aree centrali delle aree urbane di più recente formazione, (in particolare a Padule e Zambra), e nelle parti della città ove sono presenti forme embrionali di aggregazioni commerciali (Campo Sportivo, Camporella e Quinto Basso).

#### **ARTICOLO 46.**

##### ***Disposizioni relative all'Utoe: Querceto***

1. I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono essere finalizzati:
  - a. al rafforzamento dell'identità dell'area individuata come centralità onde conferirle compiutamente il carattere di fulcro della vita sociale e di luogo che rafforza il senso di appartenenza della comunità;
  - b. alla realizzazione del tratto del "sistema delle qualità" che dalle pendici di Monte Morello si connette all'Utoe di Campo sportivo.

#### **ARTICOLO 47.**

##### ***Disposizioni relative all'Utoe: Campo sportivo***

1. Il completamento dell'insediamento è affidato alla trasformazione della parte dell'area industriale Ginori posta lungo via Pratese, attraverso la realizzazione di una porzione di insediamento urbano fortemente connessa al museo della ceramica di Doccia e agli spazi verdi ad esso prospicienti, nei quali favorire la fruizione collettiva.
2. In particolare, le trasformazioni dell'area non consolidata Ginori devono garantire il mantenimento della funzione produttiva dell'attuale stabilimento e prevedere:

- a. la costituzione di un fronte compatto lungo via Giulio Cesare e la realizzazione di un secondo nucleo edificato al margine di via Oriani, in cui concentrare le nuove edificazioni e le funzioni in grado di rafforzarne il ruolo di centralità;
  - b. un'ampia cessione di parcheggi pubblico su viale Pratese, onde soddisfare le esigenze pregresse dell'area;
  - c. la sistemazione della viabilità e dei suoi nodi (Pratese-Giulio Cesare e Giulio Cesare-Mazzini);
  - d. la sicurezza e continuità dei percorsi pedonali, nonché la permeabilità verso il museo e lungo l'itinerario di via Oriani;
  - e. la cessione di un'area verde integrata con i percorsi pedonali del Sistema delle qualità;
  - f. la possibilità di limitati incrementi delle superfici destinate ad attività legate alla produzione della ceramica, da collocare nella parte dell'ambito già oggi di pertinenza dell'impianto industriale.
- 3.** I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono essere finalizzati alla realizzazione del tratto del sistema delle qualità che connette le Utoe di Querceto e Padule.

**ARTICOLO 48.**  
**Disposizioni relative all'Utoe: Padule**

- 1.** I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono essere finalizzati:
  - a. al rafforzamento dell'identità dell'area individuata come centralità onde conferirle compiutamente il carattere di fulcro della vita sociale e di luogo che rafforza il senso di appartenenza della comunità;
  - b. al recupero dell'asse di via Ariosto, con esplicito riferimento alla ciclabilità, al trasporto pubblico, alla qualità e alla sicurezza degli attraversamenti e dei percorsi pedonali;
  - c. alla realizzazione del tratto del "sistema delle qualità" che da Campo sportivo giunge fino alla piana, connotandolo come un sistema di percorsi nel verde.
- 2.** Il margine urbano è definito, verso il parco della Piana, dall'asse della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli, della quale deve essere prevista una opportuna ambientazione attraverso interventi sulle fasce di rispetto e sulle connessioni ciclabili, onde garantire continuità alle relazioni città-Parco, in particolare attraverso la realizzazione di opportuni varchi così come indicato nella tavola del sistema delle qualità.
- 3.** Il completamento dell'insediamento di Padule è affidato alla trasformazione dell'area non consolidata dell'ex cantiere comunale, attraverso la realizzazione di un piccolo nucleo urbano a carattere residenziale.
- 4.** In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata dell'ex cantiere comunale devono:
  - a. assicurare la realizzazione di uno spazio verde lungo il canale;

- b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità.

