



**Comune di Sesto Fiorentino**

Settore Sviluppo del Territorio – Servizio Pianificazione Territoriale

## SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO



### VARIANTE SEMPLIFICATA AL SECONDO REGOLAMENTO URBANISTICO FINALIZZATA ALL'AGGIORNAMENTO DELLE CONDIZIONI IDRAULICHE E ALLE MODIFICHE PUNTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

---

ai sensi degli artt. 30-32 della L.R. 65/2014

## Norme Generali

### STATO SOVRAPPOSTO

#### **Novembre 2019**

*Sindaco:* Lorenzo Falchi

*Assessore all'urbanistica:* Damiano Sforzi

*Dirigente Settore Sviluppo del Territorio:* Lorenzo Venturini

*Responsabile del Procedimento:* Lorenzo Venturini

*Gruppo di progettazione:*

Alessandra Guidotti (coord.), Andrea Bonatti, Matilde Casciaro,  
Giacomo Trentanovi, Maria Maselli

*Collaborazione:* Giulio Zilli

*Supporto amministrativo:* Francesca Lombardo, Christian Palmieri

*Studi geologici:* Studio Associato Geotecno

*Studi idraulici:* D.R.E.A.M. Italia Soc. Coop. A R.L.

<b>PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>4</b>	<i>Articolo 36. Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale</i> .....	57
<i>Articolo 1. Finalità</i> .....	4	<i>Articolo 37. Aree di interesse archeologico</i> .....	58
<i>Articolo 2. Elaborati costitutivi</i> .....	4	<i>Articolo 38. Tracciati storici in collina</i> .....	59
<i>Articolo 3. Sistematica ed efficacia delle norme</i> .....	5	<i>Articolo 39. Corsi d'acqua</i> .....	59
<i>Articolo 3bis – Disposizioni transitorie</i> .....	7	<i>Articolo 40. Aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità</i> .....	60
<b>PARTE SECONDA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI</b>	<b>9</b>	<i>Articolo 41. Aree naturali protette</i> .....	60
<b>Titolo 1 Territorio aperto di Monte Morello e Cercina</b>	<b>9</b>	<i>Articolo 42. Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti</i> .....	61
<i>Articolo 4. Articolazione</i> .....	9	<i>Articolo 43. Particolari disposizioni relative al sistema delle qualità</i> .....	63
<i>Articolo 5. Aree agricole collinari</i> .....	10	<b>Titolo 6 – Mitigazione del rischio per le persone e per le cose</b>	<b>65</b>
<i>Articolo 6. Aree collinari a prevalente naturalità</i> ...	16	<i>Articolo 44. Disposizioni comuni</i> .....	65
<i>Articolo 7. Aree di protezione storico ambientale</i> ..	18	<i>Articolo 45. Fattibilità geomorfologica</i> .....	66
<i>Articolo 8. Nuclei edificati</i> .....	19	<i>Articolo 46. Fattibilità idraulica</i> .....	68
<i>Articolo 9. Ambiti particolari</i> .....	19	<i>Articolo 47. Fattibilità sismica</i> .....	70
<b>Titolo 2 Territorio aperto della Piana e dell'Osmannoro</b>	<b>21</b>	<i>Articolo 48. Fattibilità degli interventi</i> .....	72
<i>Articolo 10. Articolazione</i> .....	21	<b>Titolo 7 – Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento</b>	<b>77</b>
<i>Articolo 11. Aree agricole di pianura esterne al Parco della Piana</i> 21	21	<i>Articolo 49. Disposizioni generali relative alla valutazione ambientale</i> .....	77
<i>Articolo 12. Parco della Piana: norme comuni</i> .....	22	<i>Articolo 50. Inquinamento atmosferico</i> .....	79
<i>Articolo 13. Parco della Piana: norme relative a specifici ambiti</i> .....	25	<i>Articolo 51. Inquinamento acustico</i> .....	80
<b>Titolo 3 Territorio urbano di Sesto Fiorentino e dell'Osmannoro</b>	<b>26</b>	<i>Articolo 52. Approvvigionamento idrico</i> .....	80
<i>Articolo 14. Articolazione</i> .....	26	<i>Articolo 53. Collettamento reflui e depurazione</i> .....	81
<i>Articolo 15. Aree urbane storiche</i> .....	27	<i>Articolo 54. Inquinamento del suolo e sottosuolo</i> ...	82
<i>Articolo 16. Aree urbane recenti</i> .....	28	<i>Articolo 55. Smaltimento dei rifiuti</i> .....	82
<i>Articolo 17. Aree ad impianto singolare</i> .....	32	<i>Articolo 56. Inquinamento luminoso</i> .....	83
<i>Articolo 18. Lotti liberi nelle aree urbane recenti</i> ....	33	<i>Articolo 57. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili</i> .....	83
<i>Articolo 19. Edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione</i> .....	35	<i>Articolo 58. Tutela della salute</i> .....	83
<i>Articolo 20. Complessi produttivi da mantenere</i> .....	37	<i>Articolo 59. Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia</i> .....	84
<i>Articolo 21. Aree produttive</i> .....	37	<i>Articolo 60. Produzione di energia da fonti rinnovabili</i> .....	84
<i>Articolo 22. Lotti liberi nelle aree produttive</i> .....	39	<b>PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI</b>	<b>87</b>
<i>Articolo 23. Poli funzionali</i> .....	41	<i>Articolo 61. Ambiti soggetti alle disposizioni dell'Appendice 1</i> .....	87
<i>Articolo 24. Aree libere intraurbane</i> .....	42	<i>Articolo 62. Contenuti ed efficacia delle schede dell'Appendice 1</i> .....	88
<i>Articolo 25. Aree urbane non consolidate</i> .....	44	<i>Articolo 63. Disciplina della perequazione</i> .....	89
<i>Articolo 26. Territorio urbano di Montorsoli</i> .....	45	<i>Articolo 63bis. Spazi pubblici: disciplina della monetizzazione</i> .....	89
<b>Titolo 4 – Sistema infrastrutturale</b>	<b>48</b>	<i>Articolo 63ter. Edilizia residenziale sociale e convenzionata</i> .....	90
<i>Articolo 26bis Articolazione</i> .....	48	<i>Articolo 64. Distribuzione e localizzazione delle funzioni</i> .....	91
<i>Articolo 27. Rete viaria e ferroviaria esistente</i> .....	48	<i>Articolo 65. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo da realizzare</i> .....	93
<i>Articolo 28. Rete viaria della collina</i> .....	50	<i>Articolo 66. Infrastrutture da realizzare</i> .....	94
<i>Articolo 29. Rete sentieristica della collina</i> .....	50	<i>Articolo 67. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche</i> .....	95
<i>Articolo 30. Fasce di rispetto</i> .....	51		
<i>Articolo 31. Reti tecnologiche</i> .....	51		
<b>Titolo 5 - Risorse</b>	<b>53</b>		
<i>Articolo 32. Articolazione</i> .....	53		
<i>Articolo 33. Edifici storici</i> .....	53		
<i>Articolo 33bis - Ville storiche e parchi in area urbana</i> ...	54		
<i>Articolo 34. Complessi storici nel territorio aperto</i> ..	56		
<i>Articolo 35. Giardini e parchi storici</i> .....	57		



<b>PARTE QUARTA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI</b>	<b>96</b>	<i>Articolo 72. Parametri urbanistici .....</i>	<i>100</i>
<b>Titolo 1 - Strumenti di attuazione</b>	<b>96</b>	<i>Articolo 73. Termini edilizi.....</i>	<i>110</i>
<i>Articolo 68. Piani attuativi.....</i>	<i>96</i>	<i>Articolo 74. Utilizzazioni.....</i>	<i>110</i>
<i>Articolo 69. Programmi aziendali .....</i>	<i>97</i>	<i>Articolo 75. Interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e recupero dei sottotetti.....</i>	<i>115</i>
<i>Articolo 70. Progetti unitari convenzionati .....</i>	<i>98</i>	<i>Articolo 76. Dotazioni di parcheggi privati di relazione.....</i>	<i>117</i>
<i>Articolo 71. Progetti relativi agli interventi sulle unità edilizie storiche.....</i>	<i>99</i>		
<b>Titolo 2 – Definizioni e parametri</b>	<b>100</b>		



## PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

### Articolo 1. Finalità

1. Il Regolamento urbanistico definisce le trasformazioni e le utilizzazioni, compatibili o prescritte, dell'intero territorio comunale di Sesto Fiorentino, nel rispetto dei principi e delle disposizioni dello statuto dei luoghi del Piano strutturale approvato con deliberazione del Consiglio comunale 30 marzo 2004, n.18 e della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

### Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Gli elaborati costitutivi del Regolamento urbanistico sono:
  - Relazione, e relativo allegato contenente le tavole fuori testo;
  - Norme generali;
  - Appendice 1;
  - Appendice 2: Unità edilizie di interesse storico;
  - Tavola 1 - Articolazione del territorio, suddivisa in 20 fogli in scala 1:2.000, 6 fogli in scala 1:5.000 e un foglio speciale, in scala 1:10.000;
  - Tavola 2 - Elementi di interesse storico, suddivisa in 14 fogli in scala 1:2.000;
  - Tavola 3 - Sistema delle qualità, suddivisa in 5 fogli in scala 1:4.000 e 2 fogli in scala 1:10.000.
2. Il Regolamento urbanistico è corredato dei seguenti elaborati:
  - Rapporto ambientale VAS;
  - Sintesi non tecnica VAS;
  - Studio finalizzato alla valutazione di incidenza;
  - Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al Regolamento urbanistico, composte dai seguenti elaborati:
    - Relazione geologica di fattibilità;
    - Carta della pericolosità geologica (Nord e Sud);
    - Carta della pericolosità sismica (Nord e Sud);
    - **Studio idrologico – idraulico:**
      - **Elaborato 1 - Relazione idrologica e idraulica (Allegati gli output delle verifiche idrauliche TR30 1,2,3,6 ore e TR200 1,2,3,6 ore)**
      - **Carta 1/a - Carta dei bacini e relative immissioni scala 1:15.000**
      - **Carta 1/b - Carta dei bacini e relative immissioni - approfondimento area Osmannoro - scala 1:10.000**
      - **Carta 2 - Carta delle sezioni idrauliche utilizzate per la modellazione - scala 1:10.000**
      - **Carta 3/A - Carta Battenti Tr 30 anni, involucro delle massime altezze per Tp 1, 2, 3, 6 ore - scala 1:10.000**



- Carta 3/B - Carta Battenti Tr30 anni, inviluppo delle massime altezze Tp 1, 2, 3 e 6 ore - APPROFONDIMENTO AREA OSMANNORO - scala 1:10.000
  - Carta 4/A - Carta Battenti Tr 200 anni, inviluppo delle massime altezze per Tp 1, 2, 3, 6 ore - scala 1:10.000
  - Carta 4/B - Carta Battenti Tr 200 anni, inviluppo delle massime altezze per Tp 1, 2, 3, 6 ore - APPROFONDIMENTO AREA OSMANNORO - scala 1:10.000
  - Carta 4/C - Carta Battenti ARNO Tr 200 AREA OSMANNORO - scala 1:10.000
  - Carta 5 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del 53R - scala 1:10.000
  - Carta 6 - Carta della pericolosità idraulica ai sensi del PGRA - scala 1:10.000
  - Carta 7 - Carta delle velocità Tr200 anni, inviluppo delle massime velocità per Tp 1, 2, 3, 6 ore - scala 1:10.000
  - Carta 8 - Carta della Magnitudo Idraulica ai sensi della L.R. 41/18 - scala 1:10.000
- Relazione sul programma di abbattimento delle barriere architettoniche.
  - La Piana Fiorentina – Strategie e interventi per mitigare il processo di alterazione e frammentazione degli habitat.
- 3.** Costituiscono elaborati di riferimento del Regolamento urbanistico le seguenti tavole, ciascuna suddivisa in 2 fogli in scala 1:10.000, relative a vincoli stabiliti da leggi e atti amministrativi:
- V.1 Fasce di rispetto stradale, ferroviario e aeroportuale;
  - V.2 Vincoli relativi a reti e impianti tecnologici;
  - V.3 Vincoli relativi ad aree e immobili di interesse archeologico;
  - V.4 Vincoli relativi all'assetto idrogeologico;
  - V.5 Vincoli relativi a beni culturali e paesaggistici e aree naturali protette;
  - V.6 Vincoli relativi ad aspetti igienico-sanitari;
  - V.7 Invarianti strutturali del PTCP e norme di salvaguardia del PIT.

### Articolo 3. Sistematica ed efficacia delle norme

- 1.** Le norme generali definiscono, con riferimento agli elementi individuati nella tavola 1:
  - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, nella parte seconda;
  - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, nella parte terza.
- 2.** Le disposizioni delle norme generali hanno validità a tempo indeterminato, salvo quanto stabilito al comma seguente.
- 3.** Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni della parte terza hanno validità quinquennale sono stabilite con riferimento alle indicazioni del Quadro programmatico



strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento urbanistico. Alla scadenza del quinquennio, sono sottoposte a una revisione generale. Nei casi in cui, in base alla legge, dette previsioni abbiano perduto efficacia, trovano applicazione le disposizioni dell'articolo 63 della legge regionale 1/2005.

