

# PS *lastra a signa*

Comune di Lastra a Signa  
Provincia di Firenze

---

## Piano Strutturale

### NORME

Marzo 2014

Testo coordinato con le modifiche apportate a  
seguito dell'esame delle osservazioni

COMUNE DI LASTRA A SIGNA  
Provincia di Firenze



Il Sindaco  
Carlo Nannetti

I Progettisti  
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Assessore all'urbanistica  
Luca Manetti  
Responsabile del procedimento  
Marcella Anzalone  
Garante della comunicazione  
Laura Pancini

Il PS è stato adottato con deliberazione C.C. n. 59 del 02/09/2002, approvato con deliberazione C.C. n. 72 del 21/11/2003 e n. 28 del 26/04/2004 e modificato con le seguenti varianti:

1) correzione di errori materiali e adeguamento PAI  
adottata con deliberazione C.C. n. 19 del 18/04/2007 e approvata con  
deliberazione C.C. n. 5 del 27/02/2008 (efficace dal 09/04/2008)

2) adeguamento bretella Lastra –Prato  
adottata con deliberazione C.C. n. 33 del 30/07/2008 e approvata con  
deliberazione C.C. n. 18 del 31/03/2009 (efficacia del 06/05/2009)

3) ampliamento impianto Snam  
adottata con deliberazione C.C. n. 19 del 08/04/2010 e approvata con  
deliberazione C.C. n. 37 del 30/06/2010 (efficacia del 04/08/2010)

4) conversione delle unità di misura del dimensionamento delle funzioni  
adottata con deliberazione C.C. n. 2 dell'8/01/2013 e approvata con  
deliberazione C.C. n. 17 del 11/06/2013 (efficacia del 17/07/2013)

5) la presente variante  
adottata con deliberazione C.C. n. 57 del 18/12/2013 e approvata con  
deliberazione C.C. n. del

**Testo coordinato con le modifiche apportate a seguito dell'esame  
delle osservazioni.**

**Non è necessario stampare questo documento!** Se proprio vuoi farlo l'impaginazione è pensata per la stampa fronte retro. Puoi ridurre il consumo di carta anche stampando due pagine per facciata. Tu risparmi, l'ambiente ci guadagna.

*Chi parla male, pensa male e vive  
male. Bisogna trovare le parole  
giuste: le parole sono importanti!*

Nanni Moretti



## INDICE

PARTE PRIMA – Disposizioni generali .....	7
Art. 1 – Natura e oggetto del Piano strutturale.....	7
Art. 2 – Elaborati costitutivi del Piano strutturale.....	7
Art. 3 – Effetti delle previsioni .....	11
Art. 4 – Misure di salvaguardia .....	11
PARTE SECONDA - Statuto e articolazioni del territorio .....	13
TITOLO I – Statuto del territorio .....	13
Art. 5 – Patrimonio territoriale – identitario e risorse essenziali.....	13
Art. 6 – Invarianti strutturali .....	13
Art. 7 – Tutela della struttura fisica del suolo e sottosuolo.....	14
Art. 8 - Caratteristiche geologiche, geomorfologiche e sismiche.....	15
Art. 9 - Caratteristiche idrogeologiche .....	18
Art. 10 - Contesto idraulico .....	21
Art. 11 – Boschi .....	25
Art. 12 – Rete dei corridoi ecologici e delle aree umide .....	26
Art. 13 – Formazioni arboree e arbustive .....	26
Art. 14 – Viabilità storica .....	27
Art. 15 – Edificato, parchi e giardini di interesse storico.....	27
Art. 16 - Manufatti minori delle sistemazioni agrarie.....	27
Art. 17 – Città pubblica .....	28
Art. 18 – Parchi fluviali dell’Arno e del Pesa.....	28
Art. 19 – Rete produttiva agricola.....	29
Art. 20 - Invarianti derivanti dal PTC .....	30
TITOLO II – Sistemi e sub-sistemi .....	30
Art. 21 – Articolazione dei sistemi e dei sub-sistemi .....	30
Art. 22 – Sistema degli insediamenti .....	31
Art. 23 – Sistema del territorio aperto .....	33
Art. 24 – Sistema del territorio a elevata valenza ecologica.....	35
TITOLO III – Vincoli e tutele .....	36
Art. 25 – Vincoli sovraordinati e tutele del territorio .....	36
PARTE TERZA – Strategie per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio .....	40
Art. 26 – Dallo Statuto del territorio alle strategie.....	40
TITOLO I – Disciplina per la riproduzione del patrimonio territoriale .....	40
Art. 27 – Riduzione dei rischi territoriali.....	40
Art. 28 – Acqua – aria – energia – rifiuti – campi elettromagnetici.....	40
Art. 29 – Mobilità .....	41
Art. 30 – Abitabilità urbana .....	42
Art. 31 – Aree critiche .....	43
TITOLO II – UTOE e dimensionamento.....	43
Art. 32 – Unità territoriali organiche elementari .....	43
Art. 33 – Dimensioni massime sostenibili degli insediamenti.....	43
Art. 34 – Dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi.....	45



## PARTE PRIMA – Disposizioni generali

### Art. 1 – Natura e oggetto del Piano strutturale

Il Piano strutturale costituisce l'atto di pianificazione territoriale del Comune che delinea per tutto il territorio comunale e a tempo indeterminato le strategie per lo sviluppo sostenibile, la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio territoriale.

Il Piano strutturale:

- definisce lo statuto del territorio ovvero il riconoscimento delle risorse essenziali del territorio, del patrimonio territoriale identitario della comunità, le invarianti strutturali e l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelarne la permanenza, la riproduzione o la trasformazione
- indica le strategie per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio per perseguire una migliore qualità della vita e la riproduzione del patrimonio territoriale
- individua i sistemi e sub-sistemi ovvero gli ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo
- individua l'articolazione del territorio in unità territoriali organiche elementari (UTOE) ovvero gli ambiti territoriali a cui si riferiscono le strategie per il governo del territorio e la definizione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi
- definisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari.

Il Piano strutturale detta direttive e prescrizioni al Regolamento Urbanistico e alla pianificazione attuativa e di settore, ma non assegna diritti edificatori e non conforma i suoli.

### Art. 2 – Elaborati costitutivi del Piano strutturale

Gli elaborati del Piano strutturale comprendono:

- a. Relazione generale
  - b. Quadro conoscitivo
  - c. Statuto del territorio
  - d. Strategie di piano
  - e. Previsioni di piano
  - f. Norme
  - g. Documentazione di Valutazione ambientale strategica
- 
- a. La relazione generale spiega e argomenta le scelte del piano. Costituisce un riferimento, oltre che per comprendere il piano in via generale, per comprendere la ratio delle direttive e delle prescrizioni contenute nelle presenti norme.
  - b. Il quadro conoscitivo del piano costituisce l'insieme delle conoscenze che supporta, argomenta e indirizza le scelte del piano; costituisce un patrimonio sistematizzato di informazioni, che può essere aggiornato e implementato nel corso della vita del

piano. Le mappe-carte in esso contenute hanno valore ricognitivo e non costitutivo. Per la sua valenza ricognitiva il quadro conoscitivo può essere aggiornato con semplice deliberazione dell'organo competente. Conservano efficacia alcuni elaborati facenti parte del Piano strutturale vigente e in particolare *I paesaggi e le risorse del territorio rurale* redatto da Risorsa s.r.l. per la sola parte conoscitiva e *l'Elaborato tecnico "rischio di incidenti rilevanti" – RIR* redatto dall'Ing. Renzo Pampaloni.

- c. Lo statuto del territorio comprende la carta di sintesi delle risorse e del patrimonio territoriale al quale viene riconosciuto valore identitario. Lo statuto definisce, attraverso l'indicazione dei sistemi e dei sub-sistemi, il territorio urbanizzato, i centri e i nuclei storici e i relativi ambiti di pertinenza.
- d. Le strategie di piano sono costituite da mappe-carte e da schemi che rappresentano la struttura del piano. Per la sua natura "narrativa" i segni in esse contenuti hanno valore puramente ricognitivo e/o indicativo.
- e. Le previsioni del piano sono raccolte in due carte che sintetizzano il quadro conoscitivo e le strategie del piano e costituiscono direttiva per il Regolamento urbanistico.
- f. Le presenti norme contengono direttive e prescrizioni; vengono redatte avendo cura di specificare, per le varie disposizioni, se abbiano valenza di direttiva o di prescrizione.
- g. La documentazione di Valutazione ambientale strategica è costituita dal rapporto ambientale e dalla sintesi non tecnica, come previsto dalla legge regionale 10/2010.

In particolare il piano è costituito dai seguenti elaborati divisi secondo le tipologie di cui sopra:

---

#### **Relazione generale**

---

#### **Quadro conoscitivo**

Analisi socio economica demografica e statistica  
 Indagini idrauliche (vedi elenco elaborati in calce)  
 Supporto geologico tecnico (vedi elenco elaborati in calce)  
 TAV. 1 - Quadro conoscitivo - Vincoli sovraordinati  
 TAV. 2 - Quadro conoscitivo - Tutele del territorio  
 TAV. 3 - Quadro conoscitivo - Verifica degli *standard* urbanistici  
 TAV. 4 - Quadro conoscitivo - Carta dell'uso del suolo  
 TAV. 5 - Quadro conoscitivo - Carta delle reti e criticità ambientali  
 I paesaggi e le risorse del territorio rurale <sup>1</sup>  
 Elaborato tecnico "rischio di incidenti rilevanti" – RIR<sup>2</sup>

---

#### **Statuto del territorio**

TAV. 6 - Statuto del territorio

---

#### **Strategie di piano**

TAV. 7 - Strategie di piano

---

#### **Previsioni di piano**

TAV. 8 - Previsioni di piano - Articolazioni del territorio

TAV. 9 - Previsioni di piano - UTOE

---

#### **Norme**

---

<sup>1</sup> Non allegato in quanto già approvato con del. CC 28/2003

<sup>2</sup> non allegato in quanto già approvato con del. CC 5/2008



---

**Documentazione di VAS**


---

Rapporto ambientale  
Sintesi non tecnica

---



---

**INDAGINI IDRAULICHE - Elenco elaborati\***


---

Ro1 - Relazione idrologica e idraulica  
 A01 - Libretti di campagna - Rilievi  
 A02 - Tabulati verifiche - Stato Attuale  
 A03 - Sezioni fluviali - Stato Attuale  
 A04 - Tabulati verifiche - Stato Progetto  
 A05 - Sezioni fluviali - Stato Progetto  
 To1 - Bacini idrografici, Uso del Suolo, Geolitologia e Topoiet  
 To2.1 - Planimetria rilievo e punti battuti  
 To2.2 - Planimetria rilievo e punti battuti  
 To2.3 - Planimetria rilievo e punti battuti  
 To3.1 - Planimetria sistema idraulico Lastra a Signa  
 To3.2 - Planimetria sistema idraulico Ginestra Fiorentina  
 To4.1 - Profili longitudinali - Stato Attuale  
 To4.2 - Profili longitudinali - Stato Attuale  
 To4.3 - Profili longitudinali - Stato Attuale  
 To4.4 - Profili longitudinali - Stato Attuale  
 To4.5 - Profili longitudinali - Stato Attuale  
 To4.6 - Profili longitudinali - Stato Attuale  
 To5.1 - Planimetria battenti idrici e velocità Lastra a Signa– Stato Attuale  
 To5.2 - Planimetria battenti idrici e velocità Ginestra Fiorentina – Stato Attuale  
 To6.1 - Aree inondabili Lastra a Signa – Stato Attuale  
 To6.2 - Aree inondabili Ginestra Fiorentina – Stato Attuale  
 To7.1 - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Lastra a Signa – Stato Attuale  
 To7.2 - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Ginestra Fiorentina – Stato Attuale  
 To8.2 - Pericolosità idraulica ai sensi del PAI ARNO Ginestra Fiorentina – Stato Attuale  
 To8.3 - Pericolosità idraulica ai sensi del PAI ARNO Lastra a Signa – PAI Vigente  
 To8.4 - Pericolosità idraulica ai sensi del PAI ARNO Ginestra Fiorentina – PAI Vigente  
 To9.1 - Planimetria interventi di messa in sicurezza Lastra a Signa – Stato Attuale  
 To9.2 - Planimetria interventi di messa in sicurezza Ginestra Fiorentina – Stato Attuale  
 T10.1 - Profili longitudinali - Stato di Progetto  
 T10.2 - Profili longitudinali - Stato di Progetto  
 T10.3 - Profili longitudinali - Stato di Progetto  
 T10.4 - Profili longitudinali - Stato di Progetto  
 T10.5 - Profili longitudinali - Stato di Progetto  
 T10.6 - Profili longitudinali - Stato di Progetto  
 T11.1 - Planimetria battenti idrici e velocità Lastra a Signa– Stato Progetto  
 T11.2 - Planimetria battenti idrici e velocità Ginestra Fiorentina – Stato progetto  
 T12.1 - Aree inondabili Lastra a Signa – Stato Progetto  
 T12.2 - Aree inondabili Ginestra Fiorentina – Stato Progetto  
 T13.1 - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Lastra a Signa – Stato Progetto  
 T13.2 - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Ginestra Fiorentina–Stato Progetto  
 T14.2 - Pericolosità idraulica ai sensi del PAI ARNO Ginestra Fiorentina–Stato Progetto

---

\*L'Autorità di Bacino del fiume Arno con proprio parere del 18/03/2014 (prot. 1199 del 19/03/2014) ha approvato gli aggiornamenti al PAI proposti dal Comune per il solo versante della Pesa (tavole To8.2 e T14.2) rimandando l'aggiornamento per il versante dell'Arno a studi idraulici sovracomunali che sta facendo in proprio; questo ha comportato lo stralcio delle tavole To8.1 e T14.1 che riguardavano proprio la proposta di aggiornamento del PAI per il versante dell'Arno.

---

## **SUPPORTO GEOLOGICO TECNICO - Elenco elaborati**

---

- G.0 - Relazione geologico-tecnica
  - G.1 - Carta geologica (foglio unico)
  - G.2 - Carta geomorfologica (foglio unico)
  - G.3 - Carta litologico-tecnica (foglio unico)
  - G.4 - Carta delle pendenze (foglio unico)
  - G.5 - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (foglio unico)
  - G.6 - Carta della pericolosità geologica (foglio unico)
- 

### **Lastra a Signa**

- G.7 - Carta geologico-tecnica con ubicazione dati di base e indicazioni su frequenze sismiche
  - G.8 - Sezioni geologico-tecniche
  - G.9 - Carta delle MOPS
  - G.10 - Carta della pericolosità geologica
  - G.11 - Carta della pericolosità sismica
- 

### **Malmantile**

- G.12 - Carta geologico-tecnica con ubicazione dati di base e indicazioni su frequenze sismiche
  - G.13 - Sezioni geologico-tecniche
  - G.14 - Carta delle MOPS
  - G.15 - Carta della pericolosità geologica
  - G.16 - Carta della pericolosità sismica
- 

### **Brucianesi**

- G.17 - Carta geologico-tecnica con ubicazione dati di base e indicazioni su frequenze sismiche
  - G.18 - Sezioni geologico-tecniche
  - G.19 - Carta delle MOPS
  - G.20 - Carta della pericolosità geologica
  - G.21 - Carta della pericolosità sismica
- 

### **Ginestra Fiorentina**

- G.22 - Carta geologico-tecnica con ubicazione dati di base e indicazioni su frequenze sismiche
- G.23 - Sezioni geologico-tecniche
- G.24 - Carta delle MOPS
- G.25 - Carta della pericolosità geologica
- G.26 - Carta della pericolosità sismica
- G.27 - Carta dei vincoli sovracomunali in materia idraulica (Autorità di Bacino Fiume Arno)
- G.28 - Carta dei vincoli sovracomunali di cui al PTCP della Provincia di Firenze
- G.29 - Carta della pericolosità idraulica per le aree non oggetto di nuova modellazione quantitativa
- G.A - Allegato G.A – Dati di base – Sondaggi geognostici e pozzi

G.B - Allegato G.B – Dati di base – Analisi geotecniche di laboratorio  
 G.C - Allegato G.C – Dati di base – Prove penetrometriche  
 G.D - Allegato G.D – Dati di base – Indagini sismiche

---



---

### **Indagini sismiche in sito propedeutiche alla realizzazione della cartografia MOPS realizzate dalla Ditta P3 s.n.c**

---

Relazione generale sulle tipologie di indagine e strumentazione utilizzata  
 Indagini sismiche a rifrazione – Allegato 1A - Elaborati  
 Indagini sismiche a rifrazione – Allegato 1B - Sismogrammi  
 Indagini HVSR - Allegato 2 - Elaborati  
 Indagini Esac – Masw - Allegato 3 - Elaborati

---

## **Art. 3 – Effetti delle previsioni**

Le disposizioni del presente piano sono vincolanti per il Regolamento urbanistico, per i piani complessi di intervento, per il regolamento edilizio e per qualsiasi piano o programma settoriale comunale suscettibile di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono. Nel rispetto dei principi e delle direttive del piano nonché delle sue invarianti strutturali, nella redazione del Regolamento urbanistico sono consentite limitate modifiche finalizzate a una più corretta individuazione dei perimetri, in funzione di variazioni nel frattempo intervenute, di più accurata lettura o di variazione della base cartografica, di più approfondite analisi senza che ciò determini variante al Piano strutturale. In tal caso il Regolamento urbanistico deve evidenziare la coerenza sostanziale con le previsioni del piano.

Ogni riferimento al Regolamento urbanistico si riferisce a tutti gli eventuali Regolamenti urbanistici che si succederanno nel tempo.

Le disposizioni si articolano in:

- Direttive: le direttive individuano una specifica strategia, rinviando al Regolamento urbanistico approfondimenti mirati a stabilire regole operative di declinazione delle direttive stesse
- Prescrizioni: le prescrizioni traducono vincoli e tutele di leggi, provvedimenti e piani sovraordinati o stabiliscono specifici vincoli e condizioni per le trasformazioni del territorio dai quali il Regolamento urbanistico non può discostarsi. Per le prescrizioni derivanti da leggi, provvedimenti e piani sovraordinati eventuali variazioni degli stessi si intendono automaticamente recepiti.

## **Art. 4 – Misure di salvaguardia**

Dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano strutturale si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 53, comma 2, lett. h) della legge regionale 1/2005, limitatamente a:

- le *prescrizioni* contenute nelle presenti Norme se e in quanto riferibili agli interventi (diretti o soggetti a piani attuativi o a piani complessi di intervento) realizzabili in base al vigente Regolamento urbanistico e sue varianti
- i vincoli e le tutele di cui all'art. 25 delle presenti norme

- le norme relative all'invariante *struttura fisica del suolo e sottosuolo* di cui agli artt. da 7 a 10 delle presenti norme se e in quanto riferibili agli interventi (diretti o soggetti a piani attuativi o a piani complessi di intervento) realizzabili in base al vigente Regolamento urbanistico e sue varianti
- la delimitazione tra territorio urbanizzato e territorio rurale di cui all'art. 21 delle presenti norme; nelle aree che la Tav. 8 del presente piano qualifica come appartenenti al territorio rurale sono inibiti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* ai sensi dell'art. 33 delle presenti norme.

Non vengono definite ulteriori salvaguardie in considerazione della sostanziale continuità di contenuti del presente piano con quello tuttora vigente.

## PARTE SECONDA - Statuto e articolazioni del territorio

### TITOLO I – Statuto del territorio

#### Art. 5 – Patrimonio territoriale – identitario e risorse essenziali

Il patrimonio territoriale – identitario è costituito dall'insieme degli elementi, di naturalità o prodotti dall'uomo che definiscono l'identità collettiva; viene riconosciuto, al patrimonio territoriale – identitario, valore di bene comune da preservare e riprodurre.

Partecipano al patrimonio territoriale – identitario le seguenti risorse essenziali:

- il suolo e il sottosuolo e la loro struttura idro-geomorfologica
- l'acqua
- l'aria
- i boschi e la vegetazione con valenza ecologica
- il sistema agricolo
- la città storica
- la città pubblica
- la città recente
- gli insediamenti minori e sparsi
- le infrastrutture.

Il piano, attraverso l'individuazione delle invarianti strutturali e delle strategie per il governo del territorio, persegue la salvaguardia, la valorizzazione e indica i criteri per la riproduzione delle risorse essenziali costituenti il patrimonio territoriale - identitario.

Patrimonio territoriale - identitario e invarianti strutturali permeano tutti il territorio comunale e le strategie ad essi riferiti sono trasversali rispetto all'appartenenza ai sistemi e sub-sistemi territoriali.

Direttive e prescrizioni riferite al patrimonio territoriale - identitario sono distribuite tra quelle afferenti le invarianti, i sistemi e i sub-sistemi.

Il Regolamento urbanistico, nel definire la disciplina di dettaglio, persegue la tutela delle risorse essenziali e la riproduzione del patrimonio territoriale – identitario.

#### Art. 6 – Invarianti strutturali

Il presente piano individua invarianti strutturali di carattere ecologico e antropico. Alcune delle invarianti hanno valenza sia dal punto di vista ecologico che antropico e sono quelle che meglio rappresentano la coevoluzione tra ambiente naturale e insediamenti umani. Altre invarianti derivano dal Piano territoriale di coordinamento della provincia di Firenze (PTC) e, per consentire al Regolamento urbanistico di compiere previsioni coerenti con i piani sovraordinati, vengono fatte proprie dal presente piano.

In riferimento alle invarianti strutturali il piano definisce:

- gli elementi di invarianza ovvero i caratteri che qualificano le parti e le relazioni costitutive
- le strategie per l'uso, la tutela, valorizzazione e riproduzione degli elementi di invarianza

- le direttive e le eventuali prescrizioni (con gli effetti indicati agli artt. 3 e 4 delle presenti norme) per il Regolamento urbanistico e per gli altri piani, programmi e regolamenti. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducono in modo significativo e irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela.

Costituiscono invariante strutturale:

VALENZA	INVARIANTE			
ECOLOGICA		Tutela della struttura fisica del suolo e del sottosuolo	Artt. 7-10	
		Prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi	Art. 11	
		Continuità della rete di connessione dei corridoi ecologici e delle aree umide	Art. 12	
	ANTROPICA		Valore paesaggistico e di equilibrio ecologico degli elementi arborei e arbustivi e delle loro formazioni quali filari di cipressi, alberi monumentali, alberature segnaletiche, siepi e boschetti	Art. 13
			Valore testimoniale e identitario della viabilità storica	Art. 14
			Valore testimoniale dell'edificato, dei parchi e dei giardini di interesse storico	Art. 15
			Valore testimoniale e identitario dei manufatti minori delle sistemazioni agrarie quali i terrazzamenti, i muri a secco, le recinzioni in muratura	Art. 16
			Ruolo di bene comune della città pubblica	Art. 17
			Ruolo di bene comune dei parchi fluviali dell'Arno e del Pesa	Art. 18
			Presidio territoriale della rete produttiva agricola	Art. 19
PTC		Tutela delle aree sensibili di fondovalle	Art. 20	
		Tutela degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale		
		Tutela delle aree fragili del territorio aperto		
		Tutela delle aree di protezione storico ambientale		

Tab. 1

## Art. 7 – Tutela della struttura fisica del suolo e sottosuolo

La tutela della struttura fisica del suolo e del sottosuolo è definita dal Piano strutturale in relazione ai caratteri geologici, sismici, idraulici e idrogeologici. Tali caratteri sono parte costitutiva della conformazione profonda del territorio.

Gli obiettivi prestazionali del Piano strutturale in merito alla tutela della struttura fisica del territorio sono:

- a. contenimento di nuovi interventi di trasformazione territoriale nelle aree ad elevata pericolosità geologica, sismica e idraulica;
- b. messa in sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti in aree soggette a rischio geologico, sismico e idraulico.

Le disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, sismiche, idrauliche e idrogeologiche prevalgono, in caso di contrasto, su quelle relative alle trasformazioni e utilizzazioni ammissibili sul territorio. Esse hanno valore prescrittivo per gli atti di governo del territorio e per ogni azione di trasformazione del territorio.

Il Piano strutturale individua, attraverso le indagini geologico - idrauliche, i gradi di pericolosità secondo quanto prescritto dal Regolamento regionale n. 53/R approvato con D.P.G.R. del 25 ottobre 2011, dal Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana, dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze e dagli articolati normativi della Autorità di Bacino del Fiume Arno relativi ai propri *Piano stralcio Riduzione Rischio Idraulico*, *Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.)* e *Piano Stralcio Bilancio Idrico*, rinviando la predisposizione delle indagini di fattibilità al Regolamento urbanistico e agli altri atti di governo del territorio. Da tali regolamenti e piani deriva gran parte delle norme relative al suolo e al sottosuolo.

## Art. 8 - Caratteristiche geologiche, geomorfologiche e sismiche

### 8.1 Pericolosità geologica molto elevata G.4

Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica molto elevata (G.4) di cui alle tavole G.6, G.10, G.15, G.20 e G.25 per le quali risulti una classe di fattibilità limitata (F4), sono subordinate, già in fase di redazione del Regolamento urbanistico, a specifiche indagini geognostiche e agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Esse sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. devono essere preventivamente certificati: l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento; gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato; la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento
- l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

### **8.2 Pericolosità geologica elevata G.3**

La pianificazione di trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica elevata (G.3) di cui alle tavole G.6, G.10, G.15, G.20 e G.25 e per le quali risulti una classe di fattibilità condizionata (F3), dovrà prevedere a livello di Regolamento urbanistico per i successivi atti di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, prescrizioni inerenti approfondimenti di indagini necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Le trasformazioni fisiche del territorio sono comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. gli interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture dovranno essere subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b. gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, dovranno essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti,
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni,
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c. in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d. dovranno essere preventivamente certificati:
  - l'avvenuta messa in sicurezza, conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento;
  - gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato;
  - la delimitazione delle aree che risultino in condizioni di sicurezza;
- e. possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

### **8.3 Pericolosità geomorfologia di versante e frana P.F.3 e P.F.4**

Relativamente alle aree a pericolosità molto elevata (P.F.4) ed elevata (P.F.3) per processi geomorfologici di versante e da frana (riportate per semplicità di consultazione sulle tavole G.6, G.10, G.15, G.20 e G.25), individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel *Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Stralcio Rischio Idrogeologico* (Approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005), trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte agli artt. 9, 10, 11 e 12 delle relative *Norme di Attuazione del P.A.I.*

### **8.4 Pericolosità sismica molto elevata S.4**



Le trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica molto elevata (S.4) di cui alle tavole G.11, G.16, G.21 e G.26 per le quali risulti una classe di fattibilità limitata (F4), sono subordinate, già in fase di redazione del Regolamento urbanistico, a specifiche indagini geognostiche e geofisiche ed agli altri studi comunque necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Nello specifico, per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) in sede di predisposizione del Regolamento urbanistico, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Viene consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

### **8.5 Pericolosità sismica elevata S.3**

La pianificazione di trasformazioni fisiche del territorio che interessino aree ricadenti nella classe di pericolosità sismica elevata (S.3) di cui alle tavole G.11, G.16, G.21 e G.26 per le quali risulti una classe di fattibilità condizionata (F3), dovrà prevedere a livello di Regolamento urbanistico per i successivi atti di redazione di Piani attuativi e di Piani complessi di intervento, ovvero, in loro mancanza, in fase di predisposizione dei progetti edilizi, prescrizioni inerenti approfondimenti di indagine necessari per precisare l'entità dei problemi di stabilità.

Le trasformazioni fisiche del territorio saranno comunque subordinate al rispetto dei seguenti criteri generali:

- a. nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, dovranno essere prescritte indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b. nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere prescritte adeguate indagini geognostiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c. per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, dovranno essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d. in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, dovrà essere prescritta una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è

opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;

- e. nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere prescritta una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

## Art. 9 - Caratteristiche idrogeologiche

### 9.1 Aree di rispetto dei punti di captazione di risorsa idrica per uso acquedottistico di pubblica fruibilità

In merito alla ubicazione dei punti di captazione di risorsa idrica per utilizzo idropotabile e distribuzione in rete pubblica la cui ubicazione è mostrata nella tavola G.5 si definisce quanto segue:

- a. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la *zona di tutela assoluta* dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D.L. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e/o ad infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

Per le captazioni preesistenti e quelle nei centri abitati l'estensione della zona di tutela assoluta può essere ridotta, previa opportuna valutazione da parte degli organi competenti e con l'adozione di particolari accorgimenti a tutela della captazione stessa.

- b. ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la *zona di rispetto* (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all' art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella Carta idrogeologica (tavola G.5).

Nella zona di rispetto si dovrà propendere per il divieto degli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture

- compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
  - aree cimiteriali;
  - apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
  - terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
  - gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
  - stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
  - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
  - pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
  - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

### **9.2 Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica D.4**

In tali aree individuate nel *Piano Bilancio Idrico* della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.4 e la cui perimetrazione è riportata, in estratto cartografico, al paragrafo 6.2 dell'elaborato G.o (relazione geologico tecnico al presente piano) il Regolamento urbanistico non contiene azioni incompatibili con le seguenti salvaguardie:

- a. Sono vietati nuovi prelievi, con esclusione dei seguenti casi:
  - laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*;
  - laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi può essere chiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*;
  - nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle

*Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*, con obbligo di installazione di contatore;

- nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*, fino ad un valore di 100 m<sup>3</sup>/anno e con obbligo di installazione di contatore. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area e con obbligo di installazione di contatore.
- b. In fase di rinnovo dei prelievi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*;
- c. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato;
- d. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

### **9.3 Aree con acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità inferiore alla ricarica D.3**

In tali aree individuate nel *Piano Bilancio Idrico* della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.3 e la cui perimetrazione è riportata, in estratto cartografico, al paragrafo 6.2 dell'elaborato G.o (relazione geologico tecnico al presente piano) il Regolamento urbanistico non contiene previsioni che determinino azioni incompatibili con le seguenti salvaguardie:

- a. Nelle aree a disponibilità inferiore alla ricarica, le concessioni e autorizzazioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:
  - le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità per l'area. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le specifiche riportate nell'Allegato 2 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*;
  - le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi può essere richiesta l'attivazione del monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*;
  - nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*;
  - nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 16 comma 1 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*, fino ad un valore di 200 m<sup>3</sup>/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, l'autorizzazione è rilasciata previo parere dell'Autorità di bacino, a condizione che sia dimostrata la sostenibilità del prelievo per l'area.
- b. Gli strumenti di governo del territorio possono prevedere nuovi insediamenti con approvvigionamento da acque sotterranee, previa valutazione della sostenibilità del fabbisogno stimato.
- c. La durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

#### **9.4. Aree con Acquiferi con bilancio prossimo all'equilibrio e a bilancio positivo - Aree a disponibilità prossima alla ricarica (D.2) e ad elevata disponibilità (D.1)**

In tali aree individuate nel *Piano Bilancio Idrico* della Autorità di Bacino del Fiume Arno come D.2 e D.1 e la cui perimetrazione è riportata, in estratto cartografico, al paragrafo 6.2 dell'elaborato G.o (relazione geologico tecnico al presente piano) si applicano le seguenti salvaguardie:

- a. Nelle aree a disponibilità prossima alla ricarica e ad elevata disponibilità, le concessioni e autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero. In relazione all'entità dei quantitativi idrici richiesti si tiene conto anche degli effetti indotti localmente e nelle aree contermini sulla disponibilità residua in base a densità di prelievo e ricarica specifica.
- b. In funzione delle risultanze di cui al comma precedente la richiesta può essere assoggettata alle misure di cui agli articoli 9 e 10, ivi compresi gli obblighi di monitoraggio, di cui all'Allegato 2 delle *Misure di Piano (Stralcio Bilancio Idrico)*.
- c. Possono essere previste limitazioni alla durata delle concessioni.

### **Art. 10 - Contesto idraulico**

#### **10.1 Aree interessate da disposizioni della pianificazione di bacino**

Relativamente alle aree per il contenimento del rischio idraulico, individuate dall'Autorità di bacino del fiume Arno e perimetrare nella tavola G.27, trovano applicazione le misure di salvaguardia disposte dalla *Norma 2- Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: vincolo di non edificabilità (aree A)* e dalla *Norma 3- Norma di attuazione del piano stralcio per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno: disciplina di salvaguardia (aree B)* del *Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Rischio Idraulico* approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226.

Relativamente alle aree soggette alla *Norma n. 6 – Carta guida delle aree allagate* di cui al D.P.C.M. n. 226/1999, perimetrare nella tavola G.27, trovano applicazione le specifiche misure di salvaguardia disposte dalla suddetta norma.

Relativamente alla salvaguardia del sistema idrogeologico e dell'equilibrio ecologico ambientale dei suoli e del reticolo idrografico minore di cui alla *Norma 13* del D.P.C.M. n. 226/1999, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il bacino sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua.

Per gli impianti specializzati di vivaio, è vietata la impermeabilizzazione permanente del suolo.

Relativamente alle aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4), elevata (P.I.3), media (P.I.2) e moderata (P.I.1) individuate nel *Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI) – Stralcio Rischio Idrogeologico* (Approvato con D.P.C.M. del 06.05.2005) e perimetrare nelle tavole G.26 (del *Supporto geologico tecnico* al piano) e T.08.2 (delle *Indagini idrauliche* di supporto al piano), trovano applicazione le specifiche misure di

salvaguardia disposte agli artt. 6, 7 e 8 delle relative *Norme di Attuazione* ed Allegati dello stesso P.A.I.

### **10.2 Reticolo idraulico e ambito di assoluta protezione del corso d'acqua**

Il reticolo idraulico, così come cartografato negli Atti di programmazione del *Piano di Assetto Idrogeologico del bacino dell'Arno* (PAI) e comprendente anche i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati nel PIT, è soggetto alle misure di tutela dei suddetti piani e, relativamente ai corsi d'acqua individuati dal Quadro conoscitivo del PIT, alle misure di salvaguardia per una fascia di m 10 dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

I corsi d'acqua individuati nel PIT 2007 sono:

- Fosso Stagno e/o Rigone
- Fiume Arno
- Torrente Vingone
- Borro di Vallimorta
- Borro di Rimaggio
- Borro della Bandita
- Borro dell'Uovo o di Novoli
- Borro del Grillaio e Borro d'Inno
- Rio di S.Miniatello o Le Sughere
- Borro Lago di S.Pietro in Selve o Rio Gello
- Borro del Lago di Nannera
- Borro di Spicchiello o Rio della Tana
- Rio della Luna
- Borro di Ritortolo
- Torrente Pesa.

Nell'ambito di assoluta protezione dei citati corsi d'acqua non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

Tale prescrizione non si riferisce alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

Sono inoltre fatte salve da tale prescrizione le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:

- a. non siano diversamente localizzabili;
- b. non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
- c. non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali;
- d. non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

I corsi d'acqua pubblici del territorio comunale, a prescindere dalla loro inclusione o meno negli elenchi del PIT 2007, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.

Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute nella L.R. 21/05/2012 n. 21.

### 10.3 Classi di pericolosità idraulica molto elevata, elevata, media e bassa I.4, I.3, I.2, I.1 (Regolamento regionale 53/R del 2011)

Le trasformazioni fisiche e funzionali, subordinate a titoli abilitativi, che interessino aree ricadenti in classe di pericolosità idraulica molto elevata (I.4), elevata (I.3), media (I.2) e bassa (I.1), individuate dalle tavole G.26 (del *Supporto geologico tecnico* al piano) e T.07.1 e T.07.2 (delle *Indagini idrauliche* di supporto al piano) saranno disciplinate dal Regolamento urbanistico, previa effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti criteri generali:

#### 1. Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata I.4

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a. sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- b. è comunque da consentire la realizzazione di brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 ml, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- d. relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, ecc), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera l.;
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- e. della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- f. fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- g. fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta inferiori a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto sicurezza;
- h. deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- i. devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-



sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

- l. sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
- m. possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla l) di cui al presente paragrafo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

Il Regolamento urbanistico, nel definire gli interventi ammissibili, considera inoltre le limitazioni dettate dalla L.R. 21/05/2012 n. 21.

## **2. Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata I.3**

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata sono da rispettare i criteri di cui alle lettere b., d., e., f., g., h., i. ed m. del paragrafo precedente (relativo alle aree I.4). Sono inoltre da rispettare i seguenti criteri:

- a. all'interno del perimetro dei centri abitati (come individuato ai sensi dell'articolo 55 della l.r. 1/2005) non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b. non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- c. gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- d. in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto nella



lettera g. del paragrafo 10.3/1, sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;

- e. per gli ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

### **3. Situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media e bassa I.2 e I.1**

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

## **Art. 11 – Boschi**

Ai fini del presente piano sono individuati come boschi le superfici così definite dalla Legge forestale della Toscana<sup>3</sup>. Il quadro conoscitivo alla Tav. 4 contiene una ricognizione delle attuali superfici coperte da boschi che, per loro stessa natura, sono in continua evoluzione. Per questo vengono indicate anche le *aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione* per le quali, in caso di intervento, andrà verificato di volta in volta se abbiano o meno acquisito le caratteristiche di *bosco* ai sensi di legge. Parimenti, qualora venga documentato che un'area, o porzione di essa, non è coperta da boschi e non sia stata oggetto di disboscamento non autorizzato oppure, pur coperta da boschi, non presenti gli elementi di invarianza propri del bosco, tale area può essere esclusa dall'invariante di cui al presente articolo.

I boschi sono soggetti, *ex lege*, a Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e al Vincolo idrogeologico di cui alla Legge forestale della Toscana. Pertanto nel caso di superfici coperte da bosco ma prive dei relativi elementi di invarianza, rimane immutato il regime vincolistico.

Il piano riconosce come elementi di invarianza da tutelare la prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi.

Il piano, in coerenza con l'esigenza di tutela degli elementi di invarianza, include la maggior parte dei boschi nel *sistema del territorio a elevata valenza ecologica* e nel *sub-sistema delle aree boscate*. Le superfici coperte da boschi individuate nel quadro conoscitivo e non incluse nel *sub-sistema delle aree boscate* sono incluse in altri sub-sistemi che garantiscono comunque la tutela degli elementi di invarianza.

---

<sup>3</sup> Al momento della stesura delle presenti norme dall'art. 3 della L.R. 39/2000 e dal relativo regolamento di attuazione 8/8/2003 n. 48/R

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico, al fine di tutelare gli elementi di invarianza, non potrà contenere previsioni che possano comportare la riduzione degli elementi di invarianza delle superfici boscate fatti salvi gli interventi e le attività consentite nel bosco dalla legislazione forestale nazionale e regionale e dagli strumenti urbanistici sovraordinati (PIT e PTC). Il Regolamento urbanistico verificherà l'opportunità di dettare specifiche norme ulteriori che regolino le trasformazioni ammissibili nei boschi.

## **Art. 12 – Rete dei corridoi ecologici e delle aree umide**

Partecipano alla rete di connessione dei corridoi ecologici e delle aree umide le aree individuate nella Tav. 6 come *corsi d'acqua e zone umide* oltre alle altre aree, pubbliche e private, urbane o extraurbane, che abbiano una significativa valenza ecologica.

Il piano riconosce come elemento di invarianza la continuità della rete costituita da corridoi ecologici e *core areas*, cercando di preservarne e migliorarne la biopermeabilità ed evitando barriere anche diffuse quali aree industriali o commerciali.

I principali corridoi ecologici e le principali aree umide sono incluse nel *sistema del territorio a elevata valenza ecologica* e nel *sub-sistema dei corsi d'acqua, delle aree umide e delle loro pertinenze*.

**Direttiva:** al fine di tutelare la biopermeabilità dei corridoi ecologici il Regolamento urbanistico può identificare puntualmente le aree verdi con valenza ecologica e prevederne la conservazione. Può, inoltre, contenere previsioni conformative finalizzate a ripristinare o generare continuità dei corridoi.

## **Art. 13 – Formazioni arboree e arbustive**

Sono oggetto del presente articolo gli elementi arborei e arbustivi e le loro formazioni quali filari di cipressi, alberi monumentali, alberature segnaletiche, siepi e boschetti che, essendo presenti su tutto il territorio comunale, non sono mappate.

Il piano riconosce come elemento di invarianza il loro valore paesaggistico ed ecologico. Nel paesaggio tali formazioni costituiscono elementi di discontinuità che il piano intende preservare; tali formazioni costituiscono inoltre *l'habitat* per piccole specie che contribuiscono al mantenimento dell'equilibrio ecologico.

Le formazioni arboree e arbustive sono presenti in tutti i sistemi e sub-sistemi.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico può alternativamente mappare le formazioni significative o demandare l'individuazione delle stesse ai piani di settore, piani attuativi, piani aziendali o progetti edilizi. Detta, inoltre, norme per la tutela delle formazioni arboree e arbustive esistenti.

## Art. 14 – Viabilità storica

La viabilità storica oggetto del presente articolo è rappresentata nella Tav. 6 e consiste prevalentemente in infrastrutture di antica formazione con valore fondativo rispetto ai centri e alle frazioni e compatibili con la morfologia del suolo. Tali infrastrutture sono generalmente ancora presenti nell'attuale sistema della mobilità con la maggior parte del loro tracciato e appartengono sia alla viabilità principale che a quella di collegamento di edifici isolati, borghi e centri minori.

Elementi di invarianza della viabilità storica sono il valore generatore dell'impianto fondiario degli insediamenti e la potenzialità di connessione lenta.

La viabilità storica è presente in tutti i sistemi e sub-sistemi.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico disciplina i criteri di salvaguardia degli aspetti strutturali, quali il tracciato e le caratteristiche dimensionali, nonché, qualora significativi ai fini della conservazione degli elementi di invarianza, il mantenimento degli aspetti costruttivi e formali. Eventuali interventi di manutenzione e di adeguamento funzionale possono essere ammessi solo nel rispetto dei caratteri generali degli elementi di invarianza.

## Art. 15 – Edificato, parchi e giardini di interesse storico

Appartengono all'edificato, ai parchi e ai giardini di interesse storico tutti i manufatti che, realizzati tendenzialmente nella prima metà del '900, conservino un qualche valore storico testimoniale. Nella Tav. 6 sono individuati nello specifico quelli che costituiscono anche Bene culturale ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Costituisce elemento di invarianza il valore testimoniale (storico, artistico, architettonico, ecc.) degli edifici, dei parchi e dei giardini oltre che la valenza paesaggistica.

L'edificato, i parchi e i giardini di interesse storico sono presenti in tutti i sistemi e sub-sistemi.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico definisce puntualmente i criteri per la classificazione degli immobili di interesse storico prevedendo, per ciascuna tipologia, le modalità di intervento per il recupero e la trasformazione nel rispetto degli elementi di invarianza.

Il Regolamento urbanistico contiene, nel quadro conoscitivo con valenza ricognitiva, l'attribuzione di ciascun immobile di interesse storico ad una specifica tipologia; la variazione dell'attribuzione degli immobili alla specifica tipologia, dovuta ad erronea classificazione, non costituisce variante al Regolamento urbanistico.

## Art. 16 - Manufatti minori delle sistemazioni agrarie

Sono manufatti minori delle sistemazioni agrarie i terrazzamenti, i muri a secco in pietra a faccia vista o intonacati di interesse storico individuati indicativamente nella Tav. 6.

Sono elementi di invarianza il loro valore paesaggistico, testimoniale e idrogeologico.

I manufatti minori delle sistemazioni agrarie interessano vari sistemi e sub-sistemi.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico fissa specifiche norme per la loro conservazione e riproduzione; può anche demandare la loro più specifica individuazione ai piani di settore, piani attuativi, piani aziendali o progetti edilizi.

## Art. 17 – Città pubblica

Appartengono alla città pubblica le aree individuate nella Tav. 3 come *standard di quartiere esistenti e attrezzature di rilievo sovracomunale esistenti*. Appartengono alla città pubblica anche le aree che, seppure non rappresentate nella Tav. 3, sono di proprietà pubblica e destinate a servizi e attrezzature pubbliche.

Costituisce invariante la proprietà pubblica, la fruibilità collettiva e la destinazione ad uso pubblico dei beni per i quali non sia accertato, dal Consiglio Comunale, il venir meno delle esigenze collettive che tali beni sono preposti a soddisfare.

La città pubblica è per lo più individuata nel *sistema degli insediamenti*, con alcune aree è presente anche negli altri sistemi territoriali.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico compie una ricognizione della città pubblica prevedendo la realizzazione e la riqualificazione di servizi e attrezzature ritenute carenti. Il Regolamento urbanistico verifica il rispetto degli standard di cui al D.M. 1444/68 sulla base delle proprie previsioni e valuta la qualità della città pubblica in termini di tipologia delle dotazioni e di collocazione.

Il Regolamento urbanistico può prevedere meccanismi perequativi e/o compensativi finalizzati alla integrazione quantitativa e qualitativa della città pubblica prevedendo che gli interventi di trasformazione siano subordinati alla cessione al Comune di aree per servizi e/o attrezzature e/o per edilizia sociale ovvero alla realizzazione e/o manutenzione di opere o attrezzature pubbliche quale forma di equa distribuzione tra le proprietà dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione. Possono essere interessati dalle pratiche perequative e/o compensative sia gli interventi soggetti a piano attuativo o a piano complesso di intervento, sia gli interventi diretti convenzionati.

Il Regolamento urbanistico può a tal fine quantificare le aree da cedere al comune per servizi e attrezzature e/o per edilizia sociale ovvero individuare le opere ed attrezzature da realizzare e/o da mantenere, anche attraverso l'assegnazione di indici perequativi e può prevedere i casi in cui è ammessa, in alternativa, la monetizzazione.

## Art. 18 – Parchi fluviali dell'Arno e del Pesa

Costituiscono parchi fluviali dell'Arno e del Pesa le aree individuate come tali nella Tav. 8. Il Parco fluviale è lo strumento attraverso cui la cittadinanza si riappropria della relazione col fiume, attraverso la produzione e riproduzione di paesaggi che affermano la fruibilità pubblica di ampie porzioni di territorio.

Costituiscono elementi di invarianza la fruibilità collettiva delle aree dei parchi, mediante un insieme di percorsi, nodi e aree attrezzate, naturali, naturalizzate o in corso di naturalizzazione.

I parchi fluviali interessano una molteplicità di sistemi e sub-sistemi, con predominanza del *sistema del territorio aperto* e del *sistema del territorio a elevata valenza ecologica*.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico persegue, per i parchi fluviali, la fruibilità collettiva sia a scopo ricreativo che di generazione di micro-economie e di incentivazione della mobilità lenta nonché la tutela della naturalità, nell'ottica della valenza ricreativa, sociale ed ecologica.

Il Regolamento urbanistico predilige forme di progettazione unitaria dei parchi e fornisce linee guida e definizione delle prestazioni da garantire negli interventi di trasformazione pubblici e privati.

## Art. 19 – Rete produttiva agricola

La rete produttiva agricola, costituita dalle aziende agricole del territorio e dalle forme produttive non strutturate e non professionali nonché dalle attività non strettamente agricole ma comunque compatibili con le esigenze di tutela del territorio rurale e delle invarianti strutturali, partecipa a presidiare il territorio aperto.

Il piano riconosce come invariante il ruolo di presidio del territorio, di mantenimento e riproduzione del paesaggio agrario, di sistemazione idrogeologica del suolo oltre alla capacità di creare economie di piccola e grande scala, anche legate alla ricettività turistica diffusa.

La rete produttiva agricola interessa prevalentemente il *sistema del territorio aperto*, sia nella articolazione del *sub-sistema delle aree agricole* che di quello *delle aree di frangia*.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico promuove lo sviluppo delle produzioni agricole strutturate o informali, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle leggi regionali e nei regolamenti sovraordinati in materia. In particolare valuta l'opportunità o meno di prevedere norme aggiuntive rispetto a quelle sovraordinate per le aziende agricole. Per le attività non professionali detta norme differenziate per le aree appartenenti al *sub-sistema delle aree agricole* e per quelle appartenenti al *sub-sistema delle aree di frangia*, secondo i criteri indicati per i rispettivi sub-sistemi, promuovendo forme di produzione agricola diffusa nel rispetto dei valori paesaggistici. Detta, inoltre, norme che favoriscano forme aggregative degli insediamenti non professionali e la riqualificazione delle aree con presenza di manufatti incongrui.

Il Regolamento urbanistico assume come pratiche funzionali al presidio territoriale quelle riferite alla ricettività diffusa, per le quali non è richiesta una specifica destinazione ricettiva degli immobili.

Il Regolamento urbanistico potrà definire funzioni e settori produttivi complementari all'attività agricola funzionali al presidio territoriale e rispettosi del territorio e delle invarianti strutturali e disciplinare gli interventi ad essi funzionali.

## Art. 20 - Invarianti derivanti dal PTC

Appartengono alle invarianti derivanti dal PTC le aree riconosciute come tali nello stesso e individuate nella Tav. 8 del presente piano:

- a) le aree sensibili di fondovalle
- b) i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento
- c) le aree fragili
- d) le aree di protezione storico ambientale
- e) geotopi e biotopi.

Il piano fa proprie tali invarianti.

Le invarianti derivanti dal PTC interessano, per lo più, il *sistema del territorio aperto* e il *sistema del territorio a elevata valenza ecologica*; solo alcune aree sensibili di fondovalle interessano il *sistema degli insediamenti*, in quanto compatibili con le tutele imposte dal PTC.

**Prescrizione:** il Regolamento urbanistico disciplina le previsioni che interessano le invarianti derivanti dal PTC nel rispetto dei seguenti articoli delle Norme di attuazione del PTC stesso:

- a) l'art. 3 per le aree sensibili di fondovalle
- b) l'art. 10 per i territori connotati da alta naturalità e quelli comunque da destinarsi prioritariamente all'istituzione di aree protette, compresi tra gli ambiti di reperimento
- c) l'art. 11 per le aree fragili
- d) l'art. 12 per le aree di protezione storico ambientale
- e) l'art. 15 per i geotopi e i biotopi.

## TITOLO II – Sistemi e sub-sistemi

### Art. 21 – Articolazione dei sistemi e dei sub-sistemi

Al fine di garantire la conservazione e la riproduzione del patrimonio territoriale – identitario e delle risorse essenziali, il piano individua i seguenti sistemi e sub-sistemi riferendo ad essi specifiche discipline, ferme restando quelle attribuite alle invarianti strutturali dalle presenti norme e che possono interessare più sistemi e sub-sistemi come di volta in volta indicato.

Il piano individua sul territorio i seguenti:

	SISTEMI	SUB-SISTEMI
Territorio urbanizzato	Sistema degli insediamenti	Sub-sistema delle aree storiche
		Sub-sistema delle aree ad assetto compiuto
		Sub-sistema delle aree ad impianto singolare
		Sub-sistema delle aree ad assetto indefinito
territori o rurali	Sistema del territorio aperto	Sub-sistema dei nuclei di interesse storico
		Sub-sistema delle aree di frangia

		Sub-sistema delle aree agricole
	Sistema del territorio a elevata valenza ecologica	Sub-sistema delle aree boscate
		Sub-sistema dei corsi d'acqua, delle aree umide e delle loro pertinenze

Tab. 2

Il sistema degli insediamenti rappresenta il territorio urbanizzato; i sistemi del territorio aperto e a elevata valenza ecologica costituiscono il territorio rurale.

## Art. 22 – Sistema degli insediamenti

Appartengono al *sistema degli insediamenti* le parti di territorio urbanizzato. Si intende per territorio urbanizzato quello costituito dai centri storici urbani, dalle aree edificate senza significative soluzioni di continuità e qualsiasi sia la loro destinazione d'uso, dalle infrastrutture e aree per servizi compresi i parchi urbani, dai lotti e dagli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria ancorché da adeguare.

All'interno del sistema degli insediamenti vengono individuati i seguenti sub-sistemi:

### 22.1 Sub-sistema delle aree storiche

Il *sub-sistema delle aree storiche* comprende i centri storici e le parti di territorio urbanizzato costruite prevalentemente fino alla prima metà del secolo scorso, compresi i complessi edilizi (chiese, conventi, cimiteri, ville) spesso di rilevante valore storico e architettonico generalmente legati strettamente a vasti spazi aperti, con i quali costituiscono insiemi unici e inscindibili. Il valore storico testimoniale delle aree appartenenti ai centri storici consiste nella fisiologica sovrapposizione di interventi che si sono succeduti nel tempo.

L'edificato esistente all'interno di questo sub-sistema appartiene, per la gran parte, al patrimonio di interesse storico di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Il piano nel *sub-sistema delle aree storiche* riconosce l'elevata qualità delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione; riconosce, inoltre, il valore testimoniale delle caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico prevede una disciplina di tutela e conservazione dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario delle aree storiche, con l'eccezione di particolari contesti per i quali si riconosca espressamente che tali elementi non conservano più i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.

Il Regolamento urbanistico garantisce la riproduzione del *mix* di funzioni, ritenute compatibili, che caratterizza il *sub-sistema delle aree storiche*.

Per il patrimonio edilizio esistente riconosciuto di interesse storico vale quanto detto all'art. 15. Il Regolamento urbanistico disciplina anche le trasformazioni ammesse per il patrimonio edilizio esistente che non abbia valore storico testimoniale.

## 22.2 Sub-sistema delle aree ad assetto compiuto

Il *sub-sistema delle aree ad assetto compiuto* comprende la città moderna pianificata che, per sua natura, presenta una configurazione urbana sufficientemente strutturata.

Il piano riconosce al sub-sistema ad assetto compiuto una qualità urbana derivante dalla natura di insediamenti pianificati delle aree appartenenti.

Il piano riconosce, inoltre, una generalizzata esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio in particolare in relazione alla prestazione energetica.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico disciplina gli interventi sugli edifici esistenti al fine di rimuovere ogni ostacolo alla riqualificazione dell'edificato moderno in termini di prestazioni energetiche e di comfort abitativo.

Il Regolamento urbanistico può disciplinare inoltre gli interventi finalizzati a migliorare l'abitabilità urbana, intendendo per tale la fruibilità delle dotazioni di servizi sia in senso quantitativo che qualitativo. A tal fine, il Regolamento urbanistico può prevedere interventi che comportino la trasformazione e la rigenerazione urbana, il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, rendano sostenibile l'integrazione della città pubblica.

## 22.3 Sub-sistema delle aree ad impianto singolare

Appartengono al *sub-sistema delle aree ad impianto singolare* le parti di territorio urbanizzato che, per loro caratteristica, costituiscono una eccezione rispetto alla regola insediativa dei tessuti circostanti in termini tipologici o di destinazione.

Il piano riconosce la singolarità delle aree appartenenti a questo sub-sistema che comporta, di volta in volta, previsioni *ad hoc*.

**Direttiva:** trattandosi di eccezioni alla regola insediativa il Regolamento urbanistico può prevedere il mantenimento o la trasformabilità delle aree ad impianto singolare.

## 22.4 Sub-sistema delle aree ad assetto indefinito

Il *sub-sistema delle aree ad assetto indefinito* comprende tutte le aree del territorio urbanizzato che, per morfologia, vicende urbane o indeterminatezza urbanistica, non presentano una struttura pianificata e progettata.

Il piano riconosce le potenzialità di riqualificazione urbana delle aree appartenenti al *sub-sistema ad assetto indefinito* nonché una generale esigenza di riqualificazione del patrimonio edilizio sia in termini di prestazioni energetiche che di qualità architettonica e insediativa.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico disciplina gli interventi sugli edifici esistenti al fine di rimuovere ogni ostacolo alla riqualificazione dell'edificato moderno in termini di criteri insediativi, prestazioni energetiche e di comfort abitativo.

Il Regolamento urbanistico può prevedere una disciplina finalizzata alla realizzazione di interventi di riqualificazione e alla definizione di un progetto urbano coerente anche mediante il completamento dell'edificato che, attraverso pratiche di perequazione e/o di compensazione urbanistica, renda sostenibile l'integrazione della città pubblica, la definizione dei margini urbani e la strutturazione della maglia insediativa.



## Art. 23 – Sistema del territorio aperto

Appartengono al *sistema del territorio aperto* le aree esterne al territorio urbanizzato con esclusione di quelle alle quali è riconosciuto valore ecologico elevato che appartengono al relativo sistema.

Partecipano al *sistema del territorio aperto* i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.

Il sistema del territorio aperto ha una vocazione preminentemente agricola con le specificazioni indicate nei rispettivi sub-sistemi; sono comunque presenti funzioni diverse da quella agricola.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico non prevede, nel sistema del territorio aperto, interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* così come definito dall'art. 33 delle presenti norme; può comunque prevedere, preferibilmente nelle *aree di frangia*, ambiti da destinare ad ampliamento e adeguamento delle opere esistenti destinate a soddisfare esigenze pubbliche, nuove opere destinate a soddisfare esigenze pubbliche necessarie a garantire i servizi essenziali e adeguamento della viabilità e delle infrastrutture esistenti. Tali ambiti, esclusivamente per le nuove opere, non potranno essere previsti nelle porzioni delle aree di frangia interessate alle invarianti derivate dal PTC. Il Regolamento urbanistico può inoltre prevedere il recupero degli annessi agricoli esistenti per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione che, per quanto disposto dall'art. 20 c. 1 della *Disciplina di piano* del PIT, determinano nuovo impegno di suolo.

Il Regolamento urbanistico individua le attività compatibili e complementari con l'attività agricola ammesse nel sistema del territorio aperto, dettando una disciplina per gli interventi ad esse funzionali coerente con la tutela delle risorse del territorio rurale e con le invarianti; definisce inoltre i casi in cui consentire sugli edifici esistenti, con destinazione d'uso non agricola, interventi di recupero superiori al restauro e risanamento conservativo e, laddove necessario al mantenimento di specifiche destinazioni ritenute congrue, addizioni volumetriche anche eccedenti la ristrutturazione edilizia, a condizione che non si determinino nuovi organismi edilizi su *lotti di riferimento* inedificati (così come definiti nell'allegato A alla Del. G.R. n. 881 del 29/10/2013 *Regolamento di attuazione dell'art. 144 della L.R. 3.1.2055 - Norme per il governo del territorio*).

In particolare per gli esistenti immobili con destinazione turistico ricettiva, il Regolamento urbanistico può individuare una disciplina che ne favorisca la permanenza e lo sviluppo anche attraverso interventi che, nel rispetto delle invarianti e delle dimensioni massime sostenibili per tale funzione indicate all'art. 33, consentano di incrementare il numero dei posti letto e le dotazioni di servizi.

All'interno del *sistema del territorio aperto* vengono individuati i seguenti sub-sistemi:

### 23.1 Sub-sistema dei nuclei di interesse storico

Il *sub-sistema dei nuclei di interesse storico* comprende i nuclei e gli insediamenti storici sparsi che, per loro natura, collocazione e morfologia mantengono una relazione insediativa e/o funzionale con il contesto rurale.

Sono compresi anche i complessi edilizi (chiese, conventi, cimiteri, ville) spesso di rilevante valore storico e architettonico generalmente legati strettamente a vasti spazi aperti, con i quali costituiscono insiemi unici e inscindibili.

L'edificato esistente all'interno di questo sub-sistema appartiene, per la gran parte, al patrimonio di interesse storico di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Il piano nel *sub-sistema dei nuclei di interesse storico* riconosce l'elevata qualità delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione; per questo i nuclei e gli insediamenti storici sparsi contribuiscono a definire l'identità del paesaggio rurale.

Il piano riconosce, inoltre, il valore testimoniale delle caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico prevede una disciplina di tutela e conservazione dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario dei nuclei di interesse storico, con l'eccezione di particolari contesti per i quali si riconosca espressamente che tali elementi non conservano più i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione o costituiscono appendici recenti prive di valore fondativo.

Il Regolamento urbanistico individua, laddove presenti, gli ambiti di pertinenza intesi come le aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei nuclei di interesse storico, di cui costituiscono il contesto disciplinandone il mantenimento e la riproduzione.

Per il patrimonio edilizio esistente riconosciuto di interesse storico vale quanto detto all'art. 15. Il Regolamento urbanistico disciplina anche le trasformazioni ammesse per il patrimonio edilizio esistente che non abbia valore storico testimoniale.

### 23.2 Sub-sistema delle aree di frangia

Appartengono al *sub-sistema delle aree di frangia* le porzioni di territorio che, pur fuori dal territorio urbanizzato, non mostrano tutti i tratti distintivi e di qualità delle aree agricole produttive.

Il piano, pur individuando alcune criticità dal punto di vista paesaggistico, riconosce come valore la presenza, in queste aree, di una produzione agricola amatoriale generatrice di micro-economie.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico disciplina le aree di frangia favorendo le attività agricole non professionali ma subordinando eventuali interventi a un riordino dal punto di vista paesaggistico e favorendo forme aggregative degli insediamenti rurali amatoriali quali gli orti sociali. Nelle aree di frangia sono comunque consentite le trasformazioni ammesse per le aree agricole. Possono essere previsti ambiti da destinare ad ampliamento e adeguamento delle opere esistenti destinate a soddisfare esigenze pubbliche, nuove opere destinate a soddisfare esigenze pubbliche necessarie a garantire i servizi essenziali e adeguamento della viabilità e delle infrastrutture esistenti. Tali ambiti, esclusivamente per le nuove opere, non potranno essere previsti nelle porzioni delle aree di frangia interessate alle invariante derivate dal PTC

Il Regolamento urbanistico può disciplinare nelle aree di frangia, in quanto esterne all'abitato, interventi funzionali ad attività ludiche che, per loro natura, si debbano svolgere nel territorio aperto, come quelle legate ai maneggi, all'addestramento di animali

d'affezione e simili, e interventi pertinenziali dell'edificato adiacente purché compatibili con le invarianti strutturali.

### 23.3 Sub-sistema delle aree agricole

Nel sistema del territorio aperto le aree agricole rappresentano quelle più propriamente produttive. Si differenziano dalle aree di frangia perché l'uso è più propriamente agricolo, con una "densità" più coerente con la regola insediativa delle aree rurali.

Il piano riconosce l'elevata qualità paesaggistica delle aree mantenute in produzione riscontrando alcune criticità della qualità insediativa, per lo più limitate alle parti condotte in forma amatoriale.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico prevede una chiara distinzione tra le attività condotte da aziende agricole e quelle, invece, condotte in forma amatoriale.

Per le prime (aziende agricole) il Regolamento urbanistico valuta se la normativa sovraordinata in materia sia efficace a garantire il mantenimento e la riproduzione delle qualità riconosciute, e solo nel caso in cui tali norme non siano ritenute sufficienti, può prevederne di aggiuntive.

Per le attività condotte in forma amatoriale il Regolamento urbanistico può disporre forme e modalità per la realizzazione di interventi funzionali a questo tipo di conduzione del fondo agricolo. In ogni caso il Regolamento urbanistico, nel disciplinare tali interventi, non può favorire né premiare fenomeni di frazionamento fondiario e deve prevedere limitazioni a qualsiasi edificabilità sulle aree derivanti da tali fenomeni, imponendo modalità e tempi ritenuti congrui secondo una logica di semplicità ed efficacia.

## Art. 24 – Sistema del territorio a elevata valenza ecologica.

Al fine di garantire una maggiore tutela della valenza ecologica e della biopermeabilità di alcune aree strategiche, il piano le include nel presente sistema.

Si tratta di aree di vasta estensione superficiale (*core areas*), di aree a sviluppo lineare (*corridoi ecologici*) e di elementi puntuali (*stepping zones*) che costituiscono un sistema interconnesso di *habitat*, di cui salvaguardare la biodiversità e la biopermeabilità.

Il *sistema del territorio a elevata valenza ecologica*, appartenente al territorio rurale, consiste dei seguenti sub-sistemi:

### 24.1 Sub-sistema delle aree boscate

Rientrano nel *sub-sistema delle aree boscate* molte delle aree coperte da boschi secondo la definizione che le leggi in materia ne danno.

Conformemente a quanto previsto all'art. 11 il piano riconosce come valore da tutelare la prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico verifica l'opportunità di dettare specifiche norme, aggiuntive rispetto a quelle sovraordinate, che regolino le trasformazioni ammissibili nei e

dei boschi. Il Regolamento urbanistico può distinguere i boschi privi degli elementi di invarianza e definire discipline specifiche.

Qualora venga documentato che un'area, o porzione di essa, non è coperta da boschi e non sia stata oggetto di disboscamento non autorizzato oppure, pur coperta da boschi, non presenti gli elementi di invarianza propri del bosco, fermo restando il regime vincolistico, si applicano le norme dell'area immediatamente contermina se appartenente al sistema del territorio aperto; se l'area contermina appartiene, invece, al sistema degli insediamenti tali aree si considerano appartenenti al sub-sistema delle aree di frangia.

#### 24.2 Sub-sistema dei corsi d'acqua, delle aree umide e delle loro pertinenze

Appartengono a questo sub-sistema i principali corsi d'acqua, le principali aree umide e le loro pertinenze.

Conformemente a quanto previsto dall'art. 12 il piano persegue l'obiettivo di aumentare la biopermeabilità e la continuità dei corridoi ecologici.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico disciplina le trasformazioni ammissibili all'interno del sub-sistema favorendo, compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica, la naturalizzazione delle aree in esso classificate.

Il Regolamento urbanistico favorisce, nell'ambito delle proprie competenze, la compresenza di opere di interesse idraulico quali le casse di espansione con nuovi paesaggi ecologicamente compiuti e una gestione controllata delle aree interessate, al fine di garantire la riproduzione di *habitat* favorevoli per una molteplicità di specie.

### TITOLO III – Vincoli e tutele

#### Art. 25 – Vincoli sovraordinati e tutele del territorio

La Tav. 1 riporta, a scopo ricognitivo, i vincoli sovraordinati e la Tav. 2 alcune tutele del territorio intese come aree di attenzione all'interno delle quali la conoscenza va approfondita per verificare l'esistenza o meno di un vincolo oppure aree in cui sono interdetti solo alcuni interventi specificati nella norma di riferimento. In particolare vengono segnalati, al fine di avere un'unica carta di facile consultazione, i seguenti vincoli sovraordinati per i quali valgono le tutele previste dalla normativa sovraordinata di riferimento:

1. *Beni culturali* (Parte II Codice dei beni culturali e del paesaggio)  
Sono i beni per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Non sono mappati i beni culturali di cui al comma 1 dell'art. 10 del Codice (le cose immobili ... appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico).
2. *Beni paesaggistici - immobili e aree di notevole interesse pubblico* (Parte III - art. 136 - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Sono i beni paesaggistici oggetti dei DD.MM. 1° Aprile 1963 (G.U. n. 126 del 13/05/1963), 9 Febbraio 1967 (G.U. n. 57 del 04/03/1967), 10 Gennaio 1969 (G.U. n. 36 del 11/02/1969) i cui perimetri sono stati validati dal MiBac.

Per una panoramica completa delle aree di notevole interesse pubblico si faccia riferimento alla pagina:

[http://www.lamma-cres.rete.toscana.it/sitbc/view\\_3.asp?pr=FI&id1=LASTRA%20A%20SIGNA](http://www.lamma-cres.rete.toscana.it/sitbc/view_3.asp?pr=FI&id1=LASTRA%20A%20SIGNA)

3. *Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - foreste e boschi* (Parte III - art. 142 c. 1 lett. g - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Si tratta delle aree che, per la loro natura di aree boscate, sono soggette per legge a vincolo paesaggistico: l'indicazione delle aree coperte da boschi deriva da una attenta analisi e fotointerpretazione compiuta dalla Regione Toscana, dalla Provincia di Firenze e dal Comune. Ciò nonostante possono presentarsi casi di imprecisioni o errori materiali: per questo i perimetri delle aree soggette a questo vincolo ha valore indicativo e la presenza o meno del vincolo è legata alla reale esistenza o meno del bosco, fatti salvi ovviamente disboscamenti non autorizzati.

4. *Beni paesaggistici - aree tutelate per legge - fiumi torrenti* (Parte III - art. 142 c. 1 lett. c - Codice dei beni culturali e del paesaggio)

Comprende "fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna". Le fasce di 150 m sono state rappresentate sulla base della carta tecnica regionale nella scala di maggior dettaglio disponibile: anche per questo tipo di vincolo i perimetri sono quindi indicativi e accertamenti in situ sulla reale distanza di un'area di intervento dal piede dell'argine possono documentare puntualmente l'esistenza o meno del vincolo.

5. *Vincolo idrogeologico* (R.D. 3267/23)

6. *Vincolo idrogeologico per legge - boschi* (art. 37 L.R. 39/2000)

Come per il vincolo di cui al punto 3 i perimetri delle aree soggette a questo vincolo ha valore indicativo e la presenza o meno del vincolo è legata alla reale esistenza o meno del bosco, fatti salvi ovviamente disboscamenti non autorizzati.

7. *Zona di rispetto cimiteriale* (art. 338 R.D. 1265/1934, art. 57 DPR 285/1990, art. 28 l. 166 del 1 agosto 2002)

8. *Fascia di rispetto depuratori* (Del. Comitato dei Ministri 04/02/1977 All. IV art. 1)

9. *Fascia di rispetto ferroviario* (art. 49 DPR 753/1980).

Vengono inoltre segnalate le seguenti tutele del territorio per la disciplina delle quali, se non diversamente disposto, si rinvia alla normativa sovraordinata di riferimento:

10. *Aree con possibilità di presenza di beni paesaggistici per legge - boschi in evoluzione*

Sono le aree che la carta di uso del suolo segnala come interessate da *vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione*; in queste aree, in ragione del trascorrere del tempo, potrebbe essersi costituito un vero e proprio bosco secondo le definizioni di legge. A tal fine per intervenire su queste aree è necessario ottenere la relativa autorizzazione paesaggistica, se dovuta per il tipo di intervento, o in alternativa, documentare dettagliatamente che la vegetazione presente non ha ancora acquisito le caratteristiche sufficienti e necessarie affinché l'area debba essere ritenuta boscata ai sensi di legge.

11. *Area con possibilità di presenza di vincolo idrogeologico per legge - boschi in evoluzione*

Sono le aree che la carta di uso del suolo segnala come interessate da *vegetazione boschiva e arbustiva in evoluzione*; in queste aree, in ragione del trascorrere del

tempo, potrebbe essersi costituito un vero e proprio bosco secondo le definizioni di legge. A tal fine per intervenire su queste aree è necessario ottenere la relativa autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, se dovuta per il tipo di intervento, o in alternativa, documentare dettagliatamente che la vegetazione presente non ha ancora acquisito le caratteristiche sufficienti e necessarie affinché l'area debba essere ritenuta boscata ai sensi di legge.

12. *Fasce di rispetto stradale* (Art. 16 Nuovo codice della strada, D. lgs. 285 del 30 aprile 1992 e DPR 495 del 16 dicembre 1992)

Sono le fasce che, seppure non cartografate, definiscono delle zone a tutela delle strade fuori dai centri abitati. Le fasce hanno larghezza dipendente dalla classificazione delle strade di cui costituiscono protezione.

13. *Fasce di rispetto dei gasdotti* (DM 17 aprile 2008, all. A DM 16 aprile 2008, Norma UNI 9165/2004).

I gasdotti sono segnalati sul territorio con apposita segnaletica.

14. *Aree percorse da incendi* (L. n. 353 del 21 novembre 2000 - Legge quadro in materia di incendi boschivi; L.R. 39/2000 Legge forestale toscana)

Sono le aree rappresentate nella Tav. 5 per le quali vigono le limitazioni indicate nella legge di riferimento.

15. *Siti interessati a procedimenti di bonifica* (D. Lgs. 152/2006)

Sono le aree indicate come tali nella Tav. 5 per le quali vigono le limitazioni contenute nella legge di riferimento. Essendo la Tav. 5 parte del quadro conoscitivo, con valenza meramente ricognitiva, e avendo nel caso specifico recepito le informazioni dalla *Banca dati dei siti interessati da procedimento di bonifica (SISBON)*, si rinvia a detta banca dati per un quadro costantemente aggiornato dei siti: <http://sira.arpat.toscana.it/apex/f?p=SISBON:REPORT:0>

16. *Zona di rispetto delle acque destinate a consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto* (art. 94 D. Lgs. 152/2006)

Sono le aree di tutela assoluta e le zone di rispetto di cui all'art. 94 c. 3 e 4 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 - Norme in materia ambientale.

17. *Aree interne a coni visivi e panoramici* (art. 7 c. 1 LR 11/2011)

18. *Aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale* (art. 7 c. 1 LR 11/2011)

19. *Aree a denominazione di origine protetta (DOP) e aree a indicazione geografica protetta (IGP)* (art. 7 c. 3 LR 11/2011)

20. *Inizio letalità stabilimento a rischio di incidente rilevante* (D. lgs. 334/199). Per questa come per la seguente tutela si fa riferimento all'Elaborato tecnico "Rischio di incidenti rilevanti" – RIR, facente parte di questo piano, e al relativo "Piano di emergenza esterna", approvato con provvedimento del Prefetto prot. n. 41817/3.5/2010 del 18.11.2010.

21. *Area di elevata letalità stabilimento a rischio di incidente rilevante* (D. lgs. 334/199)

22. *Elettrodotti e cabine elettriche* (DPCM 8 luglio 2003)

La Tav. 2 riporta gli elettrodotti e le cabine ad alta tensione e le relative distanze di prima approssimazione (DPA), cioè le fasce al di fuori delle quali è sicuramente garantito l'obiettivo di qualità di 3  $\mu$ T di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003 nel caso di linee *imperturbate*. Per i *casi complessi* (parallelismi, cambi di direzione, incroci ecc.) dovrà essere chiesta l'individuazione delle aree di prima approssimazione (APA) ai gestori degli elettrodotti.

23. *Impianti ed installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni* (Legge 22 febbraio 2001, n. 36 DPCM 8.7.2003 L.R. 6.10.2011 n. 49): al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni la progettazione di interventi urbanistico edilizi in prossimità di impianti e/o

installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni (rappresentate nella Tav. 2) è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

24. *Sito di reperimento di materiali ornamentali storici* (L.R. 78/1998, DPGR 10/R/2007).

L'apposizione di vincoli e tutele con valore conformativo successivamente all'approvazione del Piano strutturale per mezzo di leggi, provvedimenti amministrativi o piani sovraordinati, con effetto immediato e diretto sulla pianificazione comunale, rende obbligatorio l'aggiornamento del Piano strutturale. A tale aggiornamento si provvede con deliberazione dell'organo competente.

## **PARTE TERZA – Strategie per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio**

### **Art. 26 – Dallo Statuto del territorio alle strategie**

Lo Statuto del territorio di cui alla Parte seconda delle presenti norme costituisce il riconoscimento delle risorse essenziali del territorio, del patrimonio territoriale identitario della comunità, delle invarianti strutturali e l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelarne la permanenza, la riproduzione o la trasformazione.

Costituisce esso stesso indicazione delle strategie che il piano persegue contenendo, oltre a una parte analitica e di lettura territoriale, le regole a cui il Regolamento urbanistico deve attenersi.

La presente Parte terza contiene gli indirizzi strategici per lo sviluppo sostenibile e il governo del territorio che, per la loro dimensione trasversale alle invarianti, ai sistemi e ai sub-sistemi, richiedono uno specifico approfondimento.

## **TITOLO I – Disciplina per la riproduzione del patrimonio territoriale**

### **Art. 27 – Riduzione dei rischi territoriali**

Il piano persegue la riduzione dei rischi territoriali. Si intendono per rischi territoriali quelli geologico, sismico, idrogeologico e idraulico.

Ogni intervento finalizzato alla riduzione dei rischi territoriali è da considerarsi strategico per il presente piano.

**Prescrizione:** il Regolamento urbanistico localizza gli interventi di riduzione dei rischi territoriali, che possono essere realizzati in ogni parte del territorio comunale a condizione che se ne motivi la scelta localizzativa in base alle esigenze tecniche del progetto di intervento e se ne documenti la compatibilità con le invarianti strutturali e con vincoli, tutele e norme sovraordinate.

### **Art. 28 – Acqua – aria – energia – rifiuti – campi elettromagnetici**

Il piano, per quanto di sua competenza, persegue la riduzione dei consumi e l'uso consapevole delle risorse acqua, aria e energia nonché la corretta gestione dei rifiuti. Persegue inoltre il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa nazionale e regionale in relazione all'esposizione ai campi elettromagnetici.

A tal fine riconosce che ogni intervento finalizzato alla riduzione dei consumi o alla migliore gestione dei rifiuti, così come ogni intervento teso alla riduzione dell'esposizione ai campi elettro-magnetici, riveste un interesse collettivo.



**Direttiva:** a tal fine il Regolamento urbanistico e il Regolamento edilizio, per tutte le zone e per tutte le tipologie di immobili, rimuovono ogni ostacolo normativo all'attuazione di interventi che consentano riduzione dei consumi idrici, riduzione dell'inquinamento (chimico e acustico) dell'aria, riduzione dei consumi energetici e/o sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili, attuazione delle migliori pratiche correnti (*best current practice*) in tema di gestione dei rifiuti (anche con l'indicazione di eventuali aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti), con la sola salvaguardia delle invariati strutturali individuate agli artt. 6 e seguenti.

Il piano riconosce che le previsioni normative di maggior dettaglio rispetto a quelle sovraordinate che il Regolamento urbanistico e il Regolamento edilizio intendessero introdurre sull'argomento, debbano essere accompagnate da una relazione di *analisi di impatto della regolazione* che ne giustifichi l'emanazione; questo al fine di non creare contraddizioni e conflitti applicativi con la regolamentazione sovraordinata in continua evoluzione.

La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni, finalizzata a garantire l'efficienza del servizio, dovrà tener conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettro-magnetici delle popolazioni nonché dei valori paesaggistici su tutto il territorio comunale. A tal fine il Regolamento urbanistico può individuare le aree idonee e non idonee alla installazione degli impianti di telecomunicazione sulla base dei criteri localizzativi dettati dalla l.r. 6.10.2011 n. 49 o da altre norme regionali sopravvenute.

## Art. 29 – Mobilità

Il piano persegue ogni intervento che, compatibilmente con le invariati strutturali e i vincoli sovraordinati, consenta l'integrazione e il miglioramento delle infrastrutture per la mobilità collettiva, lenta e carrabile.

**Direttiva:** a tal fine il Regolamento urbanistico tiene conto delle seguenti norme:

- ogni intervento di trasformazione urbana previsto nel sub-sistema delle aree ad assetto indefinito in prossimità della fermata ferroviaria di Lastra a Signa deve favorire l'accessibilità alla fermata stessa, l'intermodalità e l'abitabilità urbana

- ogni intervento di trasformazione urbana deve garantire, nei limiti della disponibilità fisica di spazi, la continuità dei percorsi pedonali e ciclabili e perseguire la creazione di una rete di percorsi, corredati delle relative attrezzature.

- la realizzazione di piste ciclabili e percorsi pedonali corredati delle relative attrezzature è ammessa in tutti i sistemi e sub-sistemi con le sole limitazioni imposte dalle invariati strutturali, siano o meno indicate con l'apposito simbolo nella Tav. 8.

Per la mobilità carrabile il piano recepisce la previsione, contenuta nel PIT e nel PTC, per la realizzazione della *Bretella autostradale Lastra a Signa – Prato*. A tal fine nella Tav. 8 viene confermata la previsione di un corridoio infrastrutturale: il Regolamento urbanistico, i piani attuativi o il progetto dell'opera definiscono il tracciato, le caratteristiche e le eventuali opere complementari.

Il Regolamento urbanistico prevede, inoltre, la realizzazione di una viabilità alternativa alla SS 67 per l'attraversamento del Capoluogo; a tal fine definisce le migliori soluzioni privilegiando l'adeguamento, l'integrazione e la ristrutturazione di viabilità esistenti. Tale previsione, improntata alla riduzione del nuovo impegno di suolo, può interessare tutti i sistemi e sub-sistemi. Qualora la previsione intercetti aree appartenenti al *sistema del*

*territorio a elevata valenza ecologica*, il Regolamento urbanistico prescrive di adottare ogni possibile soluzione al fine di garantire la biopermeabilità in relazione alle specie presenti.

## Art. 30 – Abitabilità urbana

Si intende per abitabilità urbana la capacità di uno spazio urbano di essere confortevolmente abitato; partecipano all'abitabilità urbana sia la città pubblica che gli insediamenti privati, oltre a componenti più immateriali, come la qualità delle relazioni sociali non direttamente campo di interesse del piano.

Il piano persegue l'abitabilità urbana come strategia per la riproduzione del patrimonio territoriale e identitario.

Contribuiscono alla abitabilità urbana la quantità dei servizi e delle infrastrutture e la qualità delle stesse in termini di accessibilità e confortevolezza.

Partecipano alla abitabilità urbana le attività commerciali.

Il piano favorisce lo sviluppo e la creazione di centri commerciali naturali (CCN) da individuare per le aree con maggiore densità di esercizi di vicinato e che consentono una gestione del traffico veicolare compatibile con la fruibilità degli esercizi stessi.

Partecipano, inoltre, all'abitabilità urbana le attività produttive per le quali il piano persegue la riqualificazione.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico prevede, a tal fine:

- aree per servizi e attrezzature in quantità adeguate e comunque nel rispetto dei minimi stabiliti dal D.M. 1444/68 o dalla disciplina regionale di attuazione dell'art. 30 c. 1 della L. 09/08/2013 n. 98.
- aree per servizi e attrezzature che, pur avendo scarsa rilevanza quantitativa, contribuiscano all'abitabilità urbana in termini di accessibilità e di integrazione delle dotazioni nelle aree con minore disponibilità.

Promuove inoltre pratiche di perequazione e/o compensazione urbanistica finalizzate alla integrazione della città pubblica secondo criteri che contribuiscano a migliorare la abitabilità urbana del territorio urbanizzato.

In relazione alle attività commerciali il Regolamento urbanistico, all'interno del territorio urbanizzato, favorisce le trasformazioni funzionali alla rete degli esercizi di vicinato rimuovendo ogni ostacolo normativo a tali trasformazioni. Per le medie strutture di vendita il Regolamento urbanistico individua le aree dove è possibile insediare le medesime attività nonché le aree destinate ad attività produttive, in conformità alle disposizioni nazionali e regionali in materia, tenendo conto dei seguenti elementi:

- compatibilità dei flussi veicolari previsti con la viabilità esistente e con i parcheggi esistenti e previsti
- l'interferenza con beni culturali
- il potenziale rischio per la salute dei cittadini.

Il Regolamento urbanistico, coerentemente con le indicazioni sul dimensionamento di cui all'art. 33 delle presenti norme, non prevede ulteriori grandi strutture di vendita in quanto non sostenibili in ragione della struttura territoriale, ambientale, sociale e dei flussi veicolari.

Per le attività produttive il Regolamento urbanistico individua le aree sulle quali è possibile riqualificare, ampliare o realizzare insediamenti ad esse destinati, in prossimità delle aree produttive esistenti e comunque in aree servite da adeguate infrastrutture.

### Art. 31 – Aree critiche

Si intendono per aree critiche quelle individuate nella Tav. 8 in quanto presentano fenomeni di degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico e geo-fisico.

Il piano persegue il recupero delle aree critiche e l'eliminazione degli elementi di degrado anche attraverso interventi di trasformazione urbana coerenti con le strategie di cui alle presenti norme.

**Direttiva:** il Regolamento urbanistico disciplina le aree critiche, se necessario mediante la redazione di apposite schede norma, al fine di perseguire l'eliminazione del degrado riconosciuto. Il Regolamento urbanistico può individuare ulteriori aree critiche laddove riscontri fenomeni di degrado urbanistico, fisico, igienico, socio-economico, geo-fisico. Anche in assenza di specifiche criticità tra quelle sopra indicate, il Regolamento urbanistico può contenere schede puntuali per l'indicazione dei criteri da rispettare nella progettazione degli interventi di trasformazione.

## TITOLO II – UTOE e dimensionamento

### Art. 32 – Unità territoriali organiche elementari

Il piano conferma le 5 Unità territoriali organiche elementari (UTOE) individuate sulla base dell'analisi del paesaggio, alle quali si riferiscono le strategie per il governo del territorio e la distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.

Alle UTOE, come rappresentate nella tav. 9, è anche riferita la definizione delle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti nonché delle infrastrutture e dei servizi necessari.

### Art. 33 – Dimensioni massime sostenibili degli insediamenti

Il presente articolo indica le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti ai sensi dell'art. 53 c. 2 lett. C della L.R. 1/2005 e degli artt. 4 e 5 del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1).

Il piano persegue la riduzione del nuovo impegno di suolo. Per questo non sono previsti interventi che determinino *nuovo impegno di suolo* in aree esterne al territorio urbanizzato salvo quanto indicato dall'art. 23.

Il Regolamento urbanistico, per le previsioni di *nuovo impegno di suolo* ammissibili, si attiene alle dimensioni massime sostenibili degli insediamenti divisi per funzioni e per UTOE secondo la tabella 3.

Ai fini delle presenti norme determina nuovo impegno di suolo qualsiasi intervento che comporti la trasformazione di *lotti di riferimento* inedificati, ancorché interni al territorio urbanizzato, in suolo edificato. Si intende per *lotto di riferimento* quello così definito nell'allegato A alla Del. G.R. n. 881 del 29/10/2013 *Regolamento di attuazione dell'art. 144*

della L.R. 3.1.2055 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio.

Non determina nuovo impegno di suolo la costruzione di manufatti e immobili la cui funzione sia strumentale all'esercizio di attività consentite nel territorio aperto quali, a titolo esemplificativo, gli annessi agricoli, anche per attività esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli.

UTOE	Residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	Industriale e artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	Commerciale relativa alle medie strutture di vendita	Commerciale relativa alle strutture di grande distribuzione	Turistico – ricettiva*	Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	Agricola e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo
	SUL	SUL	SUL	SUL	Posti letto	SUL	SUL
1	23.000	8.500	1.200	0	300	5.000	400
2	2.000	13.500	700	0	100	2.000	700
3	3.500	2.500	0	0	60	500	1.500
4	15.000	8.000	400	0	70	2.500	1.500
5	12.000	7.000	1.000	0	70	6.200	700
<b>TOT.</b>	<b>55.500</b>	<b>39.500</b>	<b>3.300</b>	<b>0</b>	<b>600</b>	<b>16.200</b>	<b>4.800</b>

Tab. 3

\* I valori riferiti alla funzione turistico-ricettiva, essendo espressi in posti letto aggiuntivi, riguardano il dimensionamento massimo sostenibile sia comportante nuovo impegno di suolo sia da recupero.

Per la funzione agricola, trattandosi di interventi che non determinano *nuovo impegno di suolo* e oggetto di programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale la cui presentazione è facoltà di tutte le aziende agricole e per sua stessa natura non contingentabile, le quantità indicate costituiscono un riferimento non vincolante per il Regolamento urbanistico. Ciò vale anche per gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, dovendo il Regolamento urbanistico adottare ogni possibile norma che ne garantisca il ruolo strumentale rispetto alla produzione agricola, anche se svolta in forma amatoriale, e la realizzazione secondo un disegno unitario .

Il Regolamento urbanistico, nonché i piani complessivi di intervento, possono variare di non più del 20% le quantità attribuite per ciascuna funzione a ogni singola unità territoriale organica elementare dalla tabella sopra riportata, essendo vincolanti i totali salvo quanto detto per la funzione agricola.

Parimenti, per quanto attiene agli interventi di recupero che il piano si prefigge di favorire o per i quali intende almeno rimuovere ogni ostacolo alla loro realizzazione nel rispetto

delle invarianti strutturali, vengono ipotizzate le quantità indicate nella tabella 4, che costituiscono solo un riferimento ai fini di osservazione delle dinamiche future e di verifica degli standard di cui al DM 1444/68.

	<b>Residenziale</b> , comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato	<b>Industriale e artigianale</b> , comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi	<b>Commerciale</b> relativa alle medie strutture di vendita	<b>Commerciale</b> relativa alle strutture di grande distribuzione	<b>Direzionale</b> , comprensiva delle attività private di servizio	<b>Agricola</b> e funzioni connesse e complementari, ivi compreso l'agriturismo
UTOE	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL	SUL
<b>1</b>	53.000	5.500 (+24.635*)	1.500 (+24.635*)	0	8.500 (+24.635*)	400
<b>2</b>	6.500	6.000	1.000	0	3.500	700
<b>3</b>	10.000	1.000	500	0	500	1.500
<b>4</b>	15.500	2.000	700	0	1.000	1.500
<b>5</b>	9.000	1.000	900	0	2.000	700
<b>TOT.</b>	<b>94.000(a)</b>	<b>15.500 (+24.635(b))</b>	<b>4.600 (+24.635(c))</b>	<b>0</b>	<b>15.500 (+24.635(d))</b>	<b>4.800</b>

Tab. 4

(a) nel caso in cui il Regolamento urbanistico preveda la destinazione commerciale per esercizi di vicinato nel comparto Ipercoop, gli stessi non incidono sul presente valore

(b) nel caso in cui il Regolamento urbanistico preveda la destinazione produttiva nel comparto Ipercoop

(c) nel caso in cui il Regolamento urbanistico preveda la destinazione commerciale per medie strutture nel comparto Ipercoop

(d) nel caso in cui il Regolamento urbanistico preveda la destinazione direzionale e di servizio nel comparto Ipercoop

## Art. 34 – Dimensioni minime delle infrastrutture e dei servizi

Il presente articolo indica la quantificazione minima degli standard urbanistici ovvero delle infrastrutture e dei servizi ai sensi dell'art. 53 c. 2 lett. C della L.R. 1/2005 e dell'art. 5 del Regolamento 9 febbraio 2007, n. 3/R (Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1).

Il piano persegue il mantenimento delle quantità di aree per standard esistente e il miglioramento della qualità delle stesse secondo quanto indicato nell'art. 30 delle presenti norme sulla abitabilità urbana.

Il Regolamento urbanistico prevede aree per istruzione in quantità sufficiente a raggiungere almeno lo standard di cui al D.M. 1444/68 e alla eventuale disciplina regionale di attuazione dell'art. 30 c. 1 della L. 09/08/2013 n. 98, secondo criteri di localizzazione

improntati alla massima accessibilità anche con modalità diverse da quella automobilistica. Non potendo, in questa sede, definire le aree da destinare a tale funzione, la cui scelta è demandata al Regolamento urbanistico, non viene indicata la superficie minima per ciascuna UTOE ma un valore totale a scala comunale.

Per gli altri standard e infrastrutture il Regolamento urbanistico prevede aree che, in relazione ad eventuali localizzate carenze, contribuiscano al miglioramento dell'abitabilità urbana.

Il Regolamento urbanistico prevede dotazioni di aree per infrastrutture e per servizi in quantità sufficiente a garantire il rispetto delle quantità pro-capite minime indicate nella tabella 5:

	Attrezzature collettive	Istruzione	Parcheggi	Aree a verde	Totale aree a standard
UTOE	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante
1 Capoluogo	4,42	-	4,11	16,90	29,93
2 Stagno	7,63	-	28,35	19,09	59,57
3 Colline	2,78	-	2,88	14,97	25,13
4 Malmantile	5,48	-	4,50	12,77	27,25
5 Ginestra	2,84	-	6,25	23,50	37,09
<b>Totali</b>	<b>4,45</b>	<b>4,50</b>	<b>4,62</b>	<b>16,46</b>	<b>30,03</b>

Tab. 5

Fermo restando l'obiettivo del mantenimento delle quantità pro-capite indicate in tabella, eventuali variazioni in aumento delle dotazioni minime, che dovessero essere previste dalla disciplina regionale in attuazione dell'art. 30 c. 1 della L. 09/08/2013 n. 98, sono automaticamente recepite dal presente piano. Per le aree destinate all'istruzione si intendono automaticamente recepite anche variazioni che prevedessero quantità inferiori.