



# COMUNE DI LASTRA A SIGNA

PROVINCIA DI FIRENZE

## VARIANTE PIANO STRUTTURALE

Testo unificato con le modificazioni  
derivanti dalle determinazioni assunte in merito  
alle osservazioni presentate

(Le parti modificate sono indicate con carattere più chiaro)

## NORME

Febbraio 2008



# PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

## Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione

1. Il presente piano persegue la realizzazione, nel territorio interessato, di uno sviluppo sostenibile, attraverso:

a) le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;

b) la valorizzazione delle qualità, ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate, e il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente piano:

- individua l'articolazione del territorio interessato in sistemi, sottosistemi e unità territoriali organiche elementari;

- definisce le invarianti strutturali del medesimo territorio, e le modalità di tutela delle sue risorse essenziali;

- enuncia gli elementi da considerare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste o prevedibili;

- stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare dal regolamento urbanistico nel definire le trasformazioni fisiche e funzionali ammissibili e prescritte;

- detta gli indirizzi programmatici da osservare dal regolamento urbanistico e dai programmi integrati d'intervento.

3. La disciplina dettata dal presente piano trova applicazione nella totalità del territorio compreso entro la circoscrizione amministrativa del Comune di Lastra a Signa.

## Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente piano è costituito da:

A) la Relazione;

B) gli elaborati grafici del quadro conoscitivo, cioè le seguenti tavole:

1. Ricognizione dei vincoli e delle disposizioni sovraordinate

1.1. Prescrizioni e vincoli imposti dal PTCP (scala 1:10.000);

1.2. Vincoli derivanti da atti legislativi e da atti amministrativi sovraordinati (scala 1:10.000);

2. Stato di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti

2.1. Capacità residue e stato di attuazione del Prg vigente (scala 1:10.000);

2.2. Verifica degli *standard* urbanistici (scala 1:10.000);

3. Difesa del suolo

3.1. Carta geologica (scala 1:10.000);

3.2. Sezioni geologiche (scala 1:10.000);

3.3. Carta geomorfologica (scala 1:10.000);

3.4. Carta litotecnica e dei sondaggi e dati di base (scala 1:10.000);

3.5. Carta delle pendenze (scala 1:10.000);

3.6. Rischi territoriali. Carta degli elementi a rischio (scala 1:10.000);

- 3.7. Rischio connesso all'instabilità dei versanti. Carta della classificazione e zonazione della pericolosità per instabilità (scala 1:10.000);
- 3.8. Rischio connesso all'instabilità dei versanti. Carta della intensità dei fenomeni franosi (scala 1:10.000);
- 3.9. Rischio connesso all'instabilità dei versanti. Carta del danno potenziale (scala 1:10.000);
- 3.10. Rischio connesso all'instabilità dei versanti. Carta del rischio per instabilità (scala 1:10.000);
- 3.11. Rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee. Carta della vulnerabilità degli acquiferi e carta idrogeologica per le zone di pianura (scala 1:10.000);
- 3.12. Rischio sismico. Carta degli aspetti particolari per le zone sismiche e della zonazione sismica (scala 1:10.000);
- 3.13. Carta della pericolosità geologica (scala 1:10.000);
- 3.14. Rischio idraulico. Carta degli ambiti fluviali. Deliberazione del Consiglio regionale 12/2000 (scala 1:10.000);
- 3.15. Rischio Idraulico. Carta delle esondazioni e del contesto idraulico (scala 1:10.000);
- 3.16. Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali. Provincia di Firenze – P.T.C.P. (scala 1:10.000);
- 3.17. Rischio idraulico. Carta dei vincoli sovracomunali. Autorità di bacino del fiume Arno (scala 1:10.000);
- 3.18. Rischio idraulico. Carta della pericolosità idraulica (scala 1:10.000);
4. Carta dei beni culturali (scala 1:10.000);
5. Uso agricolo del suolo e unità di paesaggio
- 5.1. Carta dell'uso agricolo del suolo (scala 1:10.000);
- 5.2. Carta delle unità di paesaggio (scala 1:10.000);
6. Evoluzione dell'insediamento (scala 1:40.000);
7. Carta delle reti e delle criticità ambientali (scala 1:10.000);
8. Aree critiche (scala 1:10.000);
- C) gli elaborati grafici corrispondenti alla struttura del piano, cioè le seguenti tavole:
9. Carta di sintesi dei rischi territoriali (scala 1:10.000);
10. Sistemi e subsistemi e articolazioni del territorio (scala 1:10.000);
11. Unità territoriali organiche elementari (scala 1:10.000);
- D) le presenti Norme.
2. Concorrono altresì a formare il quadro conoscitivo del presente piano, pur non essendone elaborati costitutivi:
- a) gli allegati alla Relazione, costituiti da monografie specialistiche relative a:
- difesa del suolo,
  - analisi economiche,
  - valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni territoriali,
  - mobilità;
- b) la schedatura del patrimonio edilizio esistente approvata con le varianti al piano regolatore generale:
- variante centro urbano 85, approvata con deliberazione della Giunta regionale n.6860 del 27 luglio 1988,
  - variante zone "A" approvata con deliberazione della Giunta regionale n.8516 del 1 ottobre 1990,
  - variante centro urbano 86 approvata con deliberazione della Giunta regionale n.9285 del 22 ottobre 1990
  - variante zone extraurbane approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.42 del 21 luglio 1999;

- c) elenco dei beni immobili di proprietà comunale;
- d) piano di classificazione acustica;
- e) atto ricognitivo delle strutture commerciali approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.14 del 23 marzo 2001;
- f) piano di indirizzo e regolazione degli orari approvato con deliberazione del Consiglio comunale n.33 del 17 maggio 2001;
- g) accordo di programma per la realizzazione del sistema di depurazione dell'area fiorentina sottoscritto il 27 e 28 ottobre 1992;
- h) atti della conferenza di servizi per la valutazione e l'approvazione dei progetti relativi alla variante Signa - Montelupo della tratta Firenze – Empoli della linea FF. SS. Firenze - Pisa tenutasi il 14 maggio 1999;
- i) atti della conferenza di servizi per l'ampliamento a tre corsie dell'autostrada A01 Milano – Napoli relativa al tronco Barberino di Mugello – Incisa Valdarno tratto Firenze Nord – Firenze Sud.

### Articolo 3. Efficacie

1. Le disposizioni del presente piano sono vincolanti per il regolamento urbanistico, per i programmi integrati di intervento, per il regolamento edilizio e per qualsivoglia piano o programma settoriale comunale suscettibile di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.
2. Le disposizioni di cui alla Parte II, alla luce delle finalità e degli obiettivi assunti dal presente piano, definiscono e specificano le suscettività alle trasformazioni con riferimento ai sistemi, intesi come le parti, o gli insiemi di elementi, del territorio, riconosciute nella loro individualità, cioè in ragione dei loro caratteri distintivi, e ai subsistemi, intesi come le articolazioni dei sistemi riconosciute in ragione della loro più accentuata identità, cioè in ragione di più forti caratteri distintivi.
3. Le disposizioni di cui al Capo I del Titolo I, relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche, prevalgono, in caso di contrasto, su quelle di cui al Titolo II, relative alle caratteristiche dei sistemi territoriali, limitando le trasformazioni e le utilizzazioni ammissibili e disciplinabili a norma di queste ultime.
4. Le disposizioni di cui al Capo II del Titolo I, relative ad altre caratteristiche dei sistemi ambientali, recano gli elementi per la valutazione degli effetti ambientali di cui all'articolo 32 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5, e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Le disposizioni di cui alla Parte III integrano, relativamente alle unità territoriali organiche elementari individuate dal presente piano, le disposizioni di cui alla Parte II, relative ai sistemi e ai subsistemi, dettando i limiti massimi invalicabili di carico che possono derivare dalle trasformazioni ammissibili e disciplinabili a norma di queste ultime disposizioni, fermo restando che possono essere previsti e prescritti carichi inferiori.
6. Le disposizioni di cui al Titolo III specificano e puntualizzano i contenuti richiesti al regolamento urbanistico e ai programmi integrati d'intervento, e dettano i fondamentali indirizzi programmatici per l'attuazione del presente piano.
7. Le indicazioni date dal Titolo IV sospendono, con finalità e per effetti di salvaguardia, sino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, l'efficacia di disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione, limitando le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili per effetto di tali ultime disposizioni.
8. Le disposizioni di cui al Titolo V precisano i rapporti tra le disposizioni di cui al presente piano e le disposizioni derivanti da fonti normative sovraordinate.

## PARTE II. DISPOSIZIONI RELATIVE AI SISTEMI E AI SUBSISTEMI

### Titolo I. Disposizioni relative alle caratteristiche dei sistemi ambientali

#### Capo I. Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche

##### Sezione I. Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche

###### Articolo 4. Pericolosità geologica elevata

1. Qualora si intenda definire ammissibili trasformazioni fisiche non puramente conservative o ripristinatorie interessanti aree ricadenti nella classe di pericolosità geologica elevata (4), individuate e perimetrare dalle tavole contrassegnate con 3.13, per le quali risulti classe di fattibilità IV (fattibilità limitata), già in vista della redazione del regolamento urbanistico si devono effettuare specifiche indagini geognostiche e quanti altri studi siano necessari per precisare i termini del problema.

2. Sulla base dei risultati degli studi di cui al comma 1 deve essere predisposto il progetto di massima degli interventi di consolidamento, di bonifica e di miglioramento dei terreni, devono essere prescritte tecniche fondazionali particolari, devono essere indicati i costi ritenuti necessari per tali operazioni, deve essere previsto un programma di controlli atti a valutare l'esito dei predetti interventi, con specificazione dei relativi metodi e tempi.

## Articolo 5. Rischio per instabilità dei versanti

1. Le aree classificate a rischio per instabilità dei versanti moderato (R2), e a rischio per instabilità dei versanti elevato (R3), individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 3.10, costituiscono, al fine di minimizzare le possibilità del verificarsi di danni conseguenti a eventi gravitativi, elementi di interesse primario per le attività di prevenzione, le quali devono essere programmate con priorità assoluta per le aree classificate a rischio per instabilità dei versanti elevato (R3).

## Sezione II. Disposizioni relative al contesto idraulico

### Articolo 6. Aree interessate da disposizioni della pianificazione di bacino e provinciale

1. Relativamente alle aree per il contenimento del rischio idraulico individuate dall'Autorità di bacino del fiume Arno e dal piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze nella carta dello Statuto del territorio, perimetrate dalle tavole contrassegnate con 3.16 e 3.17 del presente piano, trovano applicazione le misure di salvaguardia disposte dalle norme 2 e 3 del "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del Fiume Arno" approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226.

2. La classificazione e la perimetrazione delle aree sensibili, perimetrate dalle tavole contrassegnate con 3.16 del presente piano, e articolate tra quelle desunte dalla carta dello Statuto del territorio del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze, possono essere soggette a variazioni a seguito di documentate argomentazioni e di studi idrologico-idraulici che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno T 200 e T 300 anni, in conformità ai criteri di cui al Capo 5 del Titolo I dello Statuto del territorio del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze.

3. La disciplina relativa alle aree di cui al comma 2 deve essere finalizzata al mantenimento e al miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, mantenendo e migliorando la loro valenza di casse di espansione naturali. L'eventuale ammissibilità di trasformazioni di altra natura deve discendere da valutazioni idrauliche esaurienti ai sensi del vigente piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana e del Capo 5 del Titolo I dello Statuto del territorio del piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze.

### Articolo 7. Ambito di assoluta protezione del corso d'acqua (A1)

1. Nell'ambito di assoluta protezione del corso d'acqua (A1), individuato e perimetrato dalle tavole contrassegnate con 3.14, il regolamento urbanistico non deve prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche di aree pubbliche a eccezione delle opere idrauliche, di attraversamento del corso d'acqua, degli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché degli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico

## Articolo 8. Ambito "B"

1. Relativamente all'ambito "B", individuato e perimetrato dalle tavole contrassegnate con 3.14, possono essere definite ammissibili le trasformazioni di cui ai commi 4 e 5 dell'articolo 77 del vigente piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana. Altre trasformazioni possono essere definite ammissibili alle condizioni di cui al comma 6 del medesimo articolo 77 del vigente piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana.

## Articolo 9. Classi di pericolosità idraulica media ed elevata

1. Ferme e prevalenti restando, relativamente alle aree e agli ambiti a cui si riferiscono, le disposizioni di cui ai precedenti articoli della presente Sezione, le trasformazioni, fisiche e funzionali, subordinate a provvedimenti abilitativi, anche taciti, nelle aree ricadenti nelle classi di pericolosità idraulica media e elevata sono prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, dal regolamento urbanistico, previa l'effettuazione di studi idrologico-idraulici idonei alla definizione delle classi di fattibilità nel rispetto dei seguenti commi del presente articolo.

2. Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica media (3a/3b), individuate e perimate dalle tavole contrassegnate con 3.18, lo studio idrologico-idraulico, che può essere anche di tipo qualitativo, deve illustrare lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, e comunque definire il grado di rischio. Esso, ove necessario, deve altresì indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio e i danni ai manufatti risultanti dalle trasformazioni per episodi di sormonto o di esondazione con tempo di ritorno  $T=200$  anni.

3. Relativamente alle aree ricadenti nella classe di pericolosità idraulica elevata (4), individuate e perimate dalle tavole contrassegnate con 3.18, lo studio idrologico-idraulico deve definire con precisione, attraverso i normali metodi dell'idrologia, il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso. Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni non devono essere prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, nuove costruzioni, salvo che di infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le specifiche caratteristiche dell'infrastruttura considerata. Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni devono essere previsti interventi atti a raggiungere la messa in sicurezza dal rischio di inondazione, dei manufatti risultanti dalle trasformazioni, per piene con tempo di ritorno superiore a duecento anni, e al contempo tali da non aumentare il livello di rischio nelle aree adiacenti. Tali interventi devono inoltre essere coordinati con le analoghe previsioni di altri eventuali piani, idraulici o di bonifica, vigenti o in corso di formazione.

## Sezione III. Disposizioni relative alle caratteristiche idrogeologiche

### Articolo 10. Aree a vulnerabilità elevata

1. Nelle aree a vulnerabilità elevata, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 3.11, non può essere definito ammissibile il nuovo impianto di:

- a) depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili;
- b) discariche, se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
- c) impianti di smaltimento dei reflui;
- d) depositi di carburanti.

2. Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze, liquide o solide o gassose, potenzialmente inquinanti, quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, e simili, devono essere poste in essere particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica, quali l'approntamento di bacini di contenimento a tenuta stagna, di sistemi di evacuazione d'emergenza, di materiali o pannelli assorbenti, e simili.

3. Devono essere specificamente regolamentati l'uso di fertilizzanti, pesticidi e diserbanti, nonché l'allevamento di bestiame e il pascolamento, avendo cura che per i primi i quantitativi usati siano soltanto quelli strettamente necessari, e che per i secondi la pratica e la permanenza non siano eccessivi.

4. Devono essere comunque vietati:

- a) gli scarichi liberi sul suolo e nel sottosuolo di liquidi e di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- b) il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali.

5. Laddove con aree a vulnerabilità elevata corrispondano zone di protezione dei punti di captazione delle acque destinate al consumo umano, valgono le stesse disposizioni stabilite dalle vigenti norme di legge per le zone di rispetto dei medesimi punti di captazione.

### Articolo 11. Aree a vulnerabilità alta

1. Per le aree a vulnerabilità alta, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 3.11, costituite da depositi alluvionali terrazzati e detriti di falda valgono le medesime disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità elevata dall'articolo 10.

2. Per le aree a vulnerabilità alta diverse da quelle di cui al comma 1 valgono le medesime disposizioni dettate per le aree a vulnerabilità media dall'articolo 12.

### Articolo 12. Aree a vulnerabilità media

1. Relativamente alle aree a vulnerabilità media, individuate e perimetrate dalle tavole contrassegnate con 3.11, deve essere disposto che il nuovo impianto di strutture potenzialmente inquinanti sia subordinato all'effettuazione di specifiche

indagini geognostiche e idrogeologiche finalizzate alla valutazione della situazione locale e del rischio effettivo di inquinamento.

## Capo II. Disposizioni relative ad altre caratteristiche dei sistemi ambientali

### Articolo 13. Disposizioni relative al "sistema acqua"

1. Ai fini del perseguimento del massimo risparmio idrico, mediante la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, è perseguita, anche in accordo con la competente Autorità di ambito territoriale ottimale, la progressiva estensione delle seguenti misure:

- l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, riservando prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano e abbandonando progressivamente il ricorso a esse per usi che non richiedono elevati livelli qualitativi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non;
- il riutilizzo negli insediamenti produttivi che prevedono un significativo consumo di risorsa idrica, di acque reflue o già usate nel ciclo produttivo;
- la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario e agricolo.

2. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi, in relazione alle loro specifiche relative competenze, devono prescrivere che i promotori di trasformazioni che comportino incrementi di prelievi idrici a fini produttivi provvedano all'individuazione precisa delle fonti di approvvigionamento, fermo restando il prioritario ricorso alle misure di cui al comma 1, dovendosi preferire, ove possibile, il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata, quali quelle provenienti dalla falda alluvionale alimentata dal Fiume Arno e dai suoi tributari.

3. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi, nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, trasformazioni fisiche o funzionali, in relazione alle loro specifiche relative competenze, verificano che il bilancio complessivo dei fabbisogni idrici non comporti il superamento delle disponibilità di risorse reperibili o attivabili nell'area di riferimento, tenuto conto anche delle esigenze degli altri comuni appartenenti all'ambito territoriale ottimale, salvo che contemporaneamente non intervengano, o non siano garantite, misure di bilanciamento dei consumi.

4. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche è richiesta la progressiva attivazione, in accordo con la competente Autorità di ambito territoriale ottimale, delle seguenti misure:

- a) il completamento della rete fognaria, e il miglioramento della impermeabilità della medesima, in funzione delle esigenze attuali e dei nuovi interventi;
- b) il soddisfacimento della necessità complessiva di depurazione, con riferimento anche ai piccoli insediamenti e agli edifici isolati;
- c) il controllo e la riduzione dell'uso di fitofarmaci e di fertilizzanti nelle aree utilizzate per attività agricole.

5. A norma della lettera b) del comma 4, laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, deve essere prescritto il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse

*Imhoff* e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, ma puntando a privilegiare la fitodepurazione.

#### Articolo 14. Disposizioni relative al "sistema aria"

1. Ai fini della tutela della qualità dell'aria vanno perseguite:

a) la riduzione dei flussi di traffico veicolare, attraverso:

- una riorganizzazione della circolazione nei nodi più critici, in conformità alle indicazioni di cui all'articolo 35;

- il potenziamento del servizio di trasporto pubblico, privilegiando quello su ferro;

- la realizzazione, il completamento, l'adeguamento di piste ciclabili; e di percorsi pedonali;

b) l'ubicazione delle nuove attività produttive che comportano emissioni inquinanti o acustiche, e il progressivo trasferimento di quelle esistenti, al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo;

c) in alternativa a quanto indicato alla lettera b), per le piccole e medie industrie che possono tornare a vantaggio della popolazione locale, offrendo possibilità di lavoro o servizi necessari senza imporre lunghi spostamenti, la definizione delle misure necessarie a renderne compatibili la presenza entro le suddette articolazioni del sistema insediativo con le esigenze di protezione dall'inquinamento, mediante l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

#### Articolo 15. Disposizioni relative al "sistema clima"

1. Negli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione del traffico, e nelle scelte localizzative delle funzioni, devono essere adeguatamente considerati i parametri meteorologici, per valutare le potenzialità di dispersione delle emissioni inquinanti.

2. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi, nel disciplinare i profili localizzativi, di assetto organizzativo morfologico, di tipologia dei manufatti edilizi, relativi agli insediamenti di nuova edificazione, o derivanti da demolizioni e ricostruzioni, devono adeguatamente considerare le condizioni microclimatiche.

#### Articolo 16. Disposizioni relative al "sistema energia"

1. Ai fini della stabilizzazione dei consumi energetici va perseguita la progressiva estensione delle seguenti misure:

a) l'uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;

b) la non ammissibilità delle trasformazioni che comportino una variazione in negativo del bilancio dei consumi energetici, o anche soltanto contribuiscano alla determinazione di una tale variazione;

c) l'applicazione della normativa tecnica in ordine alle caratteristiche costruttive degli edifici residenziali e terziari finalizzate al risparmio energetico;

d) la realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;

e) la promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*).

2. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi, nel definire e prescrivere, ovvero dichiarare ammissibili, nuove edificazioni, o demolizioni e ricostruzioni, di manufatti edilizi di rilevanti dimensioni, sono tenuti a disporre che il relativo bilancio complessivo delle emissioni non comporti:

- un superamento delle soglie del bilancio delle emissioni inquinanti derivanti da fonti fisse ai livelli del 1990 quando la differenza tra il bilancio del 1990 e il bilancio dell'anno precedente a quello in corso sia positiva;

- un aggravio delle soglie del bilancio complessivo delle emissioni inquinanti derivanti da fonti fisse ai livelli del 1990 quando la differenza tra il bilancio 1990 e il bilancio dell'anno precedente a quello in corso sia negativa.

3. Le trasformazioni di cui al comma 2 possono essere definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, anche al ricorrere delle situazioni ivi descritte, qualora intervengano e siano garantite dalla programmazione temporale comunale altre misure che portino a riequilibrare quelle il cui bilancio risulti negativo.

4. Nel regolamento urbanistico deve essere condotta un'esauriente valutazione di eventuali risorse energetiche locali (impianti esistenti o in via di realizzazione) in grado di soddisfare i fabbisogni termici delle funzioni urbane limitrofe.

5. Va perseguita la riduzione dell'uso dei combustibili fossili nei vari comparti, anche conducendo a tal fine un'adeguata valutazione dell'uso potenziale di fonti rinnovabili.

#### Articolo 17. Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"

1. Ferme restando le disposizioni di cui al Capo I del Titolo I, con particolare riferimento alla sua Sezione III, devono essere previste:

a) la bonifica e il ripristino ambientale dei siti inquinati;

b) il controllo e la rimozione degli scarichi abusivi di rifiuti o di qualunque altro potenziale veicolo di contaminazione delle acque sotterranee.

#### Articolo 18. Disposizioni relative al "sistema rifiuti"

1. Nella definizione delle scelte localizzative delle funzioni, il regolamento urbanistico e i piani attuativi devono adeguatamente considerare, e soddisfare, le esigenze di raccolta differenziata delle diverse categorie merceologiche dei rifiuti urbani (con particolare attenzione al recupero di carta, organico e imballaggi da grandi utenze o comparti territoriali omogenei).

2. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il regolamento urbanistico e i piani attuativi devono adeguatamente considerare, e soddisfare, le esigenze del servizio di gestione (raccolta, riutilizzo, recupero, riciclaggio e smaltimento) dei rifiuti urbani e dei rifiuti speciali, pericolosi e non, in particolare individuando appositi e adeguati spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai pertinenti piani sovracomunali, prevedendo se del caso il riutilizzo per ciò di aree dismesse.

3. Il regolamento urbanistico deve prevedere la possibilità di localizzazione, nell'ambito del Comune di Lastra a Signa, di un'area adibita a stazione ecologica, ove lo richiedano i pertinenti piani sovracomunali.

4. Nella definizione delle trasformazioni di nuovo impianto di insediamenti, e di ristrutturazione urbanistica degli insediamenti esistenti, il regolamento urbanistico

e i piani attuativi devono prevedere spazi adeguati per la localizzazione di isole ecologiche da realizzarsi secondo i criteri indicati dai pertinenti piani sovracomunali.

#### Articolo 19. Disposizioni relative al "sistema aziende insalubri"

1. Il regolamento urbanistico e i piani attuativi non possono dichiarare ammissibili trasformazioni, fisiche o funzionali, che comportino l'attivazione di industrie a rischio di incidente rilevante, o insalubri di classe I, se non al di fuori delle articolazioni del sistema insediativo utilizzate significativamente per funzioni abitative, nonché ad adeguata distanza da esse, e comunque in aree tali per cui i fenomeni di trasporto degli inquinanti in atmosfera non comportino la ricaduta degli stessi su tali articolazioni del sistema insediativo, e queste ultime siano adeguatamente tutelate dagli effetti di eventuali, stimabili incidenti rilevanti.
2. Nelle scelte localizzative delle funzioni, il regolamento urbanistico deve adeguatamente considerare l'ubicazione in essere delle industrie a rischio di incidente rilevante, e delle industrie insalubri.

#### Articolo 20. Disposizioni relative al "sistema radiazioni non ionizzanti" e agli impianti per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, e per le telecomunicazioni

1. Il regolamento urbanistico stabilisce nelle misure sottoindicate le fasce di rispetto dalle linee elettriche aeree esterne:
  - metri 80 m per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio di 132 KV e fino a 150 KV;
  - metri 120 per lato dalla proiezione a terra del conduttore più esterno per le linee aventi tensione nominale d'esercizio di 132 KV e fino a 150 KV.
2. Nelle fasce di cui al comma 1 non può essere definita ammissibile l'edificazione di manufatti adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, né l'attivazione, mediante mutamento dell'uso, delle suindicate funzioni in manufatti esistenti.
3. Il Comune di Lastra a Signa forma uno specifico regolamento volto ad assicurare il corretto insediamento territoriale e urbanistico degli impianti per telefonia mobile, radioelettrici e per radiodiffusione, e a minimizzare l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici. I predetti impianti non possono essere comunque installati in prossimità di asili, di scuole, e di altri luoghi per l'infanzia.
4. Il regolamento urbanistico definisce e prescrive, con riferimento alle diverse articolazioni del territorio del Comune di Lastra a Signa, gli accorgimenti necessari a rendere accettabile l'impatto visivo degli impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, e per le telecomunicazioni.

# Titolo II. Disposizioni relative alle caratteristiche dei sistemi territoriali

## Capo I. Il sistema del territorio rurale e aperto

### Articolo 21. I subsistemi e le relative invarianti strutturali

1. Il presente piano articola il sistema del territorio rurale e aperto nei seguenti subsistemi, individuati e perimetrati nelle tavole contrassegnate con 10:

- il subsistema collinare a prevalente indirizzo forestale;
- il subsistema delle incisioni collinari a prevalente indirizzo forestale;
- il subsistema collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso;
- il subsistema collinare a prevalente indirizzo agricolo;
- il subsistema pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo;
- il subsistema di pianura a prevalente indirizzo agricolo;
- il subsistema di pianura a prevalenza di naturalità;
- il subsistema delle aree golenali;
- il subsistema degli alvei fluviali.

2. Ferme e prevalenti restando le invarianti strutturali individuate dal piano territoriale di coordinamento provinciale e le relative disposizioni, il presente piano individua nei termini di cui ai successivi commi le invarianti strutturali, intese come le caratteristiche intrinseche essenziali, e meritevoli di conservazione, dei subsistemi di cui al comma 1, assumendo che lo statuto dei luoghi sia l'insieme delle invarianti strutturali e il complesso delle loro reciproche interrelazioni.

3. Sono invarianti strutturali dei diversi subsistemi in cui si ritrovano, oltre agli elementi dei quali non sono ammesse alterazioni a norma dell'articolo 39:

- a) singoli elementi di naturalità, quali alberi d'alto fusto isolati, essenze arboree di elevato valore ecologico, quali esemplari e nuclei di sughere e nuclei di castagneti da frutto, frammenti di bosco planiziale, boschi ripariali, complessi di vegetazione igrofila, essenze arboree di elevato valore ornamentale e paesaggistico, quali esemplari e filari di cipresso;
- b) le colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti e i vigneti con schemi di impianto tradizionali;
- c) le sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti e ciglionamenti.

4. E' specifica invariante strutturale del subsistema collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso l'assetto caratterizzato dalla dualità e dall'integrazione della rete ecologica delle aree forestali e della rete degli spazi agricoli coltivati.

5. Sono specifiche invarianti strutturali del subsistema collinare a prevalente indirizzo agricolo le caratteristiche dell'assetto morfologico, con versanti brevi e regolari di ampia percettibilità visiva, impluvi boscati, crinali segnati dai percorsi principali.

6. Sono specifiche invarianti strutturali del subsistema pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo la consistenza e la distribuzione degli spazi aperti, che costituiscono nella loro complessa diversità la matrice di un paesaggio peraltro spiccatamente antropizzato.

7. Sono specifiche invarianti strutturali dei subsistemi di pianura:

- le residue relazioni, fisiche e funzionali, con i vicini tratti fluviali;
- la rete dei canali e dei fossi;
- la consistenza e la distribuzione degli spazi verdi residui, nonché le loro connessioni fisiche e funzionali nel subsistema di pianura a prevalente indirizzo agricolo, e la consistenza delle formazioni vegetali spontanee, nel subsistema di pianura a prevalenza di naturalità.

8. Sono specifiche invarianti strutturali del subsistema delle aree golenali:

- la consistenza delle formazioni vegetali spontanee;
- le relazioni, fisiche e funzionali, con i vicini tratti fluviali.

9. Sono specifiche invarianti strutturali del subsistema degli alvei fluviali:

- la conformazione complessiva dell'alveo fluviale, così come determinato dall'azione di modellamento naturale;
- la consistenza delle formazioni vegetali ripariali spontanee.

## Articolo 22. La disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni

1. Relativamente a tutti i subsistemi del territorio rurale e aperto, eccettuati il subsistema delle aree golenali e il subsistema degli alvei fluviali, il regolamento urbanistico, in coerenza con le finalità di tutela delle invarianti strutturali, può definire ammissibili, e disciplina dettagliatamente, le seguenti trasformazioni e attività:

- a) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
- b) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di impianti tecnologici a rete e puntuali;
- c) la manutenzione e l'adeguamento degli esistenti elementi della rete viaria carrabile, senza variazione dei tracciati, delle giaciture, delle caratteristiche dimensionali, costruttive e formali, ove si tratti di quelli, appartenenti alla viabilità storica. indicati nelle tavole contrassegnate con 10;
- d) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;
- e) l'esercizio delle attività selvicolturali e degli interventi di rinaturalizzazione e di riforestazione, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, e di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
- f) l'esercizio delle attività di pascolo;
- g) l'esercizio dell'ordinaria coltivazione del suolo, nonché la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione, di strade poderali e interpoderali;
- h) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di recinzioni, in forme tradizionali e coerenti con le caratteristiche del contesto paesaggistico, essendo comunque richiesta la conservazione delle esistenti recinzioni in muri di pietra;
- i) la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di ogni tipo di segnaletica stradale, nonché l'installazione e il mantenimento di altri cartelli soltanto se congruenti con l'ambiente, il paesaggio e gli altri valori tutelati;
- j) gli interventi finalizzati all'inserimento ambientale di opere infrastrutturali e di insediamenti extragricoli recenti;
- k) le trasformazioni, fisiche e funzionali, dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge;

l) la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione, senza alterazioni degli assetti morfologici e vegetazionali del contesto, di impianti scoperti per la pratica sportiva, di aree sistemate a verde, anche alberato, e attrezzate, nonché di ambiti di rilevante consistenza a fini di fruizione collettiva e di attività del tempo libero;

m) le ulteriori trasformazioni relative agli edifici e agli altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.

2. Deve essere vietata qualsiasi riduzione dell'estensione delle superfici boscate. Deve essere parimenti vietata ogni alterazione sostanziale delle caratteristiche essenziali delle sistemazioni agrarie tradizionali, quali terrazzamenti e ciglionamenti, delle colture arboree connotanti il paesaggio, quali gli oliveti e i vigneti con schemi di impianto tradizionali, e altresì dei singoli elementi di naturalità, quali alberi d'alto fusto isolati, nonché delle essenze arboree di elevato valore ecologico, quali esemplari e nuclei di sughere e nuclei di castagneti da frutto, frammenti di bosco planiziale, boschi ripariali, complessi di vegetazione igrofila, ovvero di elevato valore ornamentale e paesaggistico, quali esemplari e filari di cipresso.

3. La nuova edificazione, nonché la ricostruzione a seguito di demolizione o di trasferimento di volumetrie, e gli ampliamenti eccedenti i limiti eventualmente concessi alla generalità degli edifici esistenti, di edifici e di altri manufatti edilizi funzionali e connessi all'esercizio dell'attività agricola, possono essere definiti ammissibili soltanto nel subsistema collinare a indirizzo agricolo e forestale complesso, nel subsistema collinare a prevalente indirizzo agricolo, nel subsistema pedecollinare a prevalente indirizzo agricolo e nel subsistema di pianura a prevalente indirizzo agricolo, nonché, limitatamente ad alcune categorie di annessi agricoli, nel subsistema collinare a prevalente indirizzo forestale

4. Deve essere stabilito che la nuova edificazione, nonché la ricostruzione a seguito di demolizione o di trasferimento di volumetrie, avvengano secondo le regole localizzativo-insediative tradizionali e consolidate proprie di ciascun subsistema, e comunque secondo regole volte a minimizzare l'impatto paesaggistico.

5. Relativamente al subsistema delle aree golenali il regolamento urbanistico può definire ammissibili, e disciplina dettagliatamente, soltanto le trasformazioni e attività di cui alle lettere a), b), c), d), e) del comma 1, essendo escluse la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, i), j), k), limitatamente ai manufatti edilizi aventi interesse storico, l), limitatamente alle aree sistemate a verde, anche alberato, e attrezzate.

6. Relativamente al subsistema degli alvei fluviali il regolamento urbanistico può definire ammissibili, e disciplina dettagliatamente, soltanto le trasformazioni e attività di cui alle lettere a), b), c), d) e k), limitatamente ai manufatti edilizi aventi interesse storico, del comma 1. Può altresì definire ammissibili, e disciplina dettagliatamente, il mantenimento, la ristrutturazione e la realizzazione di apparati d'ormeggio, di piccoli pontili, di capanni e altre attrezzature per la pesca ovvero per il ricovero delle piccole imbarcazioni. Nel subsistema degli alvei fluviali devono essere vietate le escavazioni e le estrazioni di materiali litoidi.

7. Relativamente a tutti i subsistemi del territorio rurale e aperto il regolamento urbanistico definisce altresì le utilizzazioni compatibili, e determina, eventualmente, le destinazioni d'uso, degli edifici e degli altri manufatti edilizi aventi un uso in atto diverso da quelli funzionali all'esercizio dell'attività agricola, ovvero suscettibili di assumere un tale uso, così da:

- garantire il mantenimento e la rifunionalizzazione del patrimonio edilizio sottratto agli usi funzionali all'esercizio dell'attività agricola,

- escludere utilizzazioni incoerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici del subsistema, ovvero comportanti un carico insediativo puntuale, o flussi di traffico, non sostenibili dai sistemi infrastrutturali viari o di servizio.

## Capo II. Il sistema insediativo

### Articolo 23. Subsistema insediativo storico

1. Sono assunte come invarianti strutturali del subsistema insediativo storico, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 10:

a) le caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, che conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;

b) le caratteristiche tipologiche e formali delle unità di spazio, intese come unità edilizie e come unità di spazio scoperto autonome, che li compongono, e che parimenti conservano i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione;

c) la compresenza, tranne che nel subsistema insediativo storico con dominanza di spazi scoperti, e seppure, in ogni caso, a diversi livelli di complessità, di pluralità di utilizzazioni, tra le quali, prevalentemente, quella abitativa;

d) le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il territorio circostante delle diverse componenti del subsistema insediativo storico, laddove abbiano concorso a preservarne l'identità e la riconoscibilità.

2. Relativamente al subsistema insediativo storico il regolamento urbanistico definisce una disciplina volta:

- a prescrivere la conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, della maglia insediativa, dell'impianto fondiario, mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;

- a prescrivere il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate, facendo riferimento a cartografie storiche, o ad altre idonee documentazioni storiche e iconografiche, ovvero a elementi o tracce superstiti degli assetti originari.

3. Il regolamento urbanistico detta altresì, ove necessario od opportuno, disposizioni volte a preservare le specifiche caratteristiche morfologiche dei rapporti con il circostante territorio delle diverse componenti del subsistema insediativo storico, in particolare definendo idonee fasce di rispetto inedificabili, disposte a lato di tali componenti territoriali, qualora esse siano circondate, o per quanto siano affiancate, dal territorio non urbano.

4. Ai sensi e ai fini di cui al comma 2 il regolamento urbanistico detta disposizioni, di norma immediatamente precettive e operative, volte a garantire la conservazione e, ove necessario, il ripristino della morfologia insediativa, a norma del comma 5, nonché a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità di spazio, a norma dei commi da 6 a 11.

5. La conservazione, e l'eventuale ripristino, della morfologia insediativa, implicano il mantenimento, ovvero la ricostituzione negli aspetti alterati in termini incompatibili o incongrui rispetto alle caratteristiche e regole conformative, della maglia insediativa e dell'impianto fondiario, della giacitura e della larghezza degli

elementi viari, nonché dei relativi arredi, del sistema degli spazi scoperti, dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, degli essenziali connotati dimensionali e formali delle unità di spazio. Relativamente al subsistema insediativo storico con dominanza di spazi scoperti implica inoltre, e in particolare, il preservare la specifica conformazione del sistema degli spazi scoperti e l'inscindibile unitarietà, fisica e funzionale, tra tale sistema e i volumi edificati.

6. Le unità di spazio sono indicate dal regolamento urbanistico come appartenenti a diverse categorie, in base alle loro caratteristiche tipologiche e formali, e al grado di significatività e di permanenza delle stesse.

7. Per caratteristiche tipologiche delle unità edilizie si intendono le caratteristiche strutturali, distributive e compositive che consentono di ricondurre diverse unità edilizie a un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

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

8. Per caratteristiche tipologiche delle unità di spazio scoperto autonome si intendono le caratteristiche dimensionali, morfologiche e compositive che consentono di ricondurre diverse unità di spazio scoperto autonome a un unico tipo, nel quale tali caratteristiche si pongono come regole conformative. Nell'identificazione delle predette caratteristiche si considerano in particolare:

- la presenza o meno di ripartizioni geometriche degli spazi verdi;
- i connotati del disegno distributivo delle essenze vegetali.

9. Per caratteristiche formali, sia delle unità edilizie che delle unità di spazio scoperto autonome, si intendono le qualità degli elementi e degli aspetti, essenzialmente compositivi, che consentono l'espressione di un giudizio di valore relativamente all'interesse architettonico, o anche semplicemente di testimonianza di culture materiali, delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto autonome.

10. Per ogni identificata categoria di unità di spazio il regolamento urbanistico:

- a) descrive le caratteristiche ritenute identificative e distintive delle unità di spazio appartenenti alla categoria considerata;
- b) definisce, con puntuale riferimento alle predette caratteristiche, le trasformazioni fisiche ammissibili con esse coerenti;
- c) indica le utilizzazioni compatibili, intese come quelle utilizzazioni la cui efficiente esplicazione non sia necessariamente tale da contraddire, o da forzare, le suddette caratteristiche, anche soltanto di organizzazione spaziale, proprie delle unità di spazio appartenenti alla categoria considerata.

11. Le utilizzazioni stabilite compatibili, sia delle unità edilizie che delle unità di spazio scoperto autonome, sono concretamente attivabili solamente ove le trasformazioni fisiche della specifica unità di spazio, eventualmente necessarie

per consentire l'efficiente esplicazione della particolare utilizzazione proposta, siano consentibili nell'integrale rispetto di quanto disposto circa le trasformazioni fisiche ammissibili relativamente alla categoria nella quale la specifica unità di spazio è inclusa.

12. Degli spazi scoperti autonomi, tali in quanto rispondenti alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, o in quanto tradizionalmente destinati a usi collettivi, il regolamento urbanistico deve stabilire l'inedificabilità, e deve preferenzialmente destinarli, ove sia congrua la loro dimensione e collocazione, alla fruizione collettiva.

13. Degli spazi scoperti autonomi diversi da quelli di cui al comma 12, con particolare riferimento a quelli risultanti da intercorse demolizioni, o da intervenuti crolli, di manufatti facenti organicamente parte dell'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, il regolamento urbanistico può ammettere l'edificabilità, sulla base di parametri ricavati da elementi o tracce superstiti, da documentazione storica relativa alle preesistenze, dall'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, dalle caratteristiche dei manufatti contigui o circostanti, e deve preferenzialmente destinarli a utilizzazioni pubbliche o collettive, ove tali utilizzazioni siano compatibili con le caratteristiche che occorra prescrivere per i manufatti medesimi.

14. Dei manufatti, privi di caratteristiche intrinseche meritevoli di conservazione, che siano incompatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto insediativo, in quanto abbiano occupato spazi che avrebbero dovuto rimanere scoperti in conformità alle regole conformative e alle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto insediativo, dell'impianto fondiario, il regolamento urbanistico deve prescrivere la demolizione senza ricostruzione, e preferenzialmente destinare alla fruizione collettiva gli spazi scoperti risultanti dalle demolizioni, ove tali utilizzazioni siano compatibili con le caratteristiche che occorra prescrivere per gli spazi medesimi.

15. Qualora il ripristino della morfologia insediativa richieda interventi di ristrutturazione urbana il regolamento urbanistico prevede la formazione di piani attuativi, per i quali detta le necessarie e opportune direttive.

16. Il regolamento urbanistico determina altresì le destinazioni d'uso, così da ottenere che al complesso delle unità di spazio costituenti il subsistema insediativo storico sia attribuito un insieme di utilizzazioni che non comporti un carico urbanistico totale eccedente quello presumibilmente sopportato dalla componente territoriale interessata al momento della conclusione della sua conformazione, intendendo per carico urbanistico totale la somma degli abitanti stabili dell'ambito, dei titolari non abitanti stabilmente nell'ambito di posti di lavoro siti nell'ambito medesimo, e di tutti gli utilizzatori, diversi dai precedenti, degli spazi dell'ambito stesso.

17. Ai sensi e per gli effetti di cui al comma 16 il regolamento urbanistico, relativamente al subsistema insediativo storico, eccezion fatta per quello con dominanza di spazi scoperti, deve prioritariamente perseguire il mantenimento, o il ripristino, dell'utilizzazione abitativa stabile delle unità edilizie, o immobiliari, aventi tale riconoscibile originaria utilizzazione. Lo stesso regolamento urbanistico deve correlativamente perseguire il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni connesse a quella abitativa, o a essa omologabili (artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio, esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, attività ricettive, uffici privati, studi professionali, strutture per l'istruzione primaria, strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, strutture religiose, strutture per le prime prestazioni sanitarie), in termini di efficiente equilibrio con la funzione abitativa.

18. Nei limiti di quanto determinato ai sensi del comma 17, il regolamento urbanistico persegue altresì il mantenimento, o il ripristino, di utilizzazioni tradizionali e pregiate, quali l'artigianato di produzione di beni artistici, le attività direzionali, le attività di ricerca scientifica e applicata, le attività di produzione ed erogazione di servizi rari.

19. Il regolamento urbanistico deve evitare, o contenere in limiti accettabili, utilizzazioni suscettibili di attrarre consistenti flussi di fruitori non abitanti nell'ambito considerato, nonché le forti concentrazioni di utilizzazioni non abitative indicate al comma 17 che eccedano le quantità in equilibrio con l'utilizzazione abitativa di prevista esplicazione nel medesimo ambito, dovendo comunque essere escluse le grandi strutture di vendita e i centri commerciali.

20. Relativamente al subsistema insediativo storico con dominanza di spazi scoperti il regolamento urbanistico determina le destinazioni d'uso così da garantire la preservazione dell'unitarietà funzionale tra sistema degli spazi scoperti e volumi edificati e la sostenibilità delle utilizzazioni attivabili da parte del contesto territoriale cui le predette componenti territoriali ineriscono, con particolare riferimento alla loro accessibilità.

#### Articolo 24. Subsistema insediativo ad assetto compiuto

1. Del subsistema insediativo ad assetto compiuto, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 10, il regolamento urbanistico può definire ammissibile anche la loro integrale trasformazione, mediante la modificazione di elementi quali:

- la giacitura e la larghezza di elementi viari,
- la maglia insediativa e l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati;
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi, potendosi prevedere l'incremento sia della complessiva superficie edilizia, sia delle unità immobiliari, entro predeterminati limiti quantitativi.

2. Le trasformazioni di cui al comma 1 non devono indurre effetti negativamente alteranti, sotto il profilo morfologico, funzionale e relazionale, gli equilibri in essere nella specifica componente territoriale interessata, e nel complessivo sistema insediativo. Gli eventuali incrementi della complessiva superficie edilizia, e delle unità immobiliari, devono essere sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili alla fruizione pubblica o collettiva.

3. Il regolamento urbanistico definisce:

a) quali delle trasformazioni ammissibili, consistendo in trasformazioni di singole unità di spazio, o di singoli manufatti, quali la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione ed eventuali limitati ampliamenti degli edifici esistenti, la rettifica di elementi viari, la sistemazione degli spazi scoperti, e simili, possano essere disciplinate direttamente dal medesimo regolamento urbanistico;

b) quali delle trasformazioni ammissibili, implicando consistenti ed estese operazioni di ristrutturazione urbana, debbano essere, anche al fine di garantire il rispetto delle condizioni di cui al comma 2, unitariamente disciplinate mediante piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno degli ambiti per ciò perimetrati dallo stesso regolamento urbanistico, e relativamente ai contenuti di ognuno dei quali il medesimo regolamento urbanistico detta inoltre ogni necessaria e opportuna direttiva.

4. Il regolamento urbanistico definisce altresì per quali parti del subsistema insediativo ad assetto compiuto la realizzazione delle trasformazioni, implicanti

consistenti ed estese operazioni di ristrutturazione urbana, di cui alla lettera b) del comma 3, e la correlativa previa formazione di piani attuativi, siano prescritte, oppure soltanto ammesse. Lo stesso regolamento urbanistico stabilisce in ogni caso quali trasformazioni siano effettuabili antecedentemente all'entrata in vigore dei richiesti piani attuativi.

5. Il regolamento urbanistico definisce le utilizzazioni compatibili, e determina le destinazioni d'uso, delle unità di spazio ricadenti nel subsistema insediativo ad assetto compiuto.

6. Tranne che per il subsistema insediativo ad assetto compiuto a impianto modulare, il regolamento urbanistico, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5, mira a garantire che:

- permanga, ovvero, laddove necessario, venga realizzata, una marcata compresenza di pluralità di utilizzazioni;

- resti predominante, sull'insieme, il peso dell'utilizzazione abitativa, pur assicurandosi la presenza di altre utilizzazioni, con particolare riferimento a quelle complementari con l'utilizzazione abitativa, quali l'artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, gli uffici privati, gli studi professionali, le strutture per l'istruzione primaria, le strutture culturali, le strutture associative, le strutture ricreative, le strutture religiose, le strutture per le prime prestazioni sanitarie.

7. Relativamente al subsistema insediativo ad assetto compiuto a impianto modulare il regolamento urbanistico, ai sensi e per gli effetti di cui al comma 5, mira a perseguire un'armonica complessificazione della gamma delle utilizzazioni, arricchendola in particolare con attività di servizio alle imprese, con attività di servizio agli addetti e agli utenti, con attività espositive e commerciali legate alla produzione di beni, o aventi caratteristiche che ne rendono scarsamente compatibile la presenza in altre parti del territorio urbano, con attrezzature tecnologiche funzionali alla tutela ambientale.

## Articolo 25. Subsistema insediativo ad assetto indefinito

1. Relativamente al subsistema insediativo ad assetto indefinito, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 10, il regolamento urbanistico prevede la realizzazione di una migliore connessione, fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediativo, nonché di una configurazione morfologica ben definita, anche attraverso un aumento, entro limiti quantitativi che siano sostenibili dalla rete viaria, dalle reti e dagli impianti tecnologici di servizio e dalle dotazioni di spazi destinabili alla fruizione pubblica o collettiva, della consistenza dell'edificato.

2. Il regolamento urbanistico individua le parti del subsistema insediativo ad assetto indefinito nelle quali le finalità di cui al comma 1 devono, o possono, essere perseguite mediante piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse di uno degli ambiti per ciò perimetrati dallo stesso regolamento urbanistico, il quale provvede inoltre:

- a) a dettare ogni necessaria e opportuna direttiva relativamente ai contenuti di ognuno dei piani attuativi;

- b) a stabilire quali trasformazioni siano effettuabili antecedentemente all'entrata in vigore dei medesimi piani attuativi.

3. Il regolamento urbanistico verifica altresì se e in quali parti del subsistema insediativo ad assetto indefinito le finalità di cui al comma 1 possono invece essere perseguite mediante la disciplina diretta, dettata dallo stesso regolamento urbanistico, delle trasformazioni ammissibili delle singole unità di spazio, quali la

nuova edificazione in lotti ineditati, la ristrutturazione edilizia, la demolizione e ricostruzione e l'ampliamento degli edifici esistenti, la rettifica di elementi viari, la sistemazione degli spazi scoperti, e simili.

4. Il regolamento urbanistico definisce le utilizzazioni compatibili, e determina le destinazioni d'uso, delle unità di spazio ricadenti nel subsistema insediativo ad assetto incompiuto così da perseguire un armonico arricchimento della gamma delle utilizzazioni, con particolare riferimento a quelle complementari con l'utilizzazione abitativa, quali l'artigianato di produzione di beni connessi con le persone e le abitazioni, l'artigianato di servizio, gli esercizi commerciali di vicinato, i pubblici esercizi, le attività ricettive, gli uffici privati, gli studi professionali, le strutture per l'istruzione primaria, le strutture culturali, le strutture associative, le strutture ricreative, le strutture religiose, le strutture per le prime prestazioni sanitarie, pure garantendo che resti predominante, sull'insieme, il peso dell'utilizzazione abitativa.

## Articolo 26. Subsistema insediativo a impianto singolare

1. Del subsistema insediativo a impianto singolare, individuato e perimetrato nelle tavole contrassegnate con 10, il regolamento urbanistico definisce le trasformazioni ammissibili se del caso anche con riferimento a diverse fasi temporali. Tali trasformazioni possono andare da quelle coerenti con il sostanziale mantenimento dell'esistente configurazione fisica, nonché dell'esistente specializzazione funzionale, a quelle di integrale trasformazione dell'esistente configurazione fisica che diano luogo a un'organizzazione morfologica complessa, cioè di per sé atta alla compresenza di una pluralità di utilizzazioni, tra le quali quella abitativa. Soprattutto nel secondo caso deve essere prevista la contestuale realizzazione delle soluzioni necessarie e opportune per rendere pienamente adeguate le connessioni del subsistema insediativo interessato con le altre parti del sistema insediativo.

2. Qualora le trasformazioni di cui al comma 1 implicino consistenti ed estese operazioni di ristrutturazione urbana il regolamento urbanistico prevede la formazione di piani attuativi, ognuno dei quali deve essere riferito all'interesse del subsistema insediativo interessato, e per i quali il medesimo regolamento urbanistico detta le necessarie e opportune direttive. Lo stesso regolamento urbanistico stabilisce quali trasformazioni siano effettuabili antecedentemente all'entrata in vigore dei richiesti piani attuativi.

3. Nei casi diversi da quelli di cui al comma 2 il regolamento urbanistico definisce, mediante disposizioni immediatamente precettive e operative, le trasformazioni ammissibili delle unità di spazio, ivi eventualmente compresa la nuova edificazione in lotti ineditati.

4. Il regolamento urbanistico definisce le utilizzazioni compatibili, e determina le destinazioni d'uso, delle unità di spazio ricadenti nei subsistemi insediativi a impianto singolare così da perseguire, in ogni caso, un armonico arricchimento della gamma delle utilizzazioni.

## Capo III. Il sistema infrastrutturale

### Articolo 27. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità esistenti

1. Nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano sono indicati gli elementi infrastrutturali per la mobilità extraurbana, esistenti nel sistema del territorio rurale e aperto, appartenenti alle classi delle strade extraurbane principali e delle strade extraurbane secondarie. Tutti gli altri elementi infrastrutturali per la mobilità extraurbana, pubblici o privati a uso pubblico, esistenti nel sistema del territorio rurale e aperto, sono assunti dal presente piano come appartenenti alla classe delle strade extraurbane locali.

2. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità di cui al comma 1 devono essere mantenuti nel rispettivo tracciato e nella rispettiva configurazione, in conformità alle caratteristiche costruttive e tecniche proprie della classe alla quale sono attribuiti, essendone ammesse la manutenzione, la ristrutturazione, la qualificazione, eventualmente per ciò necessarie, ivi compresa la nuova realizzazione di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo e di supporto, complementari e connesse.

3. Il regolamento urbanistico provvede a indicare l'appartenenza degli elementi infrastrutturali per la mobilità urbana esistenti nel sistema insediativo alle diverse classi considerate e definite dalle vigenti disposizioni di legge, nonché a determinare la relativa disciplina, in coerenza con le disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

4. Il regolamento urbanistico provvede altresì a indicare quali elementi infrastrutturali per la mobilità, sia extraurbana che urbana, debbano essere riservate all'uso pedonale, o a quello ciclabile.<sup>1</sup>

### Articolo 28. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità da realizzare

1. Nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano sono altresì indicati, oltre al tracciato ferroviario di progetto, i corridoi e gli snodi infrastrutturali per la mobilità extraurbana da realizzare.

2. Il regolamento urbanistico, ovvero, in alternativa, piani attuativi unitariamente riferiti almeno al territorio interessato da ognuno dei corridoi o degli snodi di cui al comma 1, definiscono il tracciato e le caratteristiche costruttive e tecniche degli elementi infrastrutturali per la mobilità, comprensivi di impianti e di attrezzature tecnologiche, di servizio, di arredo e di supporto, complementari e connesse, da realizzare entro i perimetri dei predetti corridoi e snodi, potendo motivatamente interessare limitate porzioni di territorio esterne ai medesimi perimetri.

3. Il regolamento urbanistico, ovvero, ove previsto dal medesimo regolamento urbanistico, i piani attuativi, indicano gli elementi infrastrutturali per la mobilità urbana da realizzare nel sistema insediativo, i relativi tracciati e ogni altra opportuna caratteristica, ivi compresa la loro eventuale riserva all'uso pedonale, o a quello ciclabile, in coerenza con le disposizioni di cui al Capo II del presente Titolo.

---

<sup>1</sup> Osservazione 40, punto 3.5.

## Articolo 29. La mitigazione dell'impatto ambientale degli elementi infrastrutturali per la mobilità

1. L'attuazione delle opere di ristrutturazione, qualificazione, ampliamento, nuova costruzione degli elementi infrastrutturali per la mobilità è subordinata alla definizione di progetti che prevedano la contestuale effettuazione degli interventi volti a mitigare l'impatto ambientale, sotto i profili dell'inquinamento atmosferico, idrico e acustico, nonché delle turbative degli equilibri e delle dinamiche naturali, e l'impatto paesaggistico, degli elementi interessati e del loro utilizzo.

## Capo IV. Elementi territoriali di particolare interesse culturale

### Articolo 30. Elementi territoriali di particolare rilevanza naturalistica

1. Relativamente agli elementi territoriali di particolare rilevanza naturalistica individuati nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano, anche con valenza di invarianti strutturali, il regolamento urbanistico persegue la conservazione integrale del suolo, del sottosuolo, delle acque, della flora e della fauna, e il mantenimento o la ricostituzione delle predette componenti e di adeguati equilibri tra di esse.

2. Negli elementi territoriali di particolare rilevanza naturalistica sono in ogni caso vietati:

- a) la realizzazione di qualsivoglia manufatto;
- b) l'esercizio di attività suscettibili di danneggiare gli elementi geologici o mineralogici, nonché i prelievi di tali elementi, salvi quelli effettuati, per motivi di ricerca e di studio, da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- c) l'asporto di materiali e i movimenti di terra che non siano strettamente finalizzati a interventi di ripristino ambientale;
- d) la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici, salvi gli eventuali interventi mirati di prelievo selettivo, effettuati da soggetti pubblici istituzionalmente competenti;
- e) l'introduzione in qualsiasi forma di esemplari di specie vegetali e animali non autoctone.

### Articolo 31. Immobili di interesse storico

1. Il regolamento urbanistico provvede a una precisa e compiuta individuazione di tutti gli immobili di interesse storico, intesi come i piccoli nuclei e complessi edilizi, anche rurali, e come le singole unità di spazio, cioè le singole unità edilizie e le singole unità di spazio scoperte autonome, quali parchi e giardini, nonché i singoli manufatti edilizi, ricadenti in ogni parte del territorio diversa dal subsistema insediativo storico, aventi un riconoscibile interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale, e di cui vanno conservate le caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali. Tra di essi devono essere comunque inclusi gli immobili di interesse storico individuati nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano, anche con valenza di invarianti strutturali.

2. Ove gli immobili di interesse storico si configurino quali piccoli nuclei e complessi edilizi, o singoli edifici, o altri manufatti edilizi, isolati, il regolamento urbanistico definisce idonee aree di pertinenza morfologica, disposte attorno a tali manufatti, e ne prescrive la conservazione, e per quanto occorra il recupero e la riqualificazione, al fine di consentire la piena percezione delle qualità dei manufatti tutelati.

3. Il regolamento urbanistico provvede a disciplinare le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili delle singole unità di spazio individuate come immobili di interesse storico, a norma dei commi da 6 a 11 dell'articolo 23.

4. Il regolamento urbanistico provvede altresì a disciplinare la conservazione integrale, e il restauro, dei manufatti edilizi minori, e in genere dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali tabernacoli, fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili, siti in ogni parte del territorio.

### Articolo 32. Elementi di viabilità

1. Degli elementi della viabilità storica individuati nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano, anche con valenza di invarianti strutturali, il regolamento urbanistico prescrive e disciplina il mantenimento nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali, nonché, ove si siano conservati, o siano recuperabili, negli aspetti costruttivi e formali sia degli elementi di viabilità che dei relativi elementi di supporto e di arredo, quali i muri di recinzione latitanti e quelli di sostegno e di contenimento, e simili.

## PARTE III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

### Articolo 33. Disposizioni quantitative

1. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi integrati di intervento, nel definire, disciplinare e programmare le trasformazioni, fisiche e funzionali, volte a dare risposta alle domande di spazi per i diversi grandi raggruppamenti di funzioni, si attengono alle disposizioni dei seguenti commi. Ogni riferimento di tali seguenti commi a esistenti alloggi, superfici, altri tipi di quantità, deve intendersi riferito alla situazione in essere alla data del 31 dicembre 2001.

2. E' prevista la realizzazione di alloggi, intesi come unità immobiliari adibite esclusivamente ad abitazioni ordinarie, aggiuntivi a quelli legittimamente esistenti, distribuiti tra le diverse unità territoriali organiche elementari nei termini seguenti:

UTOE	Numero alloggi aggiuntivi	di cui mediante nuova edificazione in lotti liberi
1	490	215
2	15	
3	30	
4	165	135
5	40	20
Totale	740	370

3. Può essere previsto che gli alloggi aggiuntivi di cui alla tabella posta in calce al comma 2 siano realizzati, nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte I, e in particolare al Capo II del Titolo II, mediante nuova edificazione in lotti liberi nei limiti massimi definiti dalla citata tabella, e per la quota residua mediante ristrutturazioni, ovvero mediante demolizioni e ricostruzioni, di edifici esistenti, in entrambi i casi connesse o non connesse con loro ampliamenti, ma comunque comportanti incremento del numero degli alloggi presenti. Le trasformazioni fisiche di edifici esistenti possono in ogni caso associarsi a trasformazioni funzionali, cioè a mutamenti degli usi in atto. Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti di cui alla tabella posta in calce al comma 2 gli alloggi derivanti dal mutamento dell'uso, connesso o non connesso a trasformazioni fisiche, di edifici funzionali all'esercizio dell'attività agricola che non siano oggetto di specifiche previsioni del regolamento urbanistico.

4. E' prevista la realizzazione di strutture, comprensive degli spazi edificati e di quelli scoperti di pertinenza, per attività produttive di beni, cioè di tipo manifatturiero, nonché per attività produttive di servizi destinati alla vendita, cioè di servizi per il consumo finale privato (quali commercio al dettaglio, pubblici esercizi, riparazioni, servizi culturali e ricreativi, altri servizi personali), di servizi distributivi (quali commercio all'ingrosso e intermediazione commerciale, trasporti e servizi ausiliari, comunicazioni), di servizi alle imprese (quali credito e servizi finanziari, assicurazioni, mediazioni immobiliari, servizi legali, servizi di contabilità

e di consulenza fiscale, servizi tecnici, pubblicità e pubbliche relazioni, ricerca e sviluppo, pulizie, altri servizi), non essendo considerati soltanto i servizi erogati mediante grandi strutture di vendita e quelli attinenti alle attività ricettive, per una superficie totale, aggiuntiva a quella legittimamente esistente, distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari nei termini seguenti:

UTOE	Superficie totale (in mq) per attività produttive
1	60.000
2	20.000
3	10.000
4	35.000
5	10.000
Totale	135.000

5. E' prevista la realizzazione di grandi strutture di vendita, comprensive degli spazi edificati e di quelli scoperti di pertinenza, per una superficie totale, aggiuntiva a quella legittimamente esistente, distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari nei termini seguenti:

UTOE	Superficie totale (in mq) per grandi strutture di vendita
1	35.000
Totale	35.000

6. Il regolamento urbanistico può prevedere che le strutture di cui al comma 5 siano utilizzate, anche in sequenza temporale, anziché come grandi strutture di vendita, come centri commerciali al dettaglio, oppure anche come strutture per attività produttive di beni, o per attività produttive di altri servizi destinati alla vendita, negli ultimi due casi entro i limiti quantitativi di cui alla tabella posta in calce al comma 4.

7. E' prevista la realizzazione di strutture per attività ricettive appartenenti alle categorie appresso indicate, nelle quantità massime aggiuntive a quelle legittimamente esistenti, e distribuita tra le diverse unità territoriali organiche elementari, secondo le indicazioni seguenti:

UTOE	Alberghi, motel, villaggi-albergo; residenze turistico-alberghiere; case per ferie; <i>residence</i> (posti letto)	Campeggi (superficie territoriale in mq)
1	300	30.000
2		
3	50	
4	250	60.000
5		
Totale	600	90.000

8. Non sono computati ai fini della verifica del rispetto dei limiti di cui alla tabella posta in calce al comma 7 gli ostelli per la gioventù e i rifugi escursionistici. Non sono previste nel Comune di Lastra a Signa strutture per attività ricettive

appartenenti alle categorie dei villaggi turistici, delle aree di sosta, dei parchi di vacanza.

9. Tra le utilizzazioni ammissibili nelle superfici per attività produttive, di cui al comma 4, rientrano quelle di stoccaggio di materiali di cantiere. Tra le utilizzazioni ammissibili nelle superfici per attività ricettive, di cui al comma 7, rientrano quelle per il rimessaggio dei mezzi di trasporto diportistici dei residenti.<sup>2</sup>

10. Il regolamento urbanistico, nonché i programmi integrati di intervento, possono variare, di non più del 20 per cento, le quantità di alloggi aggiuntivi, di superficie totale di strutture per attività produttive di beni e di servizi destinati alla vendita, esclusi i servizi erogati mediante grandi strutture di vendita e quelli attinenti alle attività ricettive, attribuite a ogni singola unità territoriale organica elementare dalle tabelle poste in calce ai commi 2 e 4, essendo vincolanti i totali.

#### Articolo 34. Disposizioni localizzative e particolari

1. Le “aree critiche”, individuate nelle tavole contrassegnate con 8, sono aree, presenti sia nel sistema del territorio rurale e aperto sia nel sistema insediativo, in condizioni di inutilizzazione, o di marcata sottoutilizzazione, oppure ospitanti funzioni incongrue sotto il profilo ambientale, o paesaggistico, o urbanistico. Esse possono essere altresì, in tutti i casi, caratterizzate da situazioni di degrado fisico, oppure in buone condizioni di conservazione, avendo talvolta rilevante valore storico insufficientemente valorizzato.

2. Il regolamento urbanistico definisce la disciplina relativa alle “aree critiche” nel rispetto dei requisiti di insediabilità di cui alla tabella 11.1 della Relazione al presente piano e dei limiti di insediabilità, per quel che riguarda gli alloggi aggiuntivi, di cui alla tabella 9.4.3 della medesima Relazione.<sup>3</sup>

2 bis. Con riferimento all'unità territoriale organica elementare 1 il regolamento urbanistico prevede che un congruo ambito del sistema insediativo circostante il tronco ferroviario, e in particolare la stazione, di prevista nuova realizzazione, sia disciplinato da un unitario piano attuativo, il quale ne progetti e disciplini, attraverso vaste e incisive trasformazioni di ristrutturazione urbana, e l'attivazione di coerenti utilizzazioni, la costituzione quale nuova polarità urbana centrale del sistema insediativo.

---

<sup>2</sup> Osservazione 40, punto 6.6.

<sup>3</sup> Osservazione 22, punto 1.

## PARTE IV. DISPOSIZIONI INTEGRATIVE

### Titolo III. Gli strumenti per la gestione del piano e gli indirizzi programmatici per la sua attuazione

#### Articolo 35. Il regolamento urbanistico

1. Il regolamento urbanistico provvede:

- a) a disciplinare, per ognuna delle componenti territoriali individuate nel rispetto del presente piano, le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili, mediante disposizioni immediatamente precettive e operative relativamente alle parti del territorio delle quali si preveda il sostanziale mantenimento dell'organizzazione territoriale esistente, e direttive per la successiva formazione di piani attuativi relativamente alle parti del territorio delle quali si preveda la modificazione dell'organizzazione, quali le aree edificate assoggettabili o da assoggettare a ristrutturazione urbana;
- b) a disciplinare dettagliatamente, in particolare, le singole unità edilizie, i complessi edilizi, gli spazi scoperti, da conservare nelle rispettive caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali;
- c) a definire, mediante la determinazione di destinazioni d'uso nonché di previsioni di trasformazioni fisiche o funzionali, gli spazi necessari a soddisfare i fabbisogni per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelli per le funzioni pubbliche o collettive;
- d) a definire, in relazione all'organizzazione del territorio considerato risultante dalle previste trasformazioni e dalla prevista distribuzione delle funzioni, il sistema delle infrastrutture di comunicazione e dei trasporti;
- e) a dettare i criteri per il coordinamento delle scelte relative alle previste trasformazioni, alla prevista distribuzione delle funzioni, al sistema delle infrastrutture di comunicazione e ai trasporti, con gli atti amministrativi in materia di orari di cui all'articolo 36 della legge 8 giugno 1990, n.142.

#### Articolo 36. I programmi integrati d'intervento

1. I programmi integrati d'intervento indicano:

- a) quali piani attuativi si intende formare entro i termini stabiliti dai medesimi programmi;
- b) le direttive per la formazione dei piani attuativi di cui alla lettera a), definendo almeno l'entità delle trasformazioni fisiche e degli spazi per le diverse funzioni, con particolare riferimento a quelle pubbliche o collettive, ove tali direttive non siano già state esaurientemente dettate dal regolamento urbanistico;

- c) gli interventi di urbanizzazione e di dotazione di spazi per funzioni pubbliche o collettive da realizzare nel periodo di validità dei medesimi programmi;
- d) gli elementi del sistema della mobilità da realizzare o da trasformare nel periodo di validità dei medesimi programmi;
- e) gli immobili che si intendono acquisire alla proprietà pubblica, ovvero assoggettare a speciali servitù, entro il periodo di validità dei medesimi programmi.

2. I programmi integrati d'intervento sono corredati:

- a) dalla ricognizione delle risorse territoriali impegnate dalle loro indicazioni;
- b) dalla valutazione degli effetti delle loro indicazioni sui sistemi ambientali, insediativi e socioeconomici, nonché sugli atti amministrativi in materia di orari di cui all'articolo 36 della legge 8 giugno 1990, n.142;
- c) dalla valutazione della fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni indicate, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie comunali;
- d) dal piano urbano del traffico e dagli altri piani o programmi settoriali comunali suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono, ovvero dai loro aggiornamenti.

### Articolo 37. Gli indirizzi programmatici

1. Nel provvedere a quanto di rispettiva competenza, il regolamento urbanistico e i programmi integrati d'intervento si attengono ai seguenti indirizzi:

- a) garantire, o almeno promuovere, la prioritaria attuazione delle trasformazioni afferenti alle aree, o ai complessi di immobili, maggiormente caratterizzate da degrado, ovvero in condizioni di inutilizzazione, o di marcata sottoutilizzazione;
- b) ammettere le trasformazioni implicanti modificazioni dell'organizzazione territoriale, ovvero consistenti incrementi del carico insediativo, o delle funzioni attrattive di flussi di utenza, solamente se e quando sia assicurata la preventiva o simultanea realizzazione di quanto necessario a fornire alle aree interessate adeguati livelli di accessibilità e di percorribilità, nel rispetto di ogni altro vincolo e d'ogni altra disposizione, e in un quadro di complessivo miglioramento dei livelli di efficacia e di efficienza del sistema della mobilità;
- c) promuovere, fermi restando i primi due indirizzi ora espressi, la prioritaria attuazione delle trasformazioni maggiormente suscettibili di concorrere alla realizzazione delle fondamentali scelte di assetto del presente piano, ovvero di innescare processi di riqualificazione interessanti più ampi contesti rispetto a quelli di diretta effettuazione delle trasformazioni medesime;
- d) favorire, nella realizzazione di alloggi aggiuntivi, segnatamente in quella da effettuarsi mediante nuova edificazione in lotti liberi ovvero mediante demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti, l'intervento pubblico diretto, nelle forme dell'edilizia abitativa sovvenzionata, oppure il convenzionamento con l'autorità pubblica dei prezzi di vendita e dei canoni di locazione;<sup>4</sup>
- e) localizzare gli spazi per le funzioni pubbliche e per la fruizione collettiva in termini tali da perseguire la loro massima equidistribuzione nel sistema insediativo, sulla base di acconci parametri, anche diversificati in ragione dei diversi servizi, relativi ai raggi di influenza e ai tempi massimi di percorrenza per l'accessibilità.<sup>5</sup>

2. Ferme restando le disposizioni quantitative dell'articolo 33 relativamente alle utilizzazioni ivi specificatamente considerate, il regolamento urbanistico e i

<sup>4</sup> Osservazione 40, punto 4.1.

<sup>5</sup> Osservazione 40, punti 7.2 e 7.3.

programmi integrati d'intervento perseguono il riutilizzo delle aree individuate nelle tavole contrassegnate con 8<sup>6</sup> che non siano destinate alle predette utilizzazioni considerate dall'articolo 33, promuovendo in esse, preferibilmente, l'attivazione di funzioni rare e pregiate a raggio di influenza sovracomunale.

## Titolo IV. Le salvaguardie

### Articolo 38. Salvaguardie relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico valgono le disposizioni di cui al Capo I del Titolo I le quali stabiliscono, con riferimento a oggetti esattamente determinati, o inequivocamente determinabili, limitazioni, alle trasformazioni e alle utilizzazioni di immobili, cui possa essere riconosciuto carattere immediatamente precettivo. Valgono altresì le disposizioni aventi lo stesso carattere di piani sovraordinati, ordinari o specialistici, richiamati dal medesimo Capo I del Titolo I.

### Articolo 39. Salvaguardie relative al sistema del territorio rurale e aperto

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico relativamente al sistema del territorio rurale e aperto non sono ammesse alterazioni:

- a) dell'esistente estensione delle superfici boscate;
- b) delle esistenti recinzioni in muri di pietra;
- c) dei tracciati, delle giaciture, delle caratteristiche dimensionali, costruttive e formali, ivi comprese le pavimentazioni, degli elementi della rete viaria carrabile appartenenti alla viabilità storica indicati nelle tavole contrassegnate con 10.

2. Sono inoltre inibite le trasformazioni di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio subordinate a piani attuativi, tra questi ultimi non essendo compresi i programmi di miglioramento agricolo-ambientale con valenza di piani attuativi.

### Articolo 40. Salvaguardie relative al sistema insediativo

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico degli immobili componenti il subsistema insediativo storico sono ammissibili solamente la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo, ferma restando la facoltà di mutare l'uso in atto in altro uso compreso tra quelli compatibili secondo le disposizioni afferenti la zona. Altre trasformazioni sono ammissibili soltanto se disciplinate da piani attuativi conformi, per quanto pertinenti, alle disposizioni dell'articolo 23, con particolare riferimento a quelle dei commi da 6 a 11 di tale articolo.

2. Relativamente agli altri subsistemi del sistema insediativo sono inibite, fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico, le trasformazioni di

---

<sup>6</sup> Osservazione 22, punto 1.

ristrutturazione urbanistica e quelle di nuovo impianto urbanizzativo ed edificatorio.

#### Articolo 41. Salvaguardie relative al sistema infrastrutturale

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico degli immobili ricadenti nei corridoi e negli snodi infrastrutturali per la mobilità urbana da realizzare, indicati nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano, non è ammessa alcuna trasformazione soggetta a provvedimento abilitativo, espresso o tacito, della pubblica amministrazione.

#### Articolo 42. Salvaguardie relative agli elementi territoriali di particolare interesse culturale

1. Relativamente agli elementi territoriali di particolare rilevanza naturalistica valgono con efficacia immediata, e fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico che provvede a specificarli, i divieti di cui al comma 2 dell'articolo 30.

2. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico degli immobili di interesse storico individuati nelle tavole contrassegnate con 10 del presente piano sono ammissibili solamente la manutenzione straordinaria e il restauro e risanamento conservativo. Altre trasformazioni sono ammissibili soltanto se disciplinate da piani attuativi conformi alle disposizioni dei commi da 6 a 11 dell'articolo 23..

#### Articolo 43. Salvaguardia generale

1. Fino all'entrata in vigore del regolamento urbanistico non può essere formata alcuna variante alla vigente pianificazione generale comunale, a eccezione di quelle definite alle lettere a), b), c), d) ed e) del comma 2 dell'articolo 40 della legge regionale 16 gennaio 1995, n.5. <sup>7</sup>

## Titolo V. Disposizioni finali

#### Articolo 44. Adeguamenti a modificazioni di piani sovraordinati

1. Ogni modificazione dell'individuazione e della perimetrazione e della disciplina delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dal "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del Fiume Arno" approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226 (aree per interventi strutturali tipo A), definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, è riportata nel presente piano mediante mera deliberazione del consiglio comunale.

2. Ogni modificazione dell'individuazione e della perimetrazione e della disciplina, nonché ogni riclassificazione, delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità cautelativa dal "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del

---

<sup>7</sup> Osservazione 22, punto 4.

bacino del Fiume Arno” approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri del 5 novembre 1999, n.226 (aree per interventi strutturali tipo B), definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, è riportata nel presente piano mediante mera deliberazione del consiglio comunale.

3. Ogni modificazione dell'individuazione e della perimetrazione e della disciplina, nonché ogni riclassificazione, delle aree corrispondenti a quelle classificate quali aree a rischio idraulico molto elevato (R.I.4) dal “Piano straordinario per la rimozione delle situazioni a rischio idrogeologico più alto nel bacino del Fiume Arno”, definita a norma del medesimo predetto piano e delle pertinenti disposizioni di legge, è riportata nel presente piano mediante mera deliberazione del consiglio comunale.

#### Articolo 45. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni

1. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del presente piano che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti norme, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forza di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

2. Le variazioni tecniche degli elaborati del presente piano necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Regione Toscana e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà, sono apportate mediante semplici deliberazioni del consiglio comunale.

# SOMMARIO

<b>PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>2</b>
Articolo 1. Finalità, contenuti e ambito di applicazione	2
Articolo 2. Elaborati costitutivi	2
Articolo 3. Efficacie	4
<b>PARTE II. DISPOSIZIONI RELATIVE AI SISTEMI E AI SUBSISTEMI</b>	<b>5</b>
<b>Titolo I. Disposizioni relative alle caratteristiche dei sistemi ambientali</b>	<b>5</b>
<b>Capo I. Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche</b>	<b>5</b>
<i>Sezione I. Disposizioni relative alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche</i>	5
Articolo 4. Pericolosità geologica elevata	5
Articolo 5. Rischio per instabilità dei versanti	6
<i>Sezione II. Disposizioni relative al contesto idraulico</i>	6
Articolo 6. Aree interessate da disposizioni della pianificazione di bacino e provinciale	6
Articolo 7. Ambito di assoluta protezione del corso d'acqua (A1)	6
Articolo 8. Ambito "B"	7
Articolo 9. Classi di pericolosità idraulica media ed elevata	7
<i>Sezione III. Disposizioni relative alle caratteristiche idrogeologiche</i>	8
Articolo 10. Aree a vulnerabilità elevata	8
Articolo 11. Aree a vulnerabilità alta	8
Articolo 12. Aree a vulnerabilità media	8
<b>Capo II. Disposizioni relative ad altre caratteristiche dei sistemi ambientali</b>	<b>9</b>
Articolo 13. Disposizioni relative al "sistema acqua"	9
Articolo 14. Disposizioni relative al "sistema aria"	10
Articolo 15. Disposizioni relative al "sistema clima"	10
Articolo 16. Disposizioni relative al "sistema energia"	10
Articolo 17. Disposizioni relative al "sistema suolo e sottosuolo"	11
Articolo 18. Disposizioni relative al "sistema rifiuti"	11
Articolo 19. Disposizioni relative al "sistema aziende insalubri"	12
Articolo 20. Disposizioni relative al "sistema radiazioni non ionizzanti" e agli impianti per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, e per le telecomunicazioni	12
<b>Titolo II. Disposizioni relative alle caratteristiche dei sistemi territoriali</b>	<b>13</b>
<b>Capo I. Il sistema del territorio rurale e aperto</b>	<b>13</b>
Articolo 21. I subsistemi e le relative invarianti strutturali	13
Articolo 22. La disciplina delle trasformazioni e delle utilizzazioni	14
<b>Capo II. Il sistema insediativo</b>	<b>16</b>
Articolo 23. Subsistema insediativo storico	16
Articolo 24. Subsistema insediativo ad assetto compiuto	19
Articolo 25. Subsistema insediativo ad assetto indefinito	20
Articolo 26. Subsistema insediativo a impianto singolare	21
<b>Capo III. Il sistema infrastrutturale</b>	<b>22</b>
Articolo 27. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità esistenti	22
Articolo 28. Gli elementi infrastrutturali per la mobilità da realizzare	22
Articolo 29. La mitigazione dell'impatto ambientale degli elementi infrastrutturali per la mobilità	23
<b>Capo IV. Elementi territoriali di particolare interesse culturale</b>	<b>23</b>
Articolo 30. Elementi territoriali di particolare rilevanza naturalistica	23
Articolo 31. Immobili di interesse storico	23
Articolo 32. Elementi di viabilità	24
<b>PARTE III. DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI</b>	<b>25</b>
Articolo 33. Disposizioni quantitative	25
Articolo 34. Disposizioni localizzative e particolari	27
<b>PARTE IV. DISPOSIZIONI INTEGRATIVE</b>	<b>28</b>
<b>Titolo III. Gli strumenti per la gestione del piano e gli indirizzi programmatici per la sua attuazione</b>	<b>28</b>
Articolo 35. Il regolamento urbanistico	28
Articolo 36. I programmi integrati d'intervento	28

Articolo 37. Gli indirizzi programmatici	29
<b>Titolo IV. Le salvaguardie</b>	<b>30</b>
Articolo 38. Salvaguardie relative alle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche	30
Articolo 39. Salvaguardie relative al sistema del territorio rurale e aperto	30
Articolo 40. Salvaguardie relative al sistema insediativo	30
Articolo 41. Salvaguardie relative al sistema infrastrutturale	31
Articolo 42. Salvaguardie relative agli elementi territoriali di particolare interesse culturale	31
Articolo 43. Salvaguardia generale	31
<b>Titolo V. Disposizioni finali</b>	<b>31</b>
Articolo 44. Adeguamenti a modificazioni di piani sovraordinati	31
Articolo 45. Rinvio e adeguamenti ad altre disposizioni	32