#### **ARTICOLO 49.**

##### ***Disposizioni relative all'Utoe: Colonnata***

1. Il completamento dell'insediamento è affidato alla realizzazione degli interventi sull'ex-manifattura di Doccia, prevedendo in particolare la realizzazione di un polo culturale di interesse sovracomunale, e alla realizzazione del parco dell'Oliveta.
2. I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono essere finalizzati:
  - a. alla ridefinizione del disegno delle aree centrali per consolidare il loro ruolo di fulcro della vita sociale e di luogo che rafforza il senso di appartenenza della comunità;
  - b. alla realizzazione del corridoio centrale del "sistema delle qualità" che dalla ex-Manifattura di Doccia, attraverso il centro di Colonnata e il parco dell'Oliveta giunga fino al centro storico di Sesto.
3. Deve essere favorito, per quanto possibile, il risanamento ambientale dell'area, anche attraverso l'eventuale trasferimento dell'esistente centrale elettrica.

#### **ARTICOLO 50.**

##### ***Disposizioni relative all'Utoe: Centro***

1. I progetti riguardanti la mobilità e gli spazi pubblici devono essere finalizzati:
  - a. alla ridefinizione del disegno delle aree centrali per consolidare il loro ruolo di fulcro della vita sociale e di luogo che rafforza il senso di appartenenza della comunità;
  - b. alla graduale trasformazione della rete stradale onde ampliare e qualificare gli spazi riservati alla socialità e rendere più agevole la percorrenza da parte dei pedoni;
  - c. alla realizzazione del corridoio centrale del "sistema delle qualità" e, in particolare, alla sistemazione dei collegamenti sotto l'asse ferroviario.
2. Le politiche per la casa devono favorire la permanenza nel centro storico della funzione residenziale.
3. Le politiche per il commercio attivate dal Comune devono considerare il Centro storico nel suo complesso come un'area commerciale naturale e, attraverso la pianificazione di settore, debbono formulare proposte di valorizzazione, di coordinamento degli allestimenti, di promozione di eventi volti a favorire l'afflusso di persone nelle aree a vocazione commerciale.

## **ARTICOLO 51.**

### **Disposizioni relative all'Utoe: San Lorenzo**

- 1.** Il margine urbano è definito, verso il parco della Piana, dall'asse della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli, della quale deve essere prevista una opportuna ambientazione attraverso interventi sulle fasce di rispetto e sulle connessioni ciclabili, onde garantire continuità alle relazioni città-Parco, in particolare attraverso la realizzazione di opportuni varchi così come indicato nella tavola del sistema delle qualità.
- 2.** Deve essere previsto il prioritario recupero dell'asse di via Ariosto, con esplicito riferimento alla ciclabilità, al trasporto pubblico, alla qualità e alla sicurezza degli attraversamenti e dei percorsi pedonali.
- 3.** Il completamento dell'insediamento di San Lorenzo è affidato:
  - a. alla trasformazione dell'area non consolidata Battilana, attraverso la realizzazione di un piccolo nucleo urbano a carattere residenziale e la sistemazione a verde degli spazi scoperti connessi con il margine inferiore del nucleo storico;
  - b. alla costituzione di un polo di servizi nell'area non consolidata Sud-Stazione, che integri il ruolo dell'accesso ferroviario nel lato sud, favorendo la connessione tra i vari modi di trasporto e l'insediamento funzioni legate all'accesso alla città tramite ferrovia;
  - c. alla realizzazione di una struttura per l'erogazione di servizi sanitari di interesse sovracomunale.
- 4.** In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata Battilana devono:
  - a. arricchire la dotazione di spazi pubblici attraverso la sistemazione a verde dell'area compresa fra il nucleo storico di San Lorenzo e il parco del nuovo cimitero;
  - b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità.
- 5.** In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata delle Stazione-sud devono:
  - a. rendere più efficiente l'accesso alla stazione ferroviario e l'interscambio fra il trasporto individuale e collettivo, ampliando le possibilità di sosta nel lato sud, in correlazione con gli interventi di riqualificazione e rifunzionalizzazione che saranno attuati nell'area di piazza Galvani;
  - b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali, nonché permeabilità da e verso il centro urbano;
  - c. prevedere una elevata qualità funzionale e formale, anche per presentare al viaggiatore in transito un'immagine accattivante e moderna della città;
  - d. integrare, per quanto opportuno, i servizi del centro urbano storico, senza impoverire l'assetto funzionale di quest'ultimo.
- 6.** Il regolamento urbanistico subordina la trasformabilità dell'area Stazione sud in relazione all'avvenuta realizzazione del servizio ferroviario regionale conseguente al completamento dei lavori relativi all'Alta velocità, nonché all'effettiva disponibilità dell'area conseguente al trasferimento delle attività produttive esistenti.

## **ARTICOLO 52.**

### **Disposizioni relative all'Utoe: Quinto**

1. Il completamento dell'insediamento di Quinto Basso è affidato alla trasformazione dell'area non consolidata delle ex caserme, attraverso la realizzazione di un insediamento urbano che connetta fra loro le due porzioni di Quinto Basso attualmente separate fra loro.
2. In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata delle Ex-caserme devono prevedere di:
  - a. rendere più efficiente la connessione nord-sud attraverso la fermata di Zambra e l'interscambio fra il trasporto individuale e collettivo, ampliando le possibilità di sosta nel lato sud;
  - b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità;
  - c. porre attenzione alla qualità funzionale e formale, contribuendo al miglioramento dell'immagine del quartiere esistente;
  - d. conferire all'area un carattere urbano, caratterizzato da una densità edilizia inferiore a quella delle aree circostanti, nonché dalla compresenza di funzioni di lavoro e servizio e di funzioni abitative, da concentrare nelle zone più protette dal rumore.
3. Il regolamento urbanistico subordina la trasformabilità dell'area:
  - a. all'avvenuta realizzazione del servizio ferroviario regionale conseguente al completamento dei lavori relativi all'Alta velocità, nonché all'effettiva disponibilità dell'area conseguente al trasferimento delle caserme esistenti;
  - b. alla definizione di un progetto di massima che inquadri unitariamente l'assetto delle aree Ex-Caserme e Nord-Coop, condiviso e sottoscritto dai soggetti aventi titolo a decidere sull'assetto delle aree suddette.
4. Le trasformazioni legate al mantenimento della funzione produttiva dell'impianto industriale Eli-Lilly devono garantire il carattere di spazio scoperto dell'area compresa tra via Gaddi e la gora esistente. Il regolamento urbanistico deve specificare gli interventi ammessi onde garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico.

## **ARTICOLO 53.**

### **Disposizioni relative all'Utoe: Zambra**

1. Il margine urbano è definito, verso l'università, dall'asse della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli, della quale deve essere prevista una sistemazione tale da rendere compatibile l'attraversamento urbano da parte dei veicoli con le funzioni urbane localizzate al margine dell'infrastruttura; a tal fine può essere previsto anche un parziale interrimento della carreggiata.
2. Il completamento dell'insediamento di Zambra, è affidato:
  - a. alla trasformazione dell'area urbana non consolidata Pasolini, nella quale è prevista la realizzazione di un insediamento urbano e di un'ampia fascia di verde attrezzato, disposte in modo tale da

- garantire una connessione più stretta con le aree poste a nord dell'ambito;
- b. alla trasformazione dell'area urbana non consolidata Nord Coop, nella quale è prevista la sostituzione del tessuto produttivo con un insediamento dal carattere più compiutamente urbano, connesso – attraverso la fermata del Servizio ferroviario regionale – all'insediamento di Quinto Basso.
- 3.** In particolare la trasformazione dell'area urbana non consolidata Pasolini deve prevedere:
- a. la realizzazione degli spazi verdi attrezzati di rilevanza comunale in misura non inferiore a quanto previsto dal Prg vigente;
  - b. la maggiore concentrazione dei volumi nella parte centrale;
  - c. continuità al disegno delle aree verdi e alle connessioni pedonali e ciclabili verso l'Università e verso Zambra, privilegiando la connessione lungo l'area centrale;
  - d. l'allontanamento, anche per ragioni legate al clima acustico, delle costruzioni dagli estremi dell'ambito;
  - e. la localizzazione di attrezzature per lo sport e lo spettacolo sportivo che necessitano di grandi quantità di parcheggi, nelle aree prospicienti il centro commerciale Coop;
  - f. la previsione di un corridoio centrale che consenta l'attraversamento di una linea tranviaria che connetta l'Università con la stazione ferroviaria e con la direttrice Firenze-Castello.
- 4.** In particolare la trasformazione dell'area urbana non consolidata Nord Coop deve:
- a. rendere più efficiente la connessione nord-sud attraverso la fermata di Zambra e l'interscambio fra il trasporto individuale e collettivo, ampliando le possibilità di sosta nel lato sud;
  - b. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità;
  - c. conferire all'area un carattere urbano, ancorché caratterizzato da una densità edilizia sensibilmente inferiore a quella delle aree circostanti, nel quale siano compresenti funzioni abitative e produttive, da concentrare nelle zone più protette dal rumore.
- 5.** Il regolamento urbanistico subordina la trasformabilità dell'area non consolidata Nord Coop:
- a. all'avvenuta realizzazione del servizio ferroviario regionale conseguente al completamento dei lavori relativi all'Alta velocità;
  - b. alla definizione di un progetto di massima che inquadri unitariamente l'assetto delle aree Nord-Coop ed Ex-Caserme, condiviso e sottoscritto dai soggetti aventi titolo a decidere sull'assetto delle aree suddette.

## **ARTICOLO 54.**

### **Disposizioni relative all'Utoe: Piana**

- 1.** Nell'Utoe della Piana le trasformazioni ammissibili nel rispetto delle disposizioni relative ai Sistemi e Subsistemi, alle Risorse e agli Elementi di vulnerabilità ambientale, devono essere orientate alla formazione di un grande parco, in connessione con la città – a Nord – con l'Osmannoro – a Sud - e con i più rilevanti Poli funzionali di interesse sovracomunale posti al contorno (Università, aeroporto, impianto di selezione e compostaggio).
- 2.** La definizione dell'assetto del parco è affidata ad un progetto direttore, da redigere tenendo conto delle indicazioni della pianificazione sovracomunale e, in particolare, dello Schema strutturale dell'area metropolitana Firenze-Prato-Pistoia, approvato con Delibera del Consiglio Regionale della Regione Toscana n. 212 del 21 marzo 1990.
- 3.** Il progetto direttore articola il territorio del parco in tre ambiti: corpo centrale, indicato come Parco Edoardo Detti, area della discarica Case Passerini, area del polo universitario-stagno di Peretola schematicamente indicati nella tavola 5 "Ambiti paesistici omogenei" e stabilisce specifiche indicazioni per ciascun ambito.
- 4.** L'assetto da conferire al parco deve tendere al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a. incrementare la continuità ecologico-territoriale fra le zone collinari e l'Arno, favorendo l'innesco di processi di autoriproduzione spontanea della vegetazione, di autoregolamentazione dei cicli idrici per la riproduzione della riserva acqua ad uso plurimo, di zone umide;
  - b. favorire la fruizione ricreativa, garantendo una facile accessibilità attraverso una rete di collegamenti ciclabili-pedonali connessa alla rete del trasporto pubblico;
  - c. garantire l'inserimento armonico nel paesaggio degli interventi necessari per la sicurezza idraulica degli insediamenti (sulle aste e nelle aree destinate alla laminazione delle piene) attraverso un uso degli impianti vegetazionali e delle sistemazioni morfologiche orientato a tal fine;
  - d. mantenere il prevalente carattere agricolo, favorendo le forme agricoltura parco e di produzione vivaistico-forestale maggiormente compatibili con le altre funzioni del parco e incrementando il livello di biodiversità;
  - e. consentire, nell'ambito "polo universitario-stagno di Peretola" la realizzazione di strutture di ricerca legate alla Facoltà di Agraria, quali le stalle sperimentali, serre con annessi laboratori, aree sperimentali di coltivazione e vivai.
- 5.** Il regolamento urbanistico recepisce le indicazioni del progetto direttore, con riferimento a ciascuno dei tre ambiti, e stabilisce:
  - a. le eventuali rettifiche al confine del parco rappresentato nelle tavole del piano strutturale;
  - b. le direttive e le prescrizioni per i piani attuativi e per i progetti di sistemazione, riguardanti le caratteristiche degli spazi verdi e della viabilità; le attrezzature da realizzare; i parametri edilizi; le utilizzazioni compatibili;

- c. le specifiche prescrizioni relative alle attività esistenti all'interno del parco delle quali si prevede il mantenimento, nonché al previsto campo nomadi, onde assicurare il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente.

## **ARTICOLO 55.**

### ***Disposizioni relative all'Utoe: Osmannoro***

1. Nell'Utoe Osmannoro le trasformazioni ammissibili nel rispetto delle disposizioni relative ai Sistemi e Subsistemi, alle Risorse e agli Elementi di vulnerabilità ambientale, devono essere orientate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:
  - a. ridurre le condizioni di rischio, prioritariamente rispetto al consolidamento e alla riqualificazione urbanistica ipotizzata dal piano strutturale;
  - b. conferire all'insediamento un assetto più compiutamente urbano e completarlo attraverso gli interventi previsti nelle Aree urbane non consolidate di Osmannoro Nord, Osmannoro Sud, Osmannoro Stazione;
  - c. specializzare per l'ambiente la parte in diretta connessione con il Sic degli stagni di Gaine;
  - d. garantire le connessioni ambientali e della fruizione collettiva lungo la direzione nord-sud.
2. I progetti interessanti il settore della mobilità devono garantire:
  - a. la realizzazione della maglia viaria di supporto alla distribuzione interna;
  - b. la riqualificazione dell'immagine e della funzionalità della via Lucchese, assumendo come esigenza prioritaria quella della sicurezza e della fruibilità dei pedoni e della comodità di accesso ai vettori del trasporto pubblico;
  - c. il potenziamento dei collegamenti col trasporto pubblico;
  - d. la nuova connessione con l'autostrada A1.
3. Il regolamento urbanistico subordina le trasformazioni previste nelle Aree urbane non consolidate all'avvenuta messa in sicurezza dal punto di vista della pericolosità idraulica, nel rispetto delle indicazioni del piano di bacino dell'Arno.
4. In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata Osmannoro Sud devono:
  - a. consentire la localizzazione di funzioni complementari a quella industriale in senso stretto (commerciali, logistiche e direzionali di supporto alla produzione) a condizione che siano previsti contestuali interventi sulla viabilità onde rendere compatibile l'incremento di traffico indotto dalle nuove previsioni;
  - b. consentire l'eventuale localizzazione del nuovo termovalorizzatore secondo le previsioni che si perfezioneranno a seguito della conclusione dei procedimenti di valutazione previsti dal piano provinciale per la gestione dei rifiuti; il lotto destinato all'impianto

e alle sue pertinenze dovrà essere individuato dal Regolamento urbanistico, tenendo preferibilmente conto delle esigenze di non compromettere l'uso delle porzioni rimanenti, di connettersi con il nuovo svincolo, di dare continuità all'ampliamento del Sic in direzione Campi, di prevedere le fasce di rispetto stabilite dalla delibera di Consiglio regionale 88/1998;

- c. completare la maglia viaria determinando uno o più nuovi isolati in continuità con le aree già urbanizzate;
  - d. porre una particolare attenzione alla qualità funzionale e formale complessiva dell'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno).
- 5.** In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata Osmannoro Nord devono:
- a. prevedere la rifunzionalizzazione dell'area Ingromarket, attraverso la localizzazione di una gamma differenziata di funzioni produttive e terziarie ad esse connesse;
  - b. il completamento dell'insediamento nella porzione attualmente ineditata attraverso il completamento della maglia viaria e la realizzazione di un insediamento fortemente specializzato nella porzione attualmente non edificata, prevalentemente nella parte est dell'ambito, nel quale collocare funzioni complementari a quella industriale in senso stretto (ricreative, logistiche, e direzionali di supporto alla produzione);
  - c. garantire continuità al sistema delle aree verdi e dei percorsi pedonali lungo la direttrice nord-sud;
  - d. porre una particolare attenzione alla qualità funzionale e formale complessiva dell'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno).
- 6.** In particolare le trasformazioni dell'area non consolidata Osmannoro Stazione devono:
- a. prevedere la realizzazione di un piccolo polo terziario in connessione con la fermata della nuova linea ferroviaria, e attraverso il completamento della viabilità a sud;
  - b. favorire l'interscambio fra il trasporto individuale e collettivo, attraverso una congrua dotazione di spazi di sosta;
  - c. assicurare sicurezza e continuità ai percorsi pedonali del sistema delle qualità;
  - d. assicurare adeguata qualità funzionale e formale, contribuendo al miglioramento dell'immagine del quartiere esistente.
- 7.** Il regolamento urbanistico subordina la trasformabilità dell'area non consolidata Osmannoro Stazione all'avvio dei lavori di costruzione della nuova tratta ferroviaria. Nelle more, può essere previsto il solo completamento della viabilità.

## **ARTICOLO 56.**

### ***Fasi di attuazione degli interventi***

1. Il regolamento urbanistico definisce le fasi di attuazione degli interventi, con particolare riferimento:
  - alla realizzazione del sistema delle qualità;
  - alle trasformazioni delle aree non consolidate.
2. L'attivazione delle trasformazioni previste nelle Aree urbane non consolidate e la scansione temporale degli interventi sono subordinate al realizzarsi delle specifiche condizioni stabilite, per ciascuna area non consolidata, negli articoli precedenti.

## **Norme di salvaguardia**

## **ARTICOLO 57.**

### ***Disposizioni relative a sistemi, sottosistemi e Utoe***

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico hanno carattere immediatamente vincolante per i soggetti pubblici e privati le disposizioni relative ai seguenti sottosistemi:
  - Aree urbane non consolidate.
  - Poli funzionali.
  - Aree libere intraurbane.
  - Rete viaria e ferroviaria.
2. In particolare, nelle aree urbane non consolidate, sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente finalizzati al mantenimento delle attuali utilizzazioni, senza incremento delle unità immobiliari; gli interventi eccedenti sono ammessi previo piano attuativo.
3. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico hanno carattere immediatamente vincolante per i soggetti pubblici e privati le disposizioni relative alla realizzazione del parco della Piana.

## **ARTICOLO 58.**

### ***Disposizioni relative ai fattori di vulnerabilità***

1. Hanno carattere immediatamente vincolante per i soggetti pubblici e privati le disposizioni di cui agli articoli da 33 a 41, relative ai fattori di vulnerabilità, per la parte in cui stabiliscono limitazioni, alle trasformazioni e alle utilizzazioni di immobili, cui possa essere riconosciuto carattere immediatamente precettivo e che possono essere

riferite a oggetti esattamente determinati, o inequivocamente determinabili; valgono altresì le disposizioni aventi lo stesso carattere di piani sovraordinati, ordinari o specialistici, richiamati dai medesimi articoli.

## **Glossario**

### **ARTICOLO 59.**

#### ***Efficacia e modalità di applicazione delle definizioni***

- 1.** Le definizioni costituiscono un riferimento vincolante per l'attuazione del piano regolatore generale del Comune di Sesto Fiorentino.
- 2.** Il regolamento urbanistico recepisce le definizioni dettate nei successivi articoli e, qualora necessario, provvede ad una loro specificazione.
- 3.** Compete al regolamento urbanistico il costante aggiornamento delle definizioni per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente strumento di pianificazione urbanistica caratteri di sistematicità e di unitarietà.
- 4.** Nelle norme, l'indicazione, quale utilizzazione compatibile o prescritta, senza ulteriori precisazioni, di una delle utilizzazioni principali elencate nei successivi articoli, ammette tutte le sue relative articolazioni.
- 5.** Per le utilizzazioni non espressamente considerate nelle definizioni, si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione di cui è questione a quella espressamente considerata che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.
- 6.** Gli spazi destinati ad attività complementari e funzionali allo svolgimento delle utilizzazioni indicate nelle norme debbono essere legati da vincolo pertinenziale agli edifici in cui si svolgono le utilizzazioni principali e non possono essere alienati separatamente.

### **ARTICOLO 60.**

#### ***Termini relativi alle trasformazioni fisiche***

##### **Caratteri delle tipologie strutturali**

Caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre diverse unità edilizie a un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative.

Nell'identificazione delle caratteristiche si considerano in particolare:

- il numero dei moduli o cellule del fronte di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero dei moduli o cellule della profondità di edificazione, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- il numero di piani;
- la composizione dei prospetti;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento verticali;
- la posizione, la collocazione e la conformazione degli elementi di collegamento orizzontali, a tutti i piani ovvero al piano tipo assunto quale riferimento maggiormente significativo;
- eventuali altri elementi peculiarmente ricorrenti;
- il modello di aggregazione di più unità edilizie.

#### **Caratteristiche formali**

Qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità edilizie.

### **ARTICOLO 61.**

#### ***Termini relativi alle utilizzazioni***

##### **Attività agricole:**

- coltivazione del suolo;
- attività silvo-pastorali;
- coltivazione floro-vivaistica;
- colture serricole;
- orticoltura;
- zootecnia, intesa come attività di allevamento non avente carattere industriale ai sensi delle disposizioni normative regionali;
- itticoltura, non includente l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo.

L'attività agricola comprende, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:

- a) la funzione residenziale, esclusivamente con riferimento ai conduttori dei fondi;
- b) le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda, qualora esercitate in forma complementare alla attività agricola;
- c) le attività di agriturismo.

**Attività produttive a carattere diffuso** (generalmente compresente alla residenza e alle attività di interesse collettivo nelle aree urbane):

- attività artigianali di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni (lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavori in mosaico; lavorazione di vetro a mano e a soffio; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione laboratoriale di oggetti in ferro, in rame ed altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento laboratoriale, a mano, di biancheria da letto, da tavola e per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione laboratoriale di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione laboratoriale di tulli, pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di corniciai; fabbricazione laboratoriale di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione laboratoriale di mobili e altri oggetti in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; gioielleria ed oreficeria; fabbricazione laboratoriale di oggetti di bigiotteria; fabbricazione laboratoriale di strumenti musicali);

- attività artigianali di servizio (attività di servizio alle famiglie e alle imprese quali i servizi di lavanderia, pulitura a secco, gli studi fotografici e simili, le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo, elettrodomestici, macchine per uffici ecc.);

- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli;

- attività commerciali all'ingrosso e al dettaglio, svolte in:

a) esercizi di vicinato, per la vendita di prodotti alimentari, non alimentari, o entrambi, su area privata con superficie di vendita non superiore a 250 mq;

b) esercizi commerciali all'ingrosso, intesi come esercizi singoli e non integrati con altri;

c) mercati ambulanti su aree pubbliche;

- attività ricettive, svolte in strutture quali alberghi, hotel, pensioni e locande, ostelli, residenze turistico-alberghiere e simili secondo le disposizioni delle norme di settore vigenti;

- convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme; si intendono assimilati agli studentati anche gli alloggi speciali per studenti gestiti unitariamente sulla base di idonei atti di impegno;

- attività di ristorazione (svolte in pubblici esercizi quali ristoranti, bar, tavole calde, fast-food, e simili);

- attività direzionali (svolte in uffici e studi professionali, banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico).

Le attività produttive a carattere diffuso comprendono, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:

a) le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate svolte negli uffici, negli spazi espositivi, nei centri di servizio e negli spazi abitativi se strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili);

b) le attività di deposito svolte negli spazi pertinenziali.

**Attività di tipo speciale** (generalmente svolte in parti del territorio urbanizzato ad elevata specializzazione fisica e funzionale)

### **Attività produttive in senso stretto**

- attività produttive agro-industriali intendendosi quelle al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicate ad esempio mediante silos, caseifici, cantine sociali, magazzini frigoriferi), e quelle volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri e le attività di zootecnia che eccedono i parametri stabiliti per la zootecnia non industriale;
- attività manifatturiere, artigianali e industriali, di produzione di beni;
- attività di deposito, a cielo aperto, di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
- attività di deposito o rimessaggio di caravan o mezzi itineranti ad uso temporaneo di campeggio;
- attività estrattive e di lavorazione della pietra;
- attività commerciali all'ingrosso svolte nei centri commerciali all'ingrosso, (intesi come complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci) e nei mercati all'ingrosso;
- attività espositive e fieristiche;
- attività logistiche riguardanti lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci.

### **Attività commerciali in grandi e medie strutture di vendita**

- attività commerciali al dettaglio svolte:
  - a) in medie strutture di vendita, intese sia come esercizi singoli sia come centri commerciali composti da un minimo di quattro esercizi direttamente comunicanti fra loro, ovvero situati all'interno di una struttura funzionalmente unitaria che si articola lungo un percorso pedonale di accesso comune, aventi superficie di vendita inferiore a 2.500 mq;
  - b) in grandi strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq (intese come esercizi singoli, centri commerciali di quartiere o centri commerciali intersettoriali).

### **Altre attività di tipo speciale**

- attività turistico-ricettive extra-alberghiere, (svolte in campeggi e villaggi turistici);
- attività di spettacolo (svolte in grandi strutture di intrattenimento quali discoteche, acquafan, eccetera).

Le suddette attività di tipo speciale comprendono, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:

- a) le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate svolte negli uffici, negli spazi espositivi, nei centri di servizio e negli spazi abitativi se strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili);
- b) le attività volte a soddisfare le esigenze del personale (preparazione e consumo di alimenti, servizi igienico-assistenziali);

- c) le attività di deposito svolte negli spazi pertinenziali;
- d) le attività di commercializzazione dei prodotti delle lavorazioni effettuate, purché svolte in forma complementare alle attività produttive.
  - distributori di carburante, comprensivi delle attività complementari quali attività commerciali fino ad una superficie utile lorda complessiva di 250 mq, autolavaggi, riparazione di autoveicoli e simili. Entro tali limiti i distributori di carburante non sono computati nei limiti quantitativi stabiliti dal piano strutturale.

**Residenza:**

- residenza in abitazioni;
- residenza speciale, in residenze per anziani e simili.

**Attività pubbliche e di interesse collettivo** (generalmente compresenti, nelle aree urbane, alla residenza e alle attività produttive a carattere diffuso):

- pubblica amministrazione;
- attività culturali, (svolte in musei, teatri, auditori, cinematografi, sale di spettacolo, centri congressuali);
- attività religiose (svolte in chiese, oratori, altri spazi per il culto);
- attività sociali e ricreative (svolte in centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, mense);
- istruzione di base (svolte in asili, scuole materne, scuole dell'obbligo);
- istruzione superiore (svolte in scuole secondarie);
- attività assistenziali e sanitarie (svolte in centri di assistenza, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari);
- attività ospedaliere (svolte in ospedali, cliniche);
- pubblica sicurezza;
- attività sportive all'aperto (svolte in campi da gioco scoperti, impianti per la pesca sportiva, maneggi, ecc);
- attività sportive (svolte in palestre, piscine e altri impianti sportivi coperti);
- per la ricreazione e il tempo libero (svolte in giardini, parchi).

Le utilizzazioni per attività pubbliche e di interesse collettivo comprendono le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate svolte negli spazi scoperti, negli uffici e negli spazi abitativi purché strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili).

**Attività pubbliche e di interesse collettivo di tipo speciale** (generalmente svolte in parti del territorio urbanizzato ad elevata specializzazione fisica e funzionale):

- attività di ricovero per animali;
- cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico;

- erogazione di servizi tecnologici: (svolte attraverso impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque; per le telecomunicazioni);
- protezione civile.