4. L'Appendice 1 delle norme specifica le prescrizioni e le direttive per gli interventi effettuati all'interno delle Aree urbane non consolidate da trasformare [AUNC] e degli ambiti di trasformazione [AT] individuati nella tavola 1.
5. L'Appendice 2 delle norme specifica le disposizioni relative agli edifici storici, individuati e classificati nelle tavole 1 e 2.
6. Le indicazioni della tavola 1 hanno valore prescrittivo. La classificazione degli edifici storici riportata nelle tavole 1 e 2 ha valore prescrittivo, fatti salvi i cambiamenti ammessi all'articolo 33. Le indicazioni della tavola 3 hanno valore di direttiva per i progetti comunali, ad eccezione dei percorsi e dei belvederi nella collina, la cui individuazione ha carattere prescrittivo.
7. Le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili dei sistemi, dei sub-sistemi e degli elementi del territorio aperto e del territorio urbano sono subordinate:
  - alle limitazioni stabilite da leggi e atti amministrativi vigenti e alle condizioni stabilite in ragione di particolari fattori di vulnerabilità e di pericolo ambientale;
  - al rispetto delle disposizioni relative alla mitigazione rischi per le persone e per le cose e all'utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento, definite in base al Rapporto ambientale VAS;
  - al rispetto delle prescrizioni del titolo VII, riguardanti la fattibilità geologica, idraulica e sismica, e delle ulteriori indicazioni contenute nelle Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al Regolamento urbanistico.
8. Al fine di garantire un migliore inserimento paesaggistico delle opere da realizzare e la coerenza complessiva degli interventi, in caso di nuova edificazione, ampliamento e sostituzione edilizia, deve essere promossa la qualità architettonica, con particolare riferimento alla composizione dei volumi e alla connotazione dei prospetti, mettendo in relazione le scelte effettuate con il contesto territoriale in cui vanno a inserirsi le opere.
9. Negli edifici e negli spazi scoperti aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra quelle indicate come compatibili o prescritte, sono ammissibili esclusivamente:
  - interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia R1, senza mutamenti dell'uso né incrementi del numero di unità immobiliari;
  - interventi necessari alla prosecuzione dell'attività in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.
10. Gli interventi indicati al comma precedente, qualora l'utilizzazione prescritta comporti l'acquisizione degli immobili da parte dei soggetti pubblici, non devono in alcun caso comportare migliorie o addizioni, oppure deve essere assunto formale impegno, da parte dei proprietari degli aventi titolo a effettuare gli interventi, a rinunciare al maggior valore derivante dagli interventi in questione.
11. Le tavole del quadro conoscitivo relative ai vincoli hanno un valore indicativo e di mero ausilio per l'applicazione delle limitazioni stabilite da leggi e atti amministrativi. Esse



sono aggiornate periodicamente dal Comune senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico. Ai fini del rilascio dei provvedimenti abilitativi, anche taciti, deve essere fatto esclusivo riferimento alle disposizioni delle leggi e agli atti amministrativi vigenti.

- 12.** Fatto salvo quanto previsto all'articolo 3bis, le disposizioni del secondo Regolamento urbanistico sostituiscono integralmente quelle:
- del Piano regolatore generale approvato con deliberazione del Consiglio regionale della Toscana n. 217 del 20 luglio 1999 e presa d'atto del Consiglio Comunale con deliberazione n. 90 del 20 dicembre 1999;
  - della variante per le zone agricole e collinari approvata con deliberazione della Giunta regionale n. 3662 del 5 giugno 1995;
  - del primo Regolamento urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 71 del 12 dicembre 2006.

---

#### Flessibilità

- 13.** Al fine di garantire un'adeguata flessibilità nell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, gli strumenti di attuazione e i progetti delle trasformazioni, previo parere preventivo, possono apportare limitate modifiche:
- al perimetro dei sub-sistemi e degli ulteriori elementi individuati nelle tavole 1 e 2, per portarlo a coincidenza con elementi di suddivisione reale (limiti stradali, muri, recinzioni e simili) individuati mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate;
  - al perimetro del sistema infrastrutturale, onde portarlo a coincidenza con l'effettivo limite degli spazi scoperti pertinenziali di edifici esistenti, così come dimostrabile mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate.

### Articolo 3bis – Disposizioni transitorie

- 1.** Sono fatti salvi i contenuti dei seguenti atti:
  - variante riguardante l'apposizione del vincolo espropriativo relativo alla realizzazione del progetto denominato "Linea ferroviaria Milano-Napoli - Comune di Sesto Fiorentino - Interventi di mitigazione acustica", approvata con Delibera di Consiglio comunale 14/2012;
  - variante riguardante l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sulle aree interessate dall'opera pubblica denominata "Percorso ciclabile Sesto Fiorentino-Campi Bisenzio e Centro servizi del Parco", approvata con Delibera di Consiglio comunale 6/2013;
  - variante riguardante il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2013-2015", approvata con Delibera di Consiglio comunale 70/2013.
- 2.** Sono fatti salvi i contenuti dei piani attuativi e dei programmi aziendali vigenti, approvati in base al Piano regolatore generale e al primo Regolamento urbanistico. Alla loro scadenza, si applicano le disposizioni relative ai sistemi e sub-sistemi in cui ricadono.



3. Sono fatti salvi i contenuti dei progetti unitari approvati in base al primo Regolamento urbanistico. Il rilascio dei conseguenti titoli edilizi è effettuato in base alle disposizioni del primo Regolamento urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni delle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al secondo Regolamento urbanistico.
4. Sono fatti salvi i contenuti del primo Regolamento urbanistico riguardanti gli ambiti di trasformazione individuati con un apposito perimetro nella tavola 1. Il completamento dei procedimenti di approvazione dei piani attuativi e dei progetti unitari e il rilascio dei conseguenti titoli edilizi è effettuato in base all'Appendice 1 e alle relative norme del primo Regolamento urbanistico, nel rispetto delle prescrizioni delle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al secondo Regolamento urbanistico. Il perimetro riportato nella tavola 1 ha valore indicativo.
5. Sono ammesse varianti al piano di recupero [D] - Ex manifattura di Doccia, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
  - SUL complessiva non superiore a 54.000 mq;
  - SUL residenziale non superiore a 35.300 mq;
  - SUL destinata ad attività produttive a carattere diffuso non superiore a 7.800 mq;
  - SUL destinata ad attività pubbliche o di interesse collettivo non inferiore a 10.900 mq.
6. Sono ammesse varianti ai piani attuativi approvati in base al PRG, a condizione che non comportino modifiche del perimetro e della dotazione di spazi pubblici, nei seguenti limiti:
  - sono consentiti incrementi delle SUL residenziali, fermo restando il totale complessivo, esclusivamente negli ambiti ricadenti in aree urbane recenti;
  - sono consentiti incrementi delle SUL destinate ad attività produttive a carattere diffuso, fermo restando il totale complessivo, purché siano assicurate le dotazioni di parcheggi stabilite all'articolo 76.
7. Sono ammesse varianti ai piani attuativi e ai progetti unitari approvati in base al primo Regolamento urbanistico, a condizione che siano rispettate integralmente le prescrizioni delle schede contenute nell'Appendice 1 delle norme del primo Regolamento urbanistico e, in ogni caso, non siano previsti incrementi delle SUL complessive.





## **PARTE SECONDA**

### **GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

#### **Titolo 1**

#### **Territorio aperto di Monte Morello e Cercina**

##### **Articolo 4. Articolazione**

- 1.** Il sistema del territorio aperto di Monte Morello e Cercina si articola, nel rispetto del Piano strutturale, nei seguenti sub-sistemi individuati nella tavola 1:
  - Aree agricole collinari, disciplinate all'articolo 5;
  - Aree collinari a prevalente naturalità, disciplinate all'articolo 6;
- 2.** Sono dettate specifiche disposizioni per i seguenti ambiti, individuati nella tavola 1:
  - Aree di protezione storico ambientale, disciplinate all'articolo 7;
  - Nuclei edificati, disciplinati all'articolo 8;
  - Ambiti particolari, disciplinati all'articolo 9.
- 3.** All'interno del SIR di Monte Morello e dell'ANPIL del Terzolle, gli interventi ammessi sono subordinati alle ulteriori disposizioni dettate dall'articolo 41.
- 4.** Il territorio aperto di Monte Morello e Cercina è riconosciuto, ai sensi dell'articolo 136 del D.lgs. 42/2004, come bene paesaggistico di notevole interesse pubblico. A tale scopo, gli interventi ammessi nei seguenti articoli sono subordinati al rispetto integrale delle prescrizioni specifiche dettate dal piano paesaggistico regionale. In caso di contrasto tra le disposizioni delle presenti norme e del piano paesaggistico regionale, prevalgono queste ultime.
- 5.** In particolare, gli interventi di sostituzione edilizia, di ampliamento, di trasferimento delle volumetrie e di nuova costruzione degli edifici rurali devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - non devono essere alterati gli elementi strutturanti il paesaggio riconosciuti dal piano paesaggistico e dal Regolamento urbanistico;
  - non deve essere compromessa la leggibilità tipo-morfologica dei nuclei e degli edifici di interesse storico;
  - non deve essere inibita o ridotta l'accessibilità ai luoghi di maggiore visuale panoramica;
  - non devono costituirsi fronti edificati continui lungo la viabilità panoramica, tali da compromettere la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità, anche mirate alla conservazione dei varchi visuali;
  - i caratteri architettonici degli edifici e le sistemazioni degli spazi scoperti devono essere definiti sulla base delle specifiche prescrizioni, contenute nelle schede



- allegate al piano paesaggistico, relative agli interventi sul patrimonio edilizio rurale e le relative aree pertinenziali;
- non è ammessa la realizzazione di scannafossi a cielo aperto perimetrali agli edifici che comportino sbancamenti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, l'incremento dei piani visibili degli edifici esistenti pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta, l'alterazione della tipologia degli edifici esistenti.
6. Non è ammessa la realizzazione di prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica né la formazione di depositi a cielo aperto di materiali.

## Articolo 5. Aree agricole collinari

*Le aree agricole collinari sono porzioni del territorio aperto delle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*

- *i caratteri degli spazi aperti costituiti dalla prevalenza di aree agricole a forte connotazione del paesaggio (terrazzamenti, siepi, piantagioni di ulivi, manufatti e testimonianze dell'attività agricola tradizionale);*
  - *i caratteri degli spazi edificati costituiti dalla urbanizzazione rada, o dall'assenza di urbanizzazione, prevalentemente costituita da edifici prenovocenteschi, ad eccezione di piccoli nuclei originariamente rurali;*
  - *la funzione prevalente, individuata nella conservazione del paesaggio agrario, affidata prioritariamente all'attività agricola con indirizzo tradizionale e, in forma complementare a quest'ultima, alle attività ricettive e di ristorazione.*
1. Le disposizioni dei commi seguenti sono riferite, distintamente:
- agli edifici rurali, comprendenti le abitazioni rurali e gli annessi agricoli, pertinenti ai fondi rustici e funzionali all'esercizio dell'attività agricola da parte di aziende agricole in possesso dei requisiti stabiliti dalle leggi vigenti, e gli altri edifici censiti al catasto rurale;
  - agli altri edifici esistenti;
  - agli ulteriori interventi.
2. Gli interventi relativi agli edifici e manufatti storici sono disciplinati dalle disposizioni del titolo 5 della parte seconda.

### Edifici rurali: interventi senza programma aziendale

3. Sugli edifici rurali, senza obbligo di presentazione di un programma aziendale, sono ammessi interventi di:
- manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2, senza mutamento della destinazione agricola.
4. Qualora non siano già stati eseguiti, in base alla legge regionale 64/1995 e successive modificazioni, sono inoltre ammessi, per una volta sola, i seguenti interventi:
- ampliamento degli edifici a uso abitativo, fino a un massimo di 100 mc, avendo come riferimento la configurazione e le dimensioni degli edifici alla data di adozione del Regolamento urbanistico;



- ampliamento degli annessi agricoli, in misura non superiore al 10 per cento dell'esistente e comunque a 300 mc;
  - trasferimento di volume mediante sostituzione edilizia, nei limiti del 10 per cento del volume degli edifici aziendali e fino a un massimo di 600 mc di volume ricostruito.
- 5.** Gli interventi di ampliamento del volume e di trasferimento delle volumetrie non devono:
- interessare edifici storici;
  - comportare aumento delle unità immobiliari a uso abitativo;
  - eccedere l'altezza degli edifici circostanti.

---

#### Edifici rurali: interventi con programma aziendale

- 6.** Subordinatamente alla presentazione di un programma aziendale avente i contenuti indicati all'articolo 69, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento eccedenti i limiti indicati al comma 4, nonché la costruzione di nuovi edifici rurali, alle condizioni stabilite dalla legge regionale 1/2005, dal relativo regolamento di attuazione approvato con 5/R/2007 e dal Piano territoriale di coordinamento provinciale.
- 7.** I proponenti devono assumere l'impegno a effettuare gli interventi di sistemazione ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino; tali interventi comprendono la manutenzione del paesaggio dei fondi interessati dalle trasformazioni, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di proprietà delle aziende agricole purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
- 8.** In fondi rustici che, dopo l'approvazione della legge regionale 64/1995, siano stati interessati da trasferimenti parziali di proprietà, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione nei 10 anni successivi a tali trasferimenti, a meno che gli stessi non fossero espressamente previsti da un programma aziendale. Il predetto divieto non trova applicazione nei casi previsti all'articolo 46, commi 2 e 3, della legge regionale 1/2005.
- 9.** Gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento eccedenti i limiti indicati al comma 4, nonché la costruzione di nuovi edifici rurali, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- SUL delle abitazioni rurali non superiore a 110 mq;
  - altezza delle abitazioni rurali non superiore a 7,50 m, misurata alla gronda del lato a valle;
  - pendenza della copertura non superiore al 23%, fatte salve le esigenze di allineamento delle gronde e dei piani di giacitura delle falde rispetto agli edifici esistenti, nei casi di edificazione in aderenza;
  - caratteristiche tipologiche e costruttive delle abitazioni e degli annessi riferite ai caratteri delle tradizioni costruttive nel territorio aperto, con particolare riferimento a quanto stabilito nell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio;
  - obbligo di mantenimento dell'uso agricolo.



---

**Edifici rurali: mutamenti dell'uso (deruralizzazioni)**

- 10.** Il mutamento dell'uso degli edifici rurali è ammesso esclusivamente:
- previa presentazione di un programma aziendale, quando ricorrano le condizioni stabilite all'articolo 43 della legge regionale 1/2005;
  - previa sottoscrizione di una convenzione o di un atto unilaterale d'obbligo, quando ricorrano le condizioni stabilite all'articolo 45 della legge regionale 1/2005.
- 11.** Il mutamento dell'uso di edifici rurali non appartenenti ad aziende agricole, o di edifici per i quali sono decaduti gli impegni assunti ai sensi delle leggi regionali 10/1979 e 64/1995, è subordinato:
- alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo con il quale viene individuata l'area di pertinenza degli edifici interessati e i proponenti assumono gli impegni relativi all'effettuazione di interventi di sistemazione ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino;
  - alla corresponsione di specifici oneri stabiliti dal Comune di Sesto Fiorentino, in luogo della convenzione o atto d'obbligo indicati alla linea precedente, se le aree di pertinenza hanno superficie inferiore a 1 ha.
- 12.** Gli interventi di sistemazione ambientale connessi ai mutamenti dell'uso comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
- 13.** Non è ammesso il mutamento dell'uso:
- di manufatti che si configurino come tettoie, baracche e simili, la cui presenza nell'azienda agricola deve essere indicata nel programma aziendale e la cui demolizione senza ricostruzione può essere imposta dal Comune di Sesto Fiorentino;
  - degli annessi realizzati mediante programmi aziendali;
  - dei rustici minori, quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, tettoie, forni del pane, pozzi, anche se realizzati successivamente al 1948, che possono essere riutilizzati esclusivamente come locali accessori;
  - degli edifici oggetto di ampliamenti o realizzati a seguito di trasferimenti di volumetrie, nel periodo di vigenza del primo Regolamento urbanistico.
- 14.** A condizione che siano soddisfatti i requisiti stabiliti dai commi 10, 11 e 12, è ammesso il mutamento dell'uso con riferimento alle seguenti utilizzazioni compatibili:
- residenza;
  - attività ricettive;
  - attività di ristorazione;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

---

**Altri edifici**

- 15.** Sugli altri edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;



- ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - sostituzione edilizia, alle condizioni stabilite al comma 17;
  - ricostruzione di edifici interessati da crolli o demolizioni, non rientrante nell'ambito degli interventi di restauro, alle condizioni stabilite al comma 18;
  - interventi pertinenziali, nei limiti indicati al comma 20.
- 16.** Agli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli altri edifici esistenti, nei casi previsti all'articolo 44 della legge regionale 1/2005, si applica la disciplina dell'articolo 45 della legge regionale 1/2005. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla legge devono essere effettuati secondo le indicazioni del Comune e comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
- 17.** Gli interventi di sostituzione edilizia degli altri edifici esistenti devono produrre un miglioramento della situazione esistente rispetto alla funzionalità, all'impatto paesaggistico, all'entità del suolo impegnato da edifici e spazi pertinenziali. Devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:
- collocazione dei nuovi edifici in aree strettamente adiacenti all'edificio esistente;
  - divieto di cambiamento dell'utilizzazione in atto;
  - superficie coperta, volume e altezza non superiori all'esistente.
- 18.** Gli edifici interessati da crolli e demolizioni possono essere ricostruiti se è dimostrata la loro preesistenza sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario da ripristinare; gli edifici di epoca successiva al 1945 devono mantenere l'utilizzazione originaria; negli altri casi, possono essere attivate, tra le utilizzazioni indicate al comma 19, quelle compatibili con la tipologia originaria da ripristinare.
- 19.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni degli altri edifici esistenti:
- attività agricole;
  - residenza;
  - attività ricettive;
  - attività di ristorazione;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

---

#### Spazi scoperti pertinenziali

- 20.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici rurali e degli altri edifici esistenti, subordinatamente al rispetto delle disposizioni dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio, è ammessa la realizzazione di:
- parcheggi a raso e interrati, nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard di parcheggio pertinenziale e di relazione relativi alle utilizzazioni degli edifici; è ammessa la collocazione dei parcheggi a raso in prossimità del sedime di pertinenza, se viene dimostrata la maggiore funzionalità e la migliore compatibilità paesaggistico-ambientale, sulla base di un parere preventivo;
  - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali



- locali per ripostigli e simili, o per l'alloggiamento di impianti tecnologici, nella misura strettamente necessaria;
- locali di servizio delle attività ricettive e di ristorazione, anche con accesso indipendente, aventi requisiti di accessibilità e pertinenzialità, il cui volume non deve essere superiore al 20% dell'esistente;
  - pertinenze quali rimesse, capanni per attrezzi, sistemazioni a verde attrezzato, limonaie e simili, solo se strettamente funzionali all'esercizio delle utilizzazioni in atto; nel caso tali interventi siano afferenti ad attività agricole la loro realizzazione deve essere prevista nel programma aziendale;
  - piscine, aventi le caratteristiche stabilite nell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio, purché sia dimostrata l'autosufficienza idrica e il prelievo di acqua sia sostenibile rispetto alle risorse naturali;
  - altri impianti scoperti per la pratica sportiva, solo se pertinenti ad attività pubbliche o di interesse collettivo o attività ricettive;
  - serbatoi interrati per riserve idriche, la cui capienza deve essere strettamente rapportata al fabbisogno di acqua da captare (in genere non superiore a 10.000 litri);
  - recinzioni;
  - installazione di pannelli solari e altri impianti, purché sia prescelta la collocazione comportante il minore impatto visivo e paesaggistico, in riferimento alle visuali prospettive più significative.
- 21.** Negli spazi scoperti degli altri edifici esistenti sono ammessi inoltre interventi pertinenti comportanti demolizione e ricostruzione di volumi preesistenti; in tal caso, deve essere previsto l'accorpamento dei volumi, se possibile, e il conferimento, per quanto attiene a materiali, finiture e colori, di caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale e compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici storici.
- 22.** Si assume come area pertinente quella risultante al catasto alla data di adozione del secondo Regolamento urbanistico. Qualora non risulti catastalmente, l'area pertinente deve essere individuata facendo riferimento alla tradizione e allo stato dei luoghi attraverso apposito progetto da sottoporre a parere preventivo.

---

#### Interventi all'esterno degli spazi scoperti pertinenti

- 23.** All'esterno degli spazi scoperti pertinenti degli edifici, sono ammessi gli interventi disciplinati dai commi successivi, a condizione che:
- non compromettano il valore ecologico della vegetazione lineare (siepi, filari, vegetazione ripariale) e puntuale (nuclei forestali, grandi alberi camporili, laghetti e pozze);
  - non comportino alterazione degli elementi strutturanti il paesaggio riconosciuti dal piano paesaggistico e dal Regolamento urbanistico;
  - non compromettano la leggibilità della forma e dell'immagine dei nuclei e degli edifici di interesse storico;
  - non impediscano l'accessibilità ai luoghi di maggiore visuale panoramica.
- 24.** Gli interventi previsti dai programmi aziendali che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:



- seguano le giaciture storiche (anche in relazione al conseguimento di obiettivi di equilibrio idrogeologico) e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
  - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;
  - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse).
- 25.** Nel rispetto delle condizioni dei commi 23 e 24, all'esterno degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici sono ammessi i seguenti interventi ulteriori:
- movimenti di terra e altri interventi, solo se finalizzati allo svolgimento delle attività agricole e alla gestione selvicolturale;
  - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
  - installazione di costruzioni amovibili a servizio della protezione civile, quali capanne in legno, torri di avvistamento incendi e simili;
  - realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, ivi compresi i relativi percorsi di accesso;
  - interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale, nel rispetto delle pertinenti disposizioni;
  - interventi pertinenziali sui manufatti edilizi esistenti adibiti a ricovero attrezzi, senza incrementi di volume e superficie, nel rispetto delle disposizioni dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio;
  - installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola - tipo a, nel rispetto delle disposizioni dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio;
  - installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola - tipo b, esclusivamente nei fondi agricoli in cui non sono presenti altre costruzioni, alle condizioni stabilite all'articolo 7 del regolamento regionale 5/R/2007 e nel rispetto delle disposizioni e dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio;
  - realizzazione di maneggi, nel rispetto delle disposizioni del comma 26;
  - manutenzione della viabilità privata, nel rispetto delle disposizioni del comma 27;
  - recinzione dei terreni adibiti ad allevamento, purché sia garantito il libero transito sulla viabilità podereale e vicinale; le recinzioni devono essere staccate da terra di almeno 5 cm, onde consentire il passaggio della piccola fauna;
  - installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nei limiti e alle condizioni stabilite all'articolo 60.
- 26.** La realizzazione di maneggi è ammessa:
- per l'attività di equitazione complementare a un'attività agricola o agrituristica, subordinatamente alla presentazione di un programma aziendale;
  - negli altri casi, a condizione che non siano realizzati nuovi volumi e subordinatamente alla stipula di una convenzione con la quale i proponenti assumono gli impegni relativi all'effettuazione di interventi di sistemazione



ambientale secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino; tali interventi comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.

- 27.** I tratti e gli elementi di viabilità privata carrabile devono essere pavimentati in inerti stabilizzati o comunque presentare una finitura con effetto di strada bianca; lungo i tracciati storici devono essere mantenuti i selciati, ciottolati e lastricati in pietra naturale, laddove eventualmente presenti. È ammesso il completamento del fondo artificiale e il suo rifacimento nei tratti di strada privata che garantiscono l'accesso principale alle località di Miramonti, Starniano e Poggio dei Grilli, previo parere preventivo.
- 28.** Le alberature eventualmente presenti lungo i tratti e gli elementi di viabilità d'accesso devono essere conservate e, se del caso, integrate. La piantagione di nuovi filari laterali è ammessa nel rispetto della tipologia e della composizione vegetale di quelli esistenti. In ogni caso devono essere utilizzate essenze tipiche, autoctone o naturalizzate.
- 29.** Nelle aree agricole collinari non sono ammesse:
  - la realizzazione di serre fisse;
  - la realizzazione di laghetti a uso irriguo, a meno che non ne sia dimostrata l'indispensabilità nel piano di sviluppo aziendale;
  - l'installazione di piscine amovibili, ancorché temporanee;
  - l'innalzamento della quota originaria delle aree coltivate mediante riporti di terreno.

## Articolo 6. Aree collinari a prevalente naturalità

*Le aree collinari a prevalente naturalità sono porzioni del territorio aperto delle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*

- *i caratteri degli spazi aperti, costituiti dalla prevalenza di aree boscate e prative, con la presenza di sentieri e percorsi di impianto storico;*
- *i caratteri degli spazi edificati, costituiti dalla assenza di urbanizzazione, e dalla rara presenza di edifici, prevalentemente prenovocenteschi;*
- *la funzione prevalente, individuata nello sviluppo controllato delle caratteristiche naturali come elemento cardine per la rigenerazione ecologica e per la fruizione collettiva dell'ambiente.*

---

### Edifici rurali

- 1.** Sugli edifici rurali esistenti, sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2.
- 2.** La costruzione di nuovi edifici rurali a uso abitativo non è ammessa.
- 3.** L'ampliamento e la costruzione di nuovi annessi agricoli sono ammessi, quando siano soddisfatti i requisiti indicati ai commi 6, 7 e 8 dell'articolo 5, mediante un programma aziendale che dimostri la loro necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove.





4. Le addizioni funzionali e gli interventi pertinenziali non devono comportare riduzione delle aree agroforestali e naturali esistenti.
5. Il mutamento dell'uso degli edifici rurali esistenti è ammesso, se vengono soddisfatti i requisiti indicati ai commi 10, 11, 12 dell'articolo 5, esclusivamente per attivare l'utilizzazione ad attività pubbliche o di interesse collettivo.

---

#### Altri edifici

6. Sugli altri edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - ricostruzione di edifici interessati da crolli o demolizioni, solamente se la loro preesistenza è dimostrata sulla base di una documentazione che consenta di definire la sagoma e le caratteristiche essenziali dell'edificio originario da ripristinare; gli edifici ricostruiti devono essere adibiti a una delle utilizzazioni indicate al comma 7.
7. Agli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria degli altri edifici esistenti, nei casi previsti all'articolo 44 della legge regionale 1/2005, si applica la disciplina dell'articolo 45 della legge regionale 1/2005. Gli interventi di sistemazione ambientale previsti dalla legge devono essere effettuati secondo le indicazioni del Comune di Sesto Fiorentino e comprendono la manutenzione del paesaggio, nonché la sistemazione dei percorsi e degli altri elementi facenti parte della rete del sistema delle qualità, anche all'esterno delle aree di pertinenza, purché nella disponibilità del Comune di Sesto Fiorentino.
8. Il mutamento dell'uso degli altri edifici esistenti è ammesso esclusivamente con riferimento alle seguenti utilizzazioni compatibili:
  - attività agricole;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.
9. È ammesso il mutamento dell'uso di locali accessori per trasformarli in locali principali, nei limiti stabiliti per la ristrutturazione edilizia R1, senza incremento di unità immobiliari.

---

#### Interventi ulteriori

10. Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale, sono ammessi i seguenti interventi ulteriori:
  - recinzioni di terreni, se finalizzate a garantire la sicurezza di abitazioni esistenti o all'attività di allevamento;
  - movimenti di terra e altri interventi, solamente se strettamente finalizzati allo svolgimento delle attività agricole o alla gestione selvicolturale;
  - interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale, nel rispetto delle pertinenti disposizioni;
  - interventi funzionali alla riduzione del rischio idraulico;
  - installazione di costruzioni amovibili a servizio della protezione civile, quali capanne in legno, torri di avvistamento incendi e simili;



- manutenzione e realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, anche di proprietà privata, compresi i relativi percorsi di accesso;
- realizzazione di locali interrati per l'alloggiamento di impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti;
- manutenzione della viabilità privata esistente, nel rispetto delle pertinenti disposizioni del comma 27 dell'articolo 5;
- installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola - tipo a, alle condizioni stabilite all'articolo 7 del Regolamento regionale 5/R/2007 e nel rispetto dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio, per appezzamenti fino a 1 ettaro;
- installazione di manufatti precari per lo svolgimento dell'attività agricola - tipo b, alle condizioni stabilite all'articolo 7 del Regolamento regionale 5/R/2007 e nel rispetto dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio, aventi dimensione non superiore a 15 mq per appezzamenti compresi tra 1 e 3 ettari e non superiore a 30 mq, per appezzamenti superiori a 3 ettari.

## Articolo 7. Aree di protezione storico ambientale

*Le "aree di protezione storico ambientale" sono porzioni del territorio rurale, individuate e disciplinate dal PTC della Provincia di Firenze, per la loro singolare bellezza o importanza, oppure perché conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria, sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza.*

1. All'interno delle aree agricole collinari ricadenti nelle aree di protezione storico ambientale disciplinate dall'articolo 12 del PTC, si applicano le disposizioni dell'articolo 5, con le ulteriori limitazioni seguenti:
  - sono vietate nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, ivi compresi i manufatti di servizio, salva la possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità attraverso il programma aziendale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area,
  - è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - l'ampliamento degli edifici destinati ad attività pubbliche o di interesse collettivo non deve essere superiore al 10% del volume esistente.
2. Nelle aree collinari a prevalente naturalità ricadenti nelle aree di protezione paesistica storico ambientale disciplinate dall'articolo 12 del PTC si applicano le disposizioni dell'articolo 6, con le ulteriori limitazioni seguenti:
  - sono vietate nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salva la possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità attraverso il programma aziendale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area,
  - è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio.



## Articolo 8. Nuclei edificati

*I nuclei edificati sono insediamenti ricadenti nel territorio aperto costituiti da un raggruppamento continuo di edifici e da uno o più servizi di base alla popolazione quali esercizi di vicinato, attività artigianali di servizio, pubblici esercizi.*

1. Nei nuclei edificati, oltre agli interventi consentiti all'articolo 5, sono ammessi i seguenti interventi:
  - addizioni volumetriche, entro il limite del 20% della SUL esistente; tali interventi possono comportare incremento del numero delle abitazioni, a condizione che la SUL media sia superiore a 65 mq e siano presenti o realizzati - nel lotto di pertinenza o in altre aree comprese nel nucleo edificato - parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo;
  - interventi sugli edifici esistenti e sui loro spazi pertinenziali volti a mantenere o attivare l'utilizzo per esercizi commerciali di vicinato e attività produttive artigianali;
  - nuova costruzione di manufatti di servizio quali parcheggi pertinenziali, rimesse, e simili, la cui realizzazione sia strettamente funzionale all'esercizio delle attività elencate al punto precedente;
  - interventi di nuova costruzione di edifici destinati ad attività pubbliche o di interesse collettivo, nelle aree individuate a questo scopo in tavola 1, sulla base dei parametri dell'articolo 42.

## Articolo 9. Ambiti particolari

*Gli ambiti particolari sono aree e insediamenti che necessitano di interventi di recupero e riqualificazione, per i quali vengono stabilite specifiche direttive e prescrizioni.*

---

### (1) Palastreto

1. Nell'area di Palastreto sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla legislazione e pianificazione di settore in materia di smaltimento dei rifiuti.
2. All'esaurimento dell'attività, sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione ambientale.

---

### (2) Piazzale Leonardo

3. Nell'area di Piazzale Leonardo sono ammessi interventi volti a perseguire il risanamento dell'ambiente e del paesaggio mediante l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti radio-televisivi anche mediante l'accorpamento degli stessi, secondo quanto stabilito nel protocollo di intesa approvato con delibera di Giunta comunale n. 118 del 19 giugno 2006.

---

### (3) Valcenni

4. Nell'area di Valcenni, subordinatamente all'approvazione di un piano di recupero corredato da una convenzione con la quale i proponenti si impegnano a effettuare gli interventi di sistemazione complessiva, sono ammessi:
  - interventi sui manufatti edilizi esistenti, prevedendone l'accorpamento e una sistemazione unitaria, senza incremento della SUL;
  - sistemazione delle aree pertinenziali e della viabilità vicinale e poderale.



---

**(4) Ceppeto**

5. Nell'area di Ceppeto, subordinatamente all'approvazione di un progetto unitario convenzionato, con il quale i proponenti si impegnano al risanamento paesaggistico complessivo, eliminando le strutture precarie e riqualificando gli spazi scoperti, è ammesso l'ampliamento degli edifici entro il limite del 35% della SUL esistente. L'effettuazione degli interventi di ampliamento comporta il divieto di mutamento dell'uso in atto.

---

**(5) Luzzi**

6. Nell'area dell'ex ospedale Luzzi sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 5, con le ulteriori limitazioni seguenti:
- sono vietati interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia R2;
  - gli interventi di ristrutturazione edilizia e le modifiche dell'utilizzazione sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo;
  - non è ammessa l'utilizzazione residenziale.

---

**(6) Banti**

7. Nell'area facente parte del complesso ospedaliero dismesso Banti sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi scoperti funzionali all'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico del Comune di Vaglia inerenti l'ex complesso ospedaliero.



## Titolo 2

### Territorio aperto della Piana e dell'Osmannoro

#### Articolo 10. Articolazione

1. Il sistema del territorio aperto della Piana e dell'Osmannoro corrisponde, in conformità con quanto stabilito dal Piano strutturale, si articola nei seguenti sub-sistemi, individuati nella tavola 1:
  - aree agricole di pianura esterne al Parco della Piana, disciplinate dall'articolo 11.
  - aree comprese nel Parco della Piana, disciplinate dagli articoli 12 e 13.
2. Fino all'approvazione dell'accordo di pianificazione previsto dall'articolo 38ter del PIT, per Parco della Piana si intende l'ambito individuato dal Piano strutturale vigente.
3. Nel territorio aperto della Piana e dell'Osmannoro, fin quando vigenti, si applicano le misure di salvaguardia riguardanti gli ambiti "A" e "B" individuati dalla variante al PIT adottata con DCR 74/2013.

#### Articolo 11. Aree agricole di pianura esterne al Parco della Piana

*Le aree agricole di pianura sono porzioni del territorio aperto delle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*

- *i caratteri degli spazi aperti costituiti dalla prevalenza di aree coltivate;*
- *la funzione prevalente, individuata nel mantenimento del carattere di "spazio aperto" in funzione del riequilibrio ecologico e della fruizione collettiva dell'ambiente.*

1. Nelle aree agricole di pianura esterne al Parco della Piana si applicano le disposizioni dell'articolo 5, salvo le specifiche disposizioni dettate dai commi seguenti.
2. Nell'ambito dell'Osmannoro, rappresentato nella tavola 1, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti;
  - realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità;
  - ampliamento e nuova costruzione di annessi agricoli, mediante un programma aziendale che dimostri la loro necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove;
  - realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica;
  - realizzazione, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 66, degli interventi sulla viabilità di interesse sovracomunale stabiliti nel Piano strutturale e negli strumenti della pianificazione provinciale e regionale.



3. L'individuazione dell'esatta configurazione delle aree da destinare agli interventi di messa in sicurezza idraulica deve essere effettuata precedentemente o contestualmente alla definizione degli interventi sulla viabilità. Tale individuazione deve essere effettuata sulla base delle indicazioni degli studi idraulici allegati al Piano strutturale e al Regolamento urbanistico.
4. Nelle aree ricadenti all'interno del SIR degli Stagni di Gaine, gli interventi sono subordinati all'esito favorevole della valutazione d'incidenza e al rispetto delle pertinenti disposizioni dell'articolo 41.
5. Non è ammesso l'innalzamento della quota originaria mediante riporti di terreno proveniente da altri luoghi.
6. È ammessa la sostituzione edilizia, senza variazioni di SUL, degli edifici esistenti ricadenti entro i corridoi infrastrutturali o le fasce di rispetto delle infrastrutture di interesse sovracomunale, per collocarli all'esterno di tali aree. In alternativa, è ammesso il trasferimento della SUL all'interno degli ambiti disciplinati nell'Appendice 1, alle seguenti condizioni:
  - il trasferimento non deve comportare variazioni superiori al 5% della SUL totale ammessa nella scheda dell'Appendice 1;
  - devono essere rispettate le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni compatibili indicate nella scheda dell'Appendice 1.

## Articolo 12. Parco della Piana: norme comuni

*Il Parco della Piana è l'ambito destinato dagli strumenti di pianificazione territoriale e dal Regolamento urbanistico alla realizzazione di un parco agricolo multifunzionale di valenza metropolitana, in connessione con il capoluogo comunale, con l'Osmannoro e con i più rilevanti poli funzionali di interesse sovracomunale posti al contorno (Università, aeroporto, impianto di selezione e compostaggio) e all'esterno del territorio comunale.*

1. Nel Parco della Piana le trasformazioni ammissibili sono orientate alla formazione di un parco agricolo periurbano.
2. Nel Parco della Piana le trasformazioni ammesse sono orientate a promuovere:
  - la continuità ecologica;
  - la conservazione ed il miglioramento del sistema dei valori naturali e paesistici;
  - la rifunzionalizzazione ed il miglioramento del sistema idrografico superficiale, garantendo l'inserimento armonico nel paesaggio degli interventi necessari per la sicurezza idraulica degli insediamenti (sulle aste e nelle aree destinate alla laminazione delle piene) attraverso un uso degli impianti vegetazionali e delle sistemazioni morfologiche orientato a tal fine;
  - il mantenimento del prevalente carattere agricolo, favorendo forme di agricoltura-parco e di produzione vivaistico-forestale e incrementando il livello di biodiversità;
  - la fruizione collettiva, attraverso una rete di collegamenti ciclabili-pedonali e l'inserimento di limitate attività ricreative.
3. Per le finalità indicate al comma precedente, sono ammessi i seguenti interventi:



- conservazione delle aree umide esistenti, mediante interventi di manutenzione e gestione ordinaria, oppure parziale trasformazione, se ciò consenta di migliorare l'assetto naturalistico e paesaggistico, mediante rimodellamento delle sponde e diversificazione degli habitat e della vegetazione delle aree umide;
- realizzazione di nuove aree umide, anche di piccole dimensione, finalizzate alla definizione di un ecosistema a rete;
- mantenimento di fasce e nuclei di vegetazione igrofila di ripa, nelle fasce laterali ai canali e nelle aree umide esistenti;
- incremento, all'interno delle aree umide esistenti e di nuovo impianto, di fasce di vegetazione igrofila di ripa, per garantire un alto livello di diversità ambientale;
- sperimentazione della fitodepurazione legata all'ampliamento ed alla realizzazione di nuove aree umide;
- rivegetazione delle fasce laterali ai canali, con finalità naturalistica e paesaggistica;
- gestione di tipo naturalistico della vegetazione igrofila di ripa, contestualmente alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere idrauliche, tenendo conto, nella programmazione degli interventi, dei periodi di nidificazione e riproduzione della fauna selvatica;
- miglioramento dell'efficienza ecosistemica della rete dei canali, mediante la modellazione morfologica e la gestione della vegetazione igrofila in senso naturalistico;
- equipaggiamento paesaggistico dei percorsi ciclopedonali e delle ippovie, utilizzando specie proprie degli ambienti di pianura alluvionale umida (erbacee igrofile, arbustive, arboree);
- realizzazione di filari alberati, semplici e doppi, associati a sistemi di siepi campestri, in corrispondenza di strade, percorsi e altri segni strutturanti del territorio, quali i confini fra proprietà agricole);
- forestazione estensiva delle fasce laterali alle infrastrutture viarie principali, con finalità di mitigazione dell'impatto ambientale e paesaggistico di opere stradali e di miglioramento paesaggistico;
- gestione dei nuclei boscati esistenti, mediante interventi selvicolturali di tipo naturalistico;
- realizzazione di nuclei boscati, con specie proprie degli ambienti di pianura igrofili, sia in aree intercluse e marginali, sia a completamento di aree attualmente esistenti;
- realizzazione di piccoli nuclei boscati quali capisaldi ecologici, funzionali e visuali dei sistemi a rete (percorsi, canali, aree umide);
- sperimentazione di forme di autosviluppo dei nuclei boscati (aree a "successione secondaria"), per verificare le dinamiche evolutive della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea, come esempio-campione per l'area fiorentina;
- rivegetazione e sistemazione ambientale delle aree intercluse all'interno di svincoli stradali o di aree marginali generate dalla realizzazione dei tracciati viari;
- realizzazione di vivai forestali con eventuale vendita al pubblico delle piante;
- realizzazione di una rete di percorsi campestri, con finalità pedonali e ciclabili connessa al più ampio sistema di percorsi verso Sesto e verso le altre località dell'area metropolitana; in particolare, realizzazione degli interventi connessi al



- "Percorso ciclabile Sesto Fiorentino-Campi Bisenzio e Centro servizi del Parco", comprensivo delle recinzioni, delle sistemazioni degli spazi scoperti e delle altre opere funzionalmente connesse al percorso;
- mantenimento del sistema viario esistente, sistemando dove necessario il fondo stradale con materiali a basso impatto ambientale che garantiscano il drenaggio superficiale;
  - sistemazione degli accessi principali, individuati come porte del parco;
  - realizzazione di una segnaletica specifica;
  - realizzazione di spazi dedicati al gioco libero;
  - realizzazione di interventi volti a favorire le attività ricreative all'aria aperta;
  - realizzazione di orti urbani o sociali;
  - riqualificazione, adeguamento e realizzazione di strutture adibite ad allevamento e custodia dei cani, all'esterno delle aree naturali protette.
4. È ammessa l'ordinaria coltivazione del suolo, essendo in ogni caso vietato l'innalzamento della quota originaria mediante riporti di terreno proveniente da altri luoghi.

---

#### Attuazione degli interventi

5. Fino all'approvazione degli atti conseguenti alla variante al PIT adottata con DCR 74/2013, ferme e prevalenti restando le relative disposizioni di salvaguardia, la definizione dell'assetto del Parco della Piana è affidata a un progetto direttore, formato d'intesa con la Regione Toscana e la Provincia di Firenze. Il progetto direttore deve:
- assumere nel quadro conoscitivo lo Schema del progetto direttore del Parco della Piana. Fase b, allegato al Regolamento urbanistico approvato con delibera del Consiglio comunale 71 del 12 dicembre 2006;
  - conformarsi alle indicazioni della pianificazione sovracomunale.
6. Nelle more dell'approvazione del progetto direttore sono ammessi gli interventi stabiliti ai commi seguenti.
7. È ammessa la realizzazione di programmi-stralcio, coerenti con le direttive e le prescrizioni del PIT, del PTCP e del Piano strutturale e in conformità al Regolamento urbanistico. I programmi stralcio possono prevedere interventi riguardanti:
- i percorsi campestri e la relativa segnaletica;
  - le sistemazioni paesaggistiche e ambientali;
  - le opere di messa in sicurezza idraulica;
  - la realizzazione delle opere infrastrutturali sovracomunali;
  - il centro servizi del parco;
  - le attrezzature funzionali allo sviluppo delle attività di fruizione del parco.
8. Sugli edifici esistenti e sui loro spazi scoperti pertinenziali sono ammessi gli interventi stabiliti all'articolo 5, per mantenere le utilizzazioni in atto o per attivare le seguenti utilizzazioni:
- agricole;
  - pubbliche e di interesse collettivo.





---

### 3 – Complesso produttivo di via dell’Osmannoro

- 9.** Sugli edifici e sugli spazi pertinenziali del complesso produttivo di via dell’Osmannoro sono ammessi gli interventi funzionali alla prosecuzione dell’attività produttiva in atto, come stabiliti all’articolo 20.

---

### 2 – Consorzio agrario

- 10.** Sugli edifici e sugli spazi pertinenziali del Consorzio agrario sono ammessi interventi di sostituzione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti, alle seguenti condizioni:
- approvazione di un progetto unitario convenzionato relativo all’intero compendio;
  - incrementi di volume non superiori al 20% dell’esistente;
  - interventi eccedenti tale limite sono ammessi esclusivamente nell’ambito del progetto direttore o dei programmi stralcio, in correlazione con l’effettuazione di opere funzionali all’attuazione del Parco della Piana, da definirsi in accordo con il Comune di Sesto Fiorentino, a seguito dell’assunzione da parte degli aventi titolo, dell’impegno a non mutare la destinazione d’uso in atto per un periodo non inferiore a 20 anni.

---

### 1 – Deposito di via dell’Osmannoro

- 11.** Sugli edifici e sugli spazi pertinenziali del deposito di via dell’Osmannoro, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia degli edifici esistenti, strettamente finalizzati alla prosecuzione dell’attività in atto, sulla base di un progetto esteso all’intero compendio che preveda la riqualificazione complessiva dell’insediamento e un adeguato inserimento delle opere nel contesto paesaggistico. In caso di cessata attività, gli immobili possono essere destinati esclusivamente ad attività agricole o attività pubbliche e di interesse collettivo.

## Articolo 13. Parco della Piana: norme relative a specifici ambiti

- 1.** Gli interventi ammessi all’articolo 12 devono rispettare le seguenti condizioni:
- nelle aree comprese nel SIR 45 - “Stagni della Piana” devono essere rispettate le disposizioni dell’articolo 41;
  - è prescritta una fascia di rispetto adiacente al tracciato dell’autostrada A11, di non meno di 60 m, per consentire l’eventuale realizzazione della terza corsia autostradale;
  - devono essere salvaguardate da costruzioni le aree ricadenti nei corridoi infrastrutturali per il trasporto pubblico indicate nella tavola 1;
- 2.** Nell’ambito di Case Passerini:
- all’esaurimento della discarica, ferme e prevalenti restando le disposizioni del piano di post-gestione della discarica, deve essere previsto il recupero ambientale e paesaggistico dell’area, nonché la realizzazione di una porzione degli itinerari ciclo-pedonali che connettono il Parco della Piana con gli stagni di Focognano e di Gaine.
- 3.** Gli spazi compresi tra via dell’Osmannoro e il Collettore delle acque alte/Fosso Reale sono riservati agli adeguamenti del sistema infrastrutturale e alla realizzazione della rete ciclabile e per la fruizione collettiva.



## **Titolo 3**

### **Territorio urbano di Sesto Fiorentino e dell'Osmannoro**

#### **Articolo 14. Articolazione**

1. Il sistema del territorio urbano di Sesto Fiorentino e dell'Osmannoro è articolato, nel rispetto del Piano strutturale, nei seguenti sub-sistemi:
  - Aree urbane storiche, disciplinate all'articolo 15;
  - Aree urbane recenti, disciplinate agli articoli da 16 a 20;
  - Aree produttive, disciplinate agli articoli 21 e 22;
  - Poli funzionali, disciplinati all'articolo 23;
  - Aree libere intra-urbane, disciplinate all'articolo 24;
  - Aree urbane non consolidate, disciplinate all'articolo 25.
2. Nel subsistema delle Aree urbane recenti sono dettate specifiche disposizioni per i seguenti elementi:
  - Aree a impianto singolare, disciplinate all'articolo 17;
  - Lotti liberi, disciplinati all'articolo 18;
  - Edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione, disciplinati all'articolo 19;
  - Complessi produttivi da mantenere, disciplinati all'articolo 20.
3. Nel subsistema delle Aree produttive sono dettate specifiche disposizioni per i lotti liberi, disciplinati all'articolo 22.
4. Ad eccezione dei lotti liberi, gli elementi e i sub-sistemi indicati ai commi precedenti sono individuati nella tavola 1.



## Articolo 15. Aree urbane storiche

*Le Aree urbane storiche sono porzioni del territorio urbano delle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*

*- l'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, così come sono stati formati in epoca precedente alla seconda guerra mondiale e si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili;*

*- il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate.*

1. Gli edifici e gli spazi aperti che compongono le aree urbane storiche sono raggruppati in diverse categorie, in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse. La classificazione degli edifici è riportata nella tavola 2; nell'Appendice 2 delle norme, per ogni categoria, sono definite le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili.
2. Nelle aree destinate dal Regolamento urbanistico ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, sono comunque ammessi interventi di addizioni volumetriche e nuova edificazione, alle condizioni stabilite dall'articolo 42.

---

### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni, ferme e prevalenti restando le limitazioni relative alle categorie stabilite nell'Appendice 2:
  - residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

---

### Condizioni per i mutamenti dell'uso [art. 64]

4. Al fine di tutelare assicurare il mantenimento dell'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, nonché il mantenimento del carattere funzionale complesso, i mutamenti dell'uso sono soggetti alle disposizioni dell'articolo 64.
5. L'attivazione di medie strutture di vendita è consentita solo entro i limiti delle superfici già autorizzate alla data di approvazione del Piano strutturale.



## Articolo 16. Aree urbane recenti

*Le Aree urbane recenti sono porzioni del territorio urbano delle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*

- *l'impianto urbanistico modulare consolidato e i caratteri prevalenti determinati dall'equilibrato rapporto di densità edilizia e dall'altezza degli edifici;*
- *gli edifici e i nuclei pre-novecenteschi, comprensivi degli spazi aperti ad essi connessi e degli spazi comuni, inglobati nel tessuto urbano di recente formazione;*
- *il carattere funzionale complesso, ossia la compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate;*
- *un'elevata dotazione complessiva di spazi pubblici e una loro distribuzione – all'interno del tessuto edilizio – tale da consentire la realizzazione del Sistema delle qualità.*

1. Nelle aree urbane recenti gli interventi sono finalizzati a:
  - mantenere l'attuale assetto urbanistico, senza significativi incrementi della densità edilizia;
  - riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
  - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso;
  - completare l'assetto, attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi.
2. Nelle aree urbane recenti sono sempre ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia sono ammessi nei limiti stabiliti dai commi successivi, con riferimento:
  - agli edifici a un piano, due piani o pluripiano; il numero dei piani è calcolato con riferimento alla situazione esistente alla data di entrata in vigore del primo Regolamento urbanistico, escludendo i sottotetti aventi altezza media inferiore a 2,70 m, nonché i piani interrati e seminterrati;
  - edifici a capannone; sono considerati "a capannone" gli edifici aventi caratteri tipologici e costruttivi conformati per lo svolgimento di attività industriali e artigianali indipendentemente dall'uso in atto.

---

### Edifici a 1 piano

4. Sugli edifici a 1 piano sono ammessi i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - addizioni volumetriche, compresi gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi non rientranti nella ristrutturazione edilizia e gli interventi di sopraelevazione, per realizzare il secondo piano;
  - recupero del sottotetto, anche con sopraelevazione;
  - sostituzione edilizia.



---

#### Edifici a 2 piani

- 5.** Sugli edifici aventi altezza di 2 piani, sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - recupero del sottotetto, anche con sopraelevazione;
  - addizioni volumetriche, compresi gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi non rientranti nella ristrutturazione edilizia e gli interventi volti al completamento del secondo piano;
  - sostituzione edilizia.

---

#### Edifici pluripiano

- 6.** Sugli edifici pluripiano, sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia R1;
  - sostituzione edilizia.

---

#### Edifici a capannone o magazzino

- 7.** Sugli edifici a capannone, sono ammessi:
- gli interventi stabiliti all'articolo 19, in caso di trasformazione residenziale;
  - gli interventi stabiliti all'articolo 20, in caso di mantenimento degli usi produttivi.

---

#### Condizioni per la chiusura di portici, logge e balconi

- 8.** Indipendentemente dagli interventi consentiti sugli edifici è ammessa la chiusura di portici e logge, mediante infissi apribili posizionati internamente al filo della parete. Le aperture interessate dalla chiusura non concorrono alla determinazione del rapporto aeroilluminante dei locali.
- 9.** È ammessa la chiusura di balconi, mediante infissi e pareti vetrate apribili, alle seguenti condizioni:
- l'intervento non deve riguardare i fronti prospettanti su spazi pubblici, ad eccezione degli edifici affacciati sulla linea ferroviaria, per i quali sono ammessi interventi di chiusura, sulla base di un progetto complessivo finalizzato alla mitigazione acustica;
  - gli infissi non devono sporgere rispetto al filo esterno del balcone.
- 10.** Nel caso di edifici pluripiano, la chiusura di portici, logge e balconi è subordinata all'approvazione di un progetto complessivo relativo almeno a una porzione omogenea di facciata, per tutelare il decoro; il progetto complessivo non è richiesto nel caso in cui almeno i 2/3 dei portici, delle logge o dei balconi di una facciata risultino già chiusi, mediante infissi e verande regolarmente autorizzate all'approvazione del primo Regolamento urbanistico.
- 11.** Nel caso di edifici condominiali, l'intervento deve essere autorizzato dai condomini.



---

#### Condizioni per l'incremento delle abitazioni

- 12.** Gli interventi ammessi nelle aree urbane recenti possono comportare variazioni del numero delle abitazioni esistenti alla data di approvazione del primo Regolamento urbanistico, alle seguenti condizioni:
- nel caso di incrementi superiori a un'unità immobiliare, la SUL media a seguito degli interventi deve essere superiore a 65 mq e devono essere garantiti parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo.

---

#### Condizioni per le sopraelevazioni

- 13.** Laddove consentito, il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti mediante sopraelevazione, deve rispettare le seguenti disposizioni:
- non devono essere realizzati ulteriori solai strutturali;
  - la sopraelevazione non deve comportare arretramenti dei fronti;
  - il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza interna massima di 2,40 m in corrispondenza della gronda, fermo restando che, dove possibile, deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti;
  - deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
- 14.** La realizzazione o il completamento del secondo piano sono ammessi alle seguenti condizioni:
- la sopraelevazione deve essere contenuta nei limiti della sagoma edilizia del piano terra senza arretramenti sul fronte strada;
  - il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza interna massima di 2,70 m in corrispondenza della gronda, fermo restando che, dove possibile deve essere previsto l'allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti;
  - deve essere garantita una distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.

---

#### Condizioni per le addizioni volumetriche e la sostituzione edilizia

- 15.** Gli interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia devono rispettare i seguenti parametri:
- *indice fondiario*: 0,6 mq/mq, incrementabile del 50% per interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'articolo 63ter;
  - nel caso di edifici posti in seconda schiera, *indice fondiario*: 0,4 mq/mq;
  - *rapporto di permeabilità*: 25%;
  - *altezza massima*: 10 m;
  - nel caso di edifici posti in seconda schiera, *altezza massima*: 7,5 m;
  - *distanza minima dalle strade*: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, oppure in allineamento con i fabbricati contigui dove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente;
  - dotazione di parcheggi pertinenziali, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, non inferiore a 1 posto auto per ogni nuova abitazione, da ricavarsi esclusivamente all'interno del lotto.



- 16.** Ovunque possibile, gli interventi di sostituzione edilizia devono tendere alla realizzazione di un edificio principale lungo il fronte strada e di uno secondario, posto su un lato retrostante dello spazio scoperto, da destinare a pertinenze dell'edificio principale, quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili. Soluzioni differenti sono ammesse solo in caso di dimostrata impossibilità.
- 17.** Gli edifici e le loro parti devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi.
- 18.** È ammessa l'edificazione in aderenza.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

- 19.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto del *rapporto di permeabilità*:
- interventi pertinenziali;
  - realizzazione di parcheggi a raso e autorimesse interrato;
  - realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, scale a giorno e simili, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore; tali strutture non sono assoggettate alla norma sui distacchi, purché nel rispetto delle norme di codice civile;
  - realizzazione di locali interrati e seminterrati adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili;
  - realizzazione di piscine e altri impianti scoperti per il gioco e lo sport, esclusivamente pertinenziali.
- 20.** Le pertinenze di nuova realizzazione o ricostruite devono avere le seguenti caratteristiche:
- profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m;
  - collocazione a confine sul retro del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile;
  - caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale per quanto attiene a materiali, finiture e colori.
- 21.** Gli interventi pertinenziali devono sempre comportare la demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri o di risulta.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

- 22.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

---

#### Condizioni per i mutamenti dell'uso [art. 64 e 76]

- 23.** Al fine di assicurare il mantenimento del carattere funzionale complesso, ossia della presenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate, i mutamenti dell'uso sono soggetti alle disposizioni



dell'articolo 64 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'articolo 76.

- 24.** L'attivazione di medie strutture di vendita è consentita solo entro i limiti delle superfici già autorizzate alla data di approvazione del Piano strutturale, nel rispetto dei parametri stabiliti dalla legge regionale 28/2005 e dal relativo regolamento di attuazione 15/R/2009.

## Articolo 17. Aree a impianto singolare

*Le Aree a impianto singolare sono porzioni delle aree urbane recenti il cui assetto unitario, impresso da un piano attuativo, è meritevole di essere conservato.*

- 1.** Nelle porzioni non interessate da piani attuativi vigenti, sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1;
  - interventi pertinenziali.
- 2.** Interventi eccedenti sono ammessi solamente nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - incremento della SUL non superiore al 5%;
  - approvazione di un progetto riferito all'intero edificio, volto a definire la distribuzione dell'incremento della SUL e la sua conformazione.
- 3.** Sulla base di progetti di iniziativa pubblica o dei soggetti gestori del patrimonio edilizio pubblico, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ampliamento e nuova costruzione, finalizzati a:
  - incrementare la superficie degli alloggi sociali esistenti;
  - incrementare la dotazione di alloggi sociali;
  - migliorare l'efficienza energetica e impiantistica degli edifici;
  - introdurre attività di interesse collettivo o attività produttive a carattere diffuso, per assicurare la presenza di servizi di vicinato.Tali interventi possono comportare modifiche alle specifiche destinazioni d'uso degli spazi pubblici, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime previste dal DM 1444/1968.
- 4.** È ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali al piano terra degli edifici esistenti:
  - nei piani piastra esistenti nei PEEP;
  - lungo i fronti degli edifici non direttamente affacciati sulla viabilità e sui percorsi pubblici, o dotati di spazi scoperti pertinenziali aventi ampiezza minima di 5 metri.

---

### Condizioni per la chiusura di balconi e logge

- 5.** Indipendentemente dagli interventi consentiti sugli edifici è ammessa la chiusura di balconi, mediante infissi e pareriti vetrate apribili, alle seguenti condizioni:





- l'intervento non deve riguardare i fronti prospettanti su spazi pubblici, ad eccezione degli edifici affacciati sulla linea ferroviaria, per i quali sono ammessi interventi di chiusura, sulla base di un progetto complessivo finalizzato alla mitigazione acustica;
  - gli infissi non devono sporgere rispetto al filo esterno del balcone.
- 6.** Nel caso di edifici pluripiano, la chiusura di portici, logge e balconi è subordinata all'approvazione di un progetto complessivo relativo almeno a una porzione omogenea di facciata, per tutelare il decoro; il progetto complessivo non è richiesto nel caso in cui almeno i 2/3 dei portici, delle logge o dei balconi di una facciata risultino già chiusi, mediante infissi e verande regolarmente autorizzate all'approvazione del primo Regolamento urbanistico.
- 7.** Nel caso di edifici condominiali, l'intervento deve essere autorizzato dai condomini.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

- 8.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici da realizzare, sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto del rapporto di permeabilità:
- interventi pertinenziali;
  - realizzazione di parcheggi a raso e autorimesse interrato;
  - realizzazione di locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili;
  - realizzazione di piscine e altri impianti scoperti per il gioco e lo sport, esclusivamente pertinenziali.
- 9.** Le pertinenze di nuova realizzazione o ricostruite devono avere le seguenti caratteristiche:
- profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m;
  - collocazione a confine sul retro dello spazio scoperto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile;
  - caratteristiche analoghe a quelle dell'edificio principale per quanto attiene a materiali, finiture e colori;
- 10.** Gli interventi pertinenziali devono sempre comportare la demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri o di risulta.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

- 11.** Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

### Articolo 18. Lotti liberi nelle aree urbane recenti

*I lotti liberi sono spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano i seguenti requisiti:*



- a. ricadano interamente nelle aree urbane recenti, all'esterno degli ambiti disciplinati dalle disposizioni delle Appendici 1 e 3;*
- b. abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;*
- c. siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas);*
- d. non ricadano in aree a pericolosità idraulica molto elevata.*
1. La realizzazione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente lungo il fronte strada, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- *indice fondiario: 0,4 mq/mq, fino a un massimo di 500 mq;*
  - *rapporto di permeabilità: 25%;*
  - *SUL media delle unità immobiliari: superiore a 75 mq, con divieto di ulteriori frazionamenti, successivi alla realizzazione dell'intervento di nuova edificazione;*
  - *altezza massima: 7,5 m;*
  - *distanza minima dalle strade: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, oppure in allineamento con i fabbricati contigui dove tale allineamento sia riconoscibile e caratterizzi un tratto unitariamente identificabile di strada;*
  - *dotazione di parcheggi pertinenziali: ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, non inferiore a 1 posto auto per alloggio.*
2. Nei lotti liberi in cui non è possibile l'edificazione lungo il fronte strada è ammesso realizzare:
- aree e strutture di parcheggio, pertinenziale o a uso pubblico, a un solo piano fuori terra, aventi superficie coperta non superiore al 25% del lotto;
  - strutture per il rimessaggio di attrezzi da giardino, a un solo piano fuori terra, aventi profondità e altezza al colmo non superiori a 2,50 m, e superficie coperta non superiore 20 mq.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

3. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici da realizzare sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto del *rapporto di permeabilità*:
- interventi pertinenziali;
  - realizzazione di parcheggi a raso e autorimesse interrato;
  - realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, scale a giorno e simili, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore; tali strutture non sono assoggettate alla norma sui distacchi, purché nel rispetto delle norme di codice civile;
  - realizzazione di locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell'edificio principale, quali locali per impianti tecnologici, ripostigli e simili;
  - realizzazione di piscine e altri impianti scoperti per il gioco e lo sport, esclusivamente pertinenziali.
4. Gli interventi devono sempre comportare la demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri o di risulta.



---

#### Condizioni per il frazionamento dei lotti liberi

5. Il frazionamento di un lotto è ammesso alle seguenti condizioni:
  - il lotto parzialmente edificato deve ricadere interamente all'interno delle aree urbane recenti;
  - la densità edilizia della parte del lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento non deve essere superiore a 0,3 mq/mq e il *rapporto di copertura* non superiore al 40%;
  - la superficie fondiaria del lotto ricavato per frazionamento deve essere superiore a 1.000 mq;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua devono avere accesso diretto alla rete viaria esistente;
  - l'edificio di nuova realizzazione deve avere il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, essendo ammessa la collocazione di pertinenze (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili), su un lato retrostante del lotto;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua devono essere serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine;
  - deve essere presentato un progetto riferito sia al lotto che residua sia al lotto ricavato per frazionamento, con l'indicazione delle sistemazioni degli spazi scoperti.
6. Il lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento non deve essere successivamente frazionato per ricavare ulteriori lotti edificabili.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

7. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - residenza;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

### Articolo 19. Edifici e complessi produttivi suscettibili di trasformazione

*Gli edifici e complessi produttivi sono immobili originariamente destinati ad attività produttive, dei quali sono ammessi interventi di sostituzione edilizia per trasformarli in edifici residenziali, se l'attività produttiva è documentatamente trasferita in altra sede, oppure cessata in data antecedente all'adozione del secondo Regolamento urbanistico o di successive varianti generali.*

1. Sugli edifici e complessi produttivi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia volti a trasformarli in edifici residenziali, se e nella misura in cui l'attività produttiva sia trasferita in altra sede, nel Comune di Sesto Fiorentino o nei comuni limitrofi, oppure sia documentatamente cessata in data antecedente a quella di adozione del secondo Regolamento urbanistico o di sue varianti generali.
2. Gli interventi devono comportare la demolizione di tutti gli edifici incongrui e delle relative pertinenze, e assicurare il completamento del tessuto edilizio lungo gli isolati,



nel rispetto degli allineamenti e delle configurazioni plani volumetriche dell'intorno. A questo scopo, gli edifici di nuova realizzazione devono avere il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, essendo ammessa la collocazione di edifici pertinenziali (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili), su un lato retrostante dell'area di intervento. Distribuzioni planimetriche differenti possono essere ammesse, solo se rispondenti a rigorosi criteri ordinatori che assumono a riferimento le preesistenze edilizie contigue.

3. In presenza di limitazioni fisiche non superabili all'edificazione lungo il fronte stradale, è ammessa la trasformazione o realizzazione di edifici posti in seconda schiera, purché sia assicurato l'accesso carrabile verso l'esterno, garantendo idonei requisiti di funzionalità e sicurezza. In tal caso sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con parziale demolizione del fabbricato originario, purché comportanti diradamento edilizio.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - *indice fondiario*: 0,6 mq/mq, incrementabile del 50% per interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'articolo 63ter;
  - nel caso di edifici posti in seconda schiera, *indice fondiario*: 0,4 mq/mq, incrementabile del 50% per interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'articolo 63ter;
  - superficie utile lorda media degli alloggi: superiore a 65 mq, con divieto di ulteriori frazionamenti, successivi alla realizzazione dell'intervento di nuova edificazione;
  - *rapporto di copertura* non superiore al 40%;
  - nel caso di edifici posti in seconda schiera, *altezza massima* non superiore a 7,5 m;
  - *altezza massima*: 10 m;
  - distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m;
  - dotazione di parcheggi pertinenziali: ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, non inferiore a 1 posto auto per alloggio, da ricavarsi esclusivamente all'interno del lotto;
  - tipologia in linea o a schiera.
5. In alternativa alla sostituzione edilizia degli edifici posti in seconda schiera, è ammessa la demolizione parziale dell'edificio (ristrutturazione edilizia), nei limiti indicati al comma precedente.

---

#### Complessi produttivi individuati in Tavola 1 [Pr]

6. Negli edifici facenti parte dei complessi produttivi individuati in Tavola 1, gli interventi devono essere realizzati sulla base di un progetto riguardante l'intero ambito.
7. Fino all'approvazione del progetto, sono ammessi gli interventi stabiliti all'articolo 20.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

8. Negli spazi scoperti pertinenziali sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 16.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

9. Sono ammesse le utilizzazioni compatibili indicate all'articolo 16.



---

#### Condizioni per i mutamenti dell'uso [art. 64 e 76]

10. Al fine di assicurare il mantenimento del carattere funzionale complesso, ossia della compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate, i mutamenti dell'uso sono soggetti alle disposizioni dell'articolo 64 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'articolo 76.
11. L'insediamento di medie strutture di vendita è consentito entro i limiti delle superfici già autorizzate alla data di approvazione del Piano strutturale, nel rispetto dei parametri stabiliti dalla legge regionale 28/2005 e dal relativo regolamento di attuazione 15/R/2009.

### Articolo 20. Complessi produttivi da mantenere

*I complessi produttivi da mantenere sono aree nelle quali sono presenti attività produttive delle quali si vuole garantire la permanenza.*

1. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - sostituzione edilizia, senza incrementi di volume.
2. Gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia possono comportare incrementi della SUL se, all'interno del lotto, sono garantiti spazi sufficienti per la movimentazione e la sosta temporanea dei mezzi di movimentazione delle merci e sono assicurate le dotazioni di parcheggi di relazione indicate all'articolo 76.
3. Sono comunque ammessi gli interventi necessari alla prosecuzione dell'attività produttiva in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

4. Negli spazi scoperti pertinenziali sono ammessi gli interventi previsti all'articolo 16.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

5. Sono ammesse le utilizzazioni compatibili indicate all'articolo 16, con le seguenti specificazioni:
  - Non è ammesso il mutamento dell'uso da produttivo a residenziale;
  - è ammesso il mantenimento di attività produttive in senso stretto.

### Articolo 21. Aree produttive

*Le aree produttive sono porzioni del territorio urbano delle quali il Piano strutturale riconosce come invariati strutturali:*



*a. l'impianto urbanistico modulare consolidato;*

*b. la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese.*

1. Nelle aree produttive gli interventi sono finalizzati a:
  - mantenere l'attuale assetto urbanistico e la specializzazione funzionale per la produzione di beni e di servizi alle imprese
  - riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
  - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso.
2. Nelle aree produttive sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2, con esclusione dei rialzamenti del sottotetto;
  - addizioni volumetriche e sostituzione edilizia, secondo le disposizioni del successivo comma seguente;
  - nuova edificazione in lotti liberi, secondo le disposizioni dell'articolo 22.
3. Gli interventi di ristrutturazione comportanti incremento della SUL, le addizioni volumetriche e gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti, nel rispetto dei seguenti limiti:
  - *indice fondiario*: 0,8 mq/mq;
  - *rapporto di permeabilità*: 25%;
  - *altezza massima*, salvo particolari manufatti edilizi funzionali allo svolgimento delle attività produttive: 14 m, nelle aree ricadenti nell'UTOE Osmannoro; 10 m, nelle altre aree;
  - *distanza minima dalle strade*: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge;
  - disposizione degli edifici di nuova realizzazione e delle loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, in allineamento con gli edifici esistenti lungo il fronte strada.
4. Le aree produttive costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di distributori di carburante, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 27 nonché delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti.
5. Nelle aree produttive comprese nei piani di lottizzazione e nei piani di recupero approvati in forza dei piani regolatori generali, gli interventi ammessi ai sensi di questo articolo, anche comportanti mutamenti dell'uso, possono essere effettuati se gli aventi titolo hanno ottemperato, per quanto di loro competenza, alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nella convenzione urbanistica. Se le opere di urbanizzazione non riguardano le aree specificamente individuate a questo scopo dal Regolamento urbanistico, in alternativa alla loro realizzazione e cessione è ammessa la monetizzazione, ai sensi dell'articolo 63bis.

---

#### Spazi scoperti pertinenziali

6. Negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.



7. Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di pavimentazioni per lo stoccaggio delle merci.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

8. Nelle aree produttive sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
  - attività produttive in senso stretto;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività commerciali in medie strutture di vendita;
  - attività di servizio;
  - altre attività di tipo speciale.

---

#### Condizioni per i mutamenti dell'uso [art. 64 e 76]

9. L'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al soddisfacimento dei parametri e all'effettuazione delle verifiche richieste dalla legge regionale 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione 15/R/2009.
10. Le modifiche dell'uso da attività produttive in senso stretto ad altre utilizzazioni sono subordinate alle disposizioni dell'articolo 64 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'articolo 76.

---

#### Specifiche disposizioni per le APEA

11. Nelle aree produttive di Querciola e Volpaia sono ammessi inoltre tutti gli interventi finalizzati all'ottenimento della qualificazione APEA, con particolare riferimento alla riqualificazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di interesse collettivo.
12. Nell'area produttiva non consolidata Osmannoro Sud (ambiti IV.a e IV.b) e nel polo funzionale Osmannoro nord – Ingomarket (ambito VII), gli interventi ammessi devono osservare i "Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle APEA", approvati con DGR 28 dicembre 2009, n. 1245.

## Articolo 22. Lotti liberi nelle aree produttive

*I lotti liberi nelle aree produttive sono gli spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano i seguenti requisiti:*

- a. ricadano interamente all'interno delle aree produttive;
  - b. abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
  - c. siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas).
1. La realizzazione di nuovi edifici è ammessa esclusivamente lungo il fronte strada, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
    - *indice fondiario*: 0,8 mq/mq;
    - *rapporto di permeabilità*: 25%;



- *altezza massima*, salvo particolari manufatti edilizi funzionali allo svolgimento delle attività produttive: 14 m, nelle aree ricadenti nell'UTOE Osmannoro; 10 m, nelle altre aree;
  - *distanza minima dalle strade*: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge.
2. Gli edifici di nuova realizzazione e le loro parti, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi, devono rispettare l'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada.
  3. Deve essere garantito il reperimento integrale, all'interno del lotto, degli spazi destinati a parcheggio pertinenziale e di relazione, nella misura indicata all'articolo 76.
  4. Una porzione degli edifici da realizzare può essere destinata ad abitazioni ordinarie, o foresterie nel limite massimo di una unità immobiliare avente SUL non superiore a 80 mq.
  5. Nei lotti liberi in cui non è possibile l'edificazione lungo il fronte strada, è ammesso realizzare:
    - aree e strutture di parcheggio, pertinenziale o a uso pubblico, a un solo piano fuori terra, aventi superficie coperta non superiore al 25% del lotto;
    - depositi e rimessaggi, autonomi o a servizio delle attività produttive circostanti, aventi superficie coperta non superiore al 25% del lotto.

---

#### Condizioni per il frazionamento

6. Il frazionamento di un lotto è ammesso alle seguenti condizioni:
  - il lotto parzialmente edificato deve ricadere interamente all'interno delle aree produttive;
  - nella parte del lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento il rapporto di copertura non deve essere superiore al 50%;
  - il lotto ricavato per frazionamento deve avere superficie non inferiore a 5.000 mq;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua devono avere accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente;
  - l'edificio di nuova realizzazione deve avere il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, essendo ammessa la collocazione di edifici pertinenziali (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili), su un lato retrostante del lotto;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua devono essere serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas) cittadine.

---

#### Spazi scoperti pertinenziali

7. Negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione.
8. Negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di pavimentazioni per lo stoccaggio delle merci.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

9. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni:





- attività produttive in senso stretto;
- attività produttive a carattere diffuso;
- attività commerciali in medie strutture di vendita;
- attività di servizio;
- altre attività di tipo speciale.

---

#### Condizioni per i mutamenti dell'uso [art. 64 e 76]

10. L'insediamento di nuove attività è subordinato alle disposizioni dell'articolo 64 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'articolo 76.
11. L'insediamento di medie strutture di vendita è subordinato al soddisfacimento dei parametri e all'effettuazione delle verifiche richieste dalla legge regionale 28/2005 e del relativo regolamento di attuazione 15/R/2009.

### Articolo 23. Poli funzionali

*I poli funzionali sono porzioni del territorio urbano delle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali:*

*a. l'impianto urbanistico singolare;*

*b. l'elevata specializzazione funzionale per la produzione di servizi di rango sovracomunale;*

*c. l'organizzazione unitaria di ciascuno dei poli individuati.*

1. Sono ammessi i seguenti interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - addizioni volumetriche.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - incremento della SUL complessiva di ciascun polo funzionale, come risultante alla data di adozione del Piano strutturale, non superiore al 20%;
  - *altezza massima* non superiore all'esistente;
  - distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
3. Interventi eccedenti, previo piano attuativo esteso all'intero polo funzionale, sono ammessi per le seguenti aree:
  - Casello autostradale;
  - Impianto di Case Passerini;
  - Polo universitario scientifico tecnologico di Sesto.
4. Sugli edifici esistenti aventi un'utilizzazione diversa da quella caratterizzante il polo funzionale sono ammessi interventi di manutenzione, nonché di ristrutturazione



edilizia, senza realizzazione di nuove unità immobiliari né mutamenti dell'uso, se non per attivare l'utilizzazione caratterizzante il polo funzionale.

---

#### Polo universitario

5. Nel polo universitario scientifico tecnologico di Sesto sono ammessi gli interventi stabiliti nel piano particolareggiato vigente.
6. È ammessa la realizzazione di ulteriori attrezzature scolastiche e strutture ad esse complementari, mediante variante al piano particolareggiato.
7. Gli interventi ammessi nel polo universitario devono garantire:
  - la realizzazione di una fascia di verde urbano, con orientamento nord-sud, secondo le indicazioni del sistema delle qualità;
  - la sistemazione naturalistica delle aree circostanti lo stagno di Peretola ricadenti all'interno del polo funzionale, con caratteristiche omogenee a quelle esistenti.

---

#### Utilizzazioni compatibili [art. 74]

8. In ciascuno dei poli funzionali sono compatibili esclusivamente le utilizzazioni che ne caratterizzano la specializzazione funzionale, nonché, dove prevista dai piani attuativi, l'attivazione di utilizzazioni complementari.

## Articolo 24. Aree libere intraurbane

*Le aree libere intraurbane sono porzioni del territorio urbano nelle quali il Piano strutturale riconosce come invarianti strutturali il carattere di spazio aperto, sostanzialmente privo di edificazione, e la funzione prevalente, individuata nel riequilibrio ecologico e nella fruizione collettiva dell'ambiente.*

1. Nelle aree libere intraurbane sono ammessi i seguenti interventi, nel rispetto delle specifiche prescrizioni dettate nei commi successivi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - interventi pertinenziali;
  - sostituzione edilizia, addizioni volumetriche e nuova costruzione di reti infrastrutturali e attività di interesse pubblico, nei casi espressamente previsti dal presente articolo.
2. È ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione di:
  - arboricoltura da legno e vivaistica;
  - allevamenti e colture intensive.
3. L'ampliamento e la nuova costruzione di annessi agricoli sono ammessi esclusivamente mediante un programma aziendale che dimostri la loro necessità e l'impossibilità di localizzarli altrove.
4. Gli interventi ammessi nelle aree libere intraurbane non devono comportare alterazioni:
  - delle caratteristiche planoaltimetriche generali;



- delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
  - della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;
  - delle alberature connotanti il paesaggio;
  - delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.
- 5.** Gli ulteriori interventi ammessi e le utilizzazioni compatibili sono disciplinati in modo specifico per ciascuna delle seguenti aree:
- parchi delle ville storiche Paradisino e Corsi Salviati, per le quali valgono le pertinenti disposizioni dell'articolo 33bis;
  - parchi pubblici di Oliveta, Ragnaia, degli Etruschi, Solaria, per i quali sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e sistemazione a verde pubblico, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 42;
  - aree periurbane di Padule e San Lorenzo, e area di protezione storico-ambientale di Quinto, per le quali valgono le disposizioni dei commi successivi.

---

#### Padule e San Lorenzo

- 6.** Nelle aree periurbane di Padule e San Lorenzo sono ammessi i seguenti interventi:
- realizzazione delle opere connesse al sistema infrastrutturale, strettamente necessarie per: mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico; prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere; mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio;
  - manutenzione e realizzazione, negli spazi destinati a questo scopo dal Regolamento urbanistico, di aree a verde attrezzato e impianti sportivi scoperti;
  - manutenzione e realizzazione, negli spazi destinati a questo scopo dal Regolamento urbanistico, di altre attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, purché collocate all'interno di ampi spazi verdi, nel rispetto delle indicazioni relative al sistema delle qualità;
- 7.** Nelle aree periurbane di Padule e San Lorenzo sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività agricole;
  - attività culturali, sociali e ricreative;
  - attività sportive all'aperto;
  - attività per la ricreazione e il tempo libero;
  - protezione civile;
  - erogazione di servizi tecnologici.

---

#### Quinto

- 8.** Nell'area di protezione storico-ambientale di Quinto sono ammessi i seguenti interventi:
- potenziamento o di realizzazione delle reti infrastrutturali, solamente se necessari per esigenze non altrimenti soddisficibili, purché accompagnati da adeguate misure di mitigazione e compensazione dei danni ambientali arrecati;
  - realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di piccoli spazi attrezzati per la sosta e la fruizione collettiva.



9. Nell'area di protezione storico-ambientale di Quinto sono compatibili le seguenti utilizzazioni:
- attività agricole;
  - attività culturali, sociali e ricreative;
  - attività sportive all'aperto;
  - attività per la ricreazione e il tempo libero;
  - attività cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico, nell'area del cimitero;
  - protezione civile.

## Articolo 25. Aree urbane non consolidate

*Le aree urbane non consolidate sono porzioni del territorio urbano nelle quali il Piano strutturale ammette interventi di trasformazione complessiva volti a ridefinire la configurazione morfologica per ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale con le altre componenti del sistema insediativo, demandando al Regolamento urbanistico il compito di distinguere le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche per le quali si deve mantenere l'assetto preesistente.*

---

### Aree realizzate nel primo Regolamento urbanistico

1. Nella tavola 1 sono indicate le porzioni delle Aree urbane non consolidate trasformate nel periodo di vigenza del primo Regolamento urbanistico. Negli ambiti disciplinati da piani attuativi vigenti o da progetti unitari approvati, valgono le disposizioni dell'articolo 3bis.
2. Sono comunque ammessi gli interventi disciplinati ai commi da 6 a 9.

---

### Aree da trasformare

3. Nella tavola 1 sono indicate con un apposito simbolo le Aree urbane non consolidate da trasformare nel periodo di vigenza del Regolamento urbanistico.
4. In tali ambiti, le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili sono specificati nelle relative schede dell'Appendice 1.
5. Le indicazioni grafiche relative agli elementi elencati al comma 1 hanno un carattere indicativo, potendo essere modificate attraverso i piani attuativi e i progetti delle opere, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle schede dell'Appendice 1.

---

### Aree non interessate da trasformazioni urbanistiche

6. Nelle Aree non interessate da trasformazioni urbanistiche, sono ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dai commi successivi.
7. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2.
8. Sono ammesse trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché



attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.

9. Sono ammessi, inoltre, gli interventi disciplinati in modo specifico per ciascuna area, finalizzati al mantenimento dell'assetto preesistente.
10. Nelle aree BATTILANA e PASOLINI possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 33 e sono ammesse le utilizzazioni compatibili nelle aree urbane recenti.
11. Nell'area GINORI possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 20, essendo vincolante il mantenimento della utilizzazione produttiva in atto. Sull'edificio museale e nei suoi spazi pertinenziali sono ammessi gli interventi funzionali alla fruizione del museo della Ceramica.
12. Nell'area delle EX CASERME DI QUINTO possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 16, ad eccezione della nuova costruzione. Sono ammesse le utilizzazioni compatibili nelle aree urbane recenti.
13. Nell'area STAZIONE SUD possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 20, essendo vincolante il mantenimento della utilizzazione produttiva in atto.
14. Nell'area NORD COOP possono essere effettuati tutti gli interventi ammessi all'articolo 21, ad eccezione della nuova costruzione. Sono ammesse le utilizzazioni compatibili nelle aree produttive.
15. Nelle aree OSMANNORO NORD e OSMANNORO SUD possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 24, per le aree libere intraurbane. Sugli edifici storici possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 33, e sono ammesse le utilizzazioni compatibili nelle aree produttive.
16. Nell'area OSMANNORO STAZIONE possono essere effettuati gli interventi ammessi all'articolo 24, per le aree libere intraurbane, nonché gli interventi riguardanti la rete viaria e ferroviaria da realizzare. Sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, senza incremento della SUL né del numero di unità immobiliari residenziali.

## Articolo 26. Territorio urbano di Montorsoli

*Il territorio urbano di Montorsoli è la porzione inclusa nel comune di Sesto Fiorentino del centro abitato di Montorsoli-Pian San Bartolo, località estesa lungo la via Bolognese, al confine fra 4 comuni: Firenze, Sesto Fiorentino, Fiesole e Vaglia. Nel suo complesso possiede caratteristiche analoghe a quelle delle aree urbane recenti, nelle quali è opportuno mantenere un equilibrato rapporto di densità edilizia e promuovere la complessità funzionale in termini analoghi a quanto previsto per gli insediamenti storici. Data la sua collocazione, è riconosciuto un valore specifico alle caratteristiche paesaggistiche del contesto, la cui tutela determina specifiche limitazioni alle possibilità di trasformazione.*

1. Nelle aree urbane recenti di Montorsoli sono ammessi:
  - interventi sugli edifici esistenti, nel rispetto delle pertinenti disposizioni dettate dai commi successivi;



- interventi di nuova edificazione consentiti esclusivamente nell'ambito di trasformazione soggetto a piano attuativo e disciplinato con una apposita scheda dell'Appendice 1.
2. Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:
    - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
    - addizioni volumetriche, entro il limite del 20% della SUL esistente;
    - sostituzione edilizia.
  3. Al fine di assicurare la tutela dei caratteri paesaggistici del contesto, gli interventi ammessi non devono:
    - comportare alterazione degli elementi strutturanti il paesaggio riconosciuti dal piano paesaggistico e dal Regolamento urbanistico;
    - compromettere la leggibilità della forma e dell'immagine dei nuclei e degli edifici di interesse storico;
    - inibire o ridurre l'accessibilità ai luoghi di maggiore visuale panoramica;
    - costituire nuclei isolati rispetto alle aree già edificate né fronti continui lungo la viabilità panoramica, tali da compromettere la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità anche mirate alla conservazione dei varchi.
  4. I caratteri architettonici degli edifici e le sistemazioni degli spazi scoperti devono essere definiti sulla base delle specifiche prescrizione relative agli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali contenute nel piano paesaggistico, quando vigente.
  5. Non è ammessa la realizzazione di scannafossi a cielo aperto perimetrali agli edifici che comportino sbancamenti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, l'incremento dei piani visibili degli edifici esistenti pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta, l'alterazione della tipologia degli edifici esistenti.
  6. Non è ammessa la realizzazione di prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica né la formazione di depositi a cielo aperto di materiali.
  7. Non sono consentiti incrementi dell'altezza degli edifici esistenti, calcolata rispetto a ogni punto del perimetro dell'edificio e assumendo come riferimento alla base la quota del terreno. In caso di sbancamento, si considera come quota di riferimento quella risultante dallo sbancamento. In caso di riporto, si considera come quota di riferimento quella del terreno ante opera.

---

#### Condizioni per l'Incremento delle unità immobiliari residenziali

8. Gli interventi ammessi possono comportare variazioni del numero delle abitazioni esistenti alla data di approvazione del primo Regolamento urbanistico, alle seguenti condizioni:
  - nel caso di incrementi superiori a un'unità immobiliare, la SUL media a seguito degli interventi deve essere superiore a 65 mq e devono essere presenti nel lotto, o ricavati contestualmente agli interventi, parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo.



---

Spazi scoperti

- 9.** Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, si applicano le disposizioni dell'articolo 16.
- 10.** Nelle altre aree, si applicano le disposizioni dell'articolo 5, relative agli spazi aperti nelle aree agricole collinari.



## Titolo 4 – Sistema infrastrutturale

### Articolo 26bis Articolazione

1. Il sistema infrastrutturale è articolato, nel rispetto del Piano strutturale, nei seguenti sub-sistemi:
  - Rete viaria e ferroviaria esistente, disciplinate all'articolo 27;
  - Rete viaria della collina, disciplinata all'articolo 28;
  - Rete sentieristica della collina, disciplinate all'articolo 29;
  - Reti tecnologiche, disciplinate all'articolo 31.
2. Le disposizioni inerenti le fasce di rispetto degli elementi appartenenti al sistema infrastrutturale, sono dettate all'articolo 30.

### Articolo 27. Rete viaria e ferroviaria esistente

*La rete viaria e ferroviaria è la porzione del sistema infrastrutturale relativa alla viabilità pubblica e alla rete ferroviaria, comprensivi delle relative aree di pertinenza, destinate a impianti, spazi di servizio e simili.*

1. Nella tavola 1S è indicata la gerarchia funzionale della rete viaria. Gli interventi ammessi devono essere coerenti con la gerarchia funzionale assegnata.
2. Sugli elementi della rete viaria e ferroviaria aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi esclusivamente gli interventi stabiliti dagli atti assunti con Regione Toscana e Provincia di Firenze ed indicati nel Piano strutturale.
3. Nella rete viaria e ferroviaria, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche.
4. Possono essere realizzati ulteriori parcheggi pubblici, rispetto a quelli espressamente individuati nella tavola 1, in fregio alle strade esistenti, entro le relative fasce di rispetto.
5. Se necessario, gli interventi inerenti la rete viaria possono interessare anche le aree destinate a parcheggio pubblico, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968.
6. Gli interventi ammessi devono rispettare le indicazioni della tavola 3 e dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio, stabilite in funzione della realizzazione del sistema delle qualità, con particolare riferimento ai tratti della rete viaria individuati nella tavola 3 come percorsi protetti in territorio urbano, lungo i quali devono essere riservati spazi per il transito pedonale e ciclabile. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico, se viene dimostrato che la soluzione proposta sia preferibile sotto il profilo tecnico-





economico e ambientale, oppure che sono emersi problemi tali da impedire o rendere eccessivamente onerosa la realizzazione delle soluzioni prospettate.

---

#### Distributori di carburante

- 7.** Ferme restando le incompatibilità stabilite dalle disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, sono ammessi i seguenti interventi riguardanti i distributori di carburante esistenti, nel rispetto delle pertinenti disposizioni della legislazione di settore:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - ampliamento;
  - sostituzione edilizia;
  - nuova edificazione.
- 8.** Gli interventi indicati al comma precedente devono rispettare un indice fondiario pari a 0,05 mq/mq.
- 9.** Nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, nuovi distributori di carburante o ampliamenti delle aree di pertinenza dei distributori esistenti possono essere ubicati lungo la rete viaria, interessando le pertinenze, le fasce di rispetto e le aree immediatamente adiacenti a queste ultime, ad esclusione:
  - delle aree urbane storiche e delle risorse di interesse storico e naturale disciplinate dal titolo 5;
  - del Parco della Piana, se non previsti dal relativo progetto direttore;
  - delle aree specificamente destinate ad attività pubbliche o d'interesse collettivo;
  - dei corridoi del sistema infrastrutturale, nelle more della realizzazione dei relativi interventi;
  - delle aree, ricadenti nelle UTOE di Monte Morello e Cercina, riconosciute come beni paesaggistici di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 136 del Dlgs 42/2004.

---

#### Altri edifici e manufatti

- 10.** Sugli edifici e manufatti aventi un'utilizzazione in atto strettamente funzionale alla gestione e manutenzione della rete viaria e ferroviaria sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2;
  - ampliamento;
  - sostituzione edilizia.
- 11.** Sugli altri edifici e manufatti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di demolizione. Il mutamento dell'uso è ammesso esclusivamente per attivare un'utilizzazione strettamente funzionale alla gestione e manutenzione della rete viaria e ferroviaria.
- 12.** Gli interventi devono tenere conto del Regolamento comunale per la concessione del suolo, del sottosuolo e delle infrastrutture municipali per la sistemazione degli impianti tecnologici a rete, approvato con delibera del Consiglio comunale 19 dicembre 2003, n. 103.



## Articolo 28. Rete viaria della collina

*La rete viaria della collina è la porzione del sistema infrastrutturale relativa alla viabilità pubblica, comunale e vicinale, ricadente nel territorio collinare.*

1. Nei tratti della rete viaria della collina individuati nella tavola 1 come viabilità pubblica si applicano le disposizioni dell'articolo 27.
2. Sono ammessi l'adeguamento e la realizzazione di piazzole di scambio, esclusivamente dove strettamente necessarie per esigenze di miglioramento della sicurezza, assicurando il minimo impatto sugli elementi di interesse storico e naturale.

---

### Viabilità vicinale

3. Sono ammessi interventi di manutenzione della viabilità vicinale, anche da parte dei privati, mediante convenzioni.
4. E' ammessa la deviazione di brevi tratti di viabilità vicinale, nonché delle strade poderali e comunali se di pari rango funzionale, per aggirare gli edifici esistenti, compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale; in ogni caso, deve essere mantenuto il tratto preesistente di viabilità per il suo valore di elemento costitutivo del paesaggio e di testimonianza, con la relativa pavimentazione se di pregio, essendone ammessa la chiusura solo con manufatti di natura leggera che garantiscano la permeabilità visiva.

---

### Tratti da ripristinare

5. Nei tratti della viabilità comunale da ripristinare, individuati nella tavola 1, sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino della percorribilità pedonale o carrabile da effettuarsi da parte del Comune di Sesto Fiorentino o dei privati.
6. Nei tratti della viabilità vicinale da ripristinare, sono ammessi esclusivamente interventi di ripristino della percorribilità pedonale o carrabile di uso pubblico, da effettuarsi da parte del consorzio dei frontisti.
7. E' ammesso il ripristino di ulteriori tratti della viabilità vicinale, dimostrando la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica.

---

### Belvederi

8. Lungo la rete viaria della collina, nei belvederi individuati nella tavola 3, è possibile collocare chioschi e attrezzature per la sosta pedonale, a condizione che non compromettano i caratteri dei luoghi, non alterino le caratteristiche della viabilità storica e sia assicurato il contenimento dell'impermeabilizzazione.
9. Gli elementi di corredo e la cartellonistica della viabilità collinare devono essere congrui, per dimensione, caratteristiche e materiali, ai caratteri dei luoghi e della viabilità storica e non devono interferire con le visuali panoramiche.

## Articolo 29. Rete sentieristica della collina

*La rete sentieristica della collina comprende i percorsi che consentono di fruire l'area collinare e raggiungere i punti principali di interesse storico, naturalistico e panoramico.*



1. I sentieri facenti parte della rete sentieristica principale e secondaria indicata nella tavola 3 debbono essere mantenuti nella loro conformazione, garantendone il libero transito pedonale.
2. Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale, sono ammessi:
  - il ripristino di tratti della rete sentieristica principale e secondaria, dimostrando la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica;
  - la deviazione di brevi tratti della rete sentieristica principale e secondaria per aggirare gli edifici esistenti.

### Articolo 30. Fasce di rispetto

1. Nella tavola V.1 sono indicate le fasce di rispetto relative agli elementi della rete viaria e ferroviaria esistente e di progetto, stabilite dalla normativa vigente in materia.
2. Nelle fasce di rispetto, ferme e prevalenti restando le disposizioni legislative e regolamentari di settore vigenti, sono consentiti interventi di:
  - ampliamento o di modifica del tracciato della viabilità esistente e realizzazione di opere e impianti, secondo le disposizioni degli articoli 27, 28, 29;
  - realizzazione delle opere strettamente necessarie alla funzionalità della rete viaria e ferroviaria, con particolare riferimento alle opere necessarie per mitigare la diffusione dell'inquinamento acustico e atmosferico, prevenire l'inquinamento delle acque superficiali e delle falde acquifere, mitigare l'impatto visivo dei manufatti viari e delle costruzioni di servizio;
  - realizzazione di piste ciclabili e pedonali.
3. Nelle fasce di rispetto, le trasformazioni ammesse nei sub-sistemi diverse da quelle elencate al comma 2 sono soggette alle ulteriori limitazioni seguenti:
  - non è ammessa la nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi di qualunque tipo, ivi comprese le pertinenze;
  - è ammessa la realizzazione di piazzali e parcheggi nella misura strettamente necessaria in relazione alle attività esistenti alla data di adozione del Regolamento urbanistico;
  - sono ammesse variazioni dell'ingombro degli edifici esistenti, purché senza avanzamento verso il tratto viario.

### Articolo 31. Reti tecnologiche

1. Sulle reti tecnologiche aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi gli interventi stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana, della Provincia di Firenze, purché siano previste idonee misure per mitigare:
  - l'inquinamento prodotto in fase di realizzazione e di funzionamento degli impianti;
  - l'impatto visivo dei manufatti e delle costruzioni di servizio.
2. Nel territorio aperto, sono ammessi interventi di adeguamento o di nuova costruzione delle seguenti infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfacenti:



- infrastrutture di difesa del suolo, di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e simili;
  - impianti tecnologici a rete e puntuali, ivi compresi gli allacciamenti alle medesime;
  - piste frangifuoco, di esbosco e di servizio forestale, e punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi.
- 3.** Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono ammessi alle condizioni stabilite all'articolo 60.
- 4.** Gli impianti tecnologici fuoriterra devono essere collocati nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche, assicurando che non sia alterata la percezione delle linee di crinale.
- 5.** Gli impianti a rete per il trasporto dell'energia devono essere collocati preferibilmente in adiacenza alle strade di grande comunicazione.
- 6.** Laddove gli interventi di potenziamento o di nuova costruzione delle reti infrastrutturali interessino le risorse di interesse storico e naturale disciplinate dalle disposizioni del titolo 5, i progetti debbono essere accompagnati:
- da una valutazione comparativa con una o più alternative che dimostri l'insussistenza di soluzioni progettuali che non coinvolgano gli elementi soggetti a specifiche tutele;
  - dall'impegno dei soggetti proponenti a realizzare a proprio carico le opere di mitigazione, contestualmente o preventivamente alla realizzazione degli interventi.



## Titolo 5 - Risorse

### Articolo 32. Articolazione

1. Sono considerate risorse di interesse storico:
  - le Aree urbane storiche, disciplinate dall'articolo 15;
  - gli Edifici storici, disciplinati dall'articolo 33;
  - i Complessi storici, disciplinati dall'articolo 34;
  - i Giardini e parchi storici, disciplinati dall'articolo 35;
  - i Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale, disciplinati dall'articolo 36;
  - le Aree di interesse archeologico, disciplinate dall'articolo 37;
  - i Tracciati storici in collina, disciplinati dall'articolo 38.
2. Sono considerate risorse naturali:
  - i Corsi d'acqua, disciplinati dall'articolo 39;
  - le Aree forestali e gli altri elementi a prevalente naturalità, disciplinati dall'articolo 40;
  - le Aree naturali protette disciplinate dall'articolo 41.
3. Sono considerate risorse sociali le Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, disciplinate dall'articolo 42.

### Articolo 33. Edifici storici

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela gli edifici di impianto precedente al secondo dopoguerra, individuati e classificati nelle tavole 1 e 2 sulla base della documentazione storica.*

1. Gli edifici storici e le loro pertinenze, individuati nella tavola 1, sono raggruppati in diverse categorie in base alle caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse. Tale classificazione è riportata nella tavola 2.
2. Nell'Appendice 2 delle norme sono definite le trasformazioni ammesse sugli edifici storici.
3. Sono ammesse le utilizzazioni degli edifici storici indicate nell'Appendice 2 coincidenti con quelle compatibili nelle aree in cui ricadono.
4. Gli interventi relativi agli edifici storici nel territorio aperto devono rispettare le disposizioni dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio, con particolare riferimento alla sistemazione degli spazi scoperti pertinenziali; i progetti edilizi devono precisare le aree di pertinenza degli edifici storici, dove non indicato nella tavola 1.



---

### Cambiamento e attribuzione della categoria

5. I soggetti abilitati a presentare progetti di trasformazione inerenti gli edifici storici possono dimostrare, sulla base di adeguata documentazione storica e del rilievo dello stato di fatto finalizzata all'analisi tipologica, che:
  - le unità edilizie e spazi scoperti appartengono a una categoria diversa da quella indicata nella tavola 2 del Regolamento urbanistico;
  - le unità edilizie e spazi scoperti non classificati nella tavola 2 del Regolamento urbanistico, appartengono a una delle categorie specificate nell'Appendice 2.
6. La dimostrazione prevista nel precedente comma è sottoposta all'esame della commissione edilizia comunale e costituisce presupposto per la segnalazione certificata di inizio attività o di permesso di costruire, oppure per l'adozione dei piani attuativi.
7. La dimostrazione non è necessaria per gli edifici realizzati o strutturalmente trasformati sulla base di titoli abilitativi.

### Articolo 33bis - Ville storiche e parchi in area urbana

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i complessi storici nel territorio urbano costituiti da un edificio specialistico (villa, complesso monastico e simili) e dai relativi parchi e giardini, per i quali sono consentiti interventi finalizzati alla permanenza di attività che ne assicurino la conservazione e fruizione.*

1. Negli ambiti delle ville storiche Villoresi, Paradisino, Gerini, Stanley, Corsi-Salviati individuati nella tavola 1 sono ammessi:
  - interventi sugli edifici storici, secondo le pertinenti disposizioni dell'Appendice 2 delle norme;
  - interventi sugli spazi scoperti, secondo le pertinenti disposizioni dell'Appendice 2 delle norme e dell'articolo 35 delle presenti norme;
  - ulteriori interventi, disciplinati ai commi successivi, ferme e prevalenti restando le limitazioni connesse con i vincoli relativi alla tutela dei beni culturali.
2. Gli interventi specifici indicati ai commi successivi sono subordinati all'approvazione di progetto unitario convenzionato.

---

#### 1 – Villa Villoresi

3. In relazione alla funzione ricettiva, laddove per le caratteristiche funzionali ed architettoniche dell'edificio non sia possibile reperire idonei locali di servizio richiesti per leggi nazionali e regionali, è consentita la realizzazione di pertinenze edilizie a destinazione accessoria nella misura massima del 5% della SUL dell'edificio principale.

---

#### 2 – Villa il Paradisino

4. È ammesso l'ampliamento delle funzioni di agriturismo, recuperando a questo scopo i volumi storici esistenti.
5. Nelle forme compatibili con le disposizioni relative al vincolo di tutela, sono ammessi interventi di:



- recinzione perimetrale dell'area;
  - nuova costruzione di tettoie e manufatti da destinare a locali di servizio dell'azienda agricola, compresa una limonaia, in misura strettamente necessaria alla conduzione del fondo;
  - realizzazione di una piscina scoperta.
- 6.** La collocazione delle strutture deve essere tale da minimizzare l'impatto visivo e non determinare frammentazione dello spazio agricolo.
- 7.** L'attuazione degli interventi di ampliamento dell'agriturismo e di nuova costruzione delle strutture aziendali è subordinata alla cessione di un'area da adibire a parcheggio pubblico, con accesso sulla viabilità pubblica al margine sud, nonché alla realizzazione e cessione del percorso di collegamento tra via Silvio Pellico e via delle Forbici.

---

### 3 – Villa Gerini

- 8.** È ammessa la realizzazione di parcheggi di relazione comportanti modeste sistemazioni ambientali che non alterino lo stato dei luoghi. Sono vietate pavimentazioni con materiali artificiali e l'impermeabilizzazione del suolo; sono ammesse pavimentazioni dove necessario per l'abbattimento di barriere architettoniche.
- 9.** Deve essere conservato l'assetto attuale dell'area agricola contigua al giardino storico, essendo ammessa la trasformazione esclusivamente come estensione del giardino.
- 10.** È consentita la realizzazione di volumi tecnologici limitatamente agli adeguamenti di legge per le funzioni ammesse, previa demolizione delle eventuali costruzioni accessorie precarie esistenti.

---

### 4 – Villa Stanley

- 11.** È consentita la realizzazione di attrezzature, solo se esclusivamente complementari all'attività ricettiva e previa demolizione delle costruzioni accessorie precarie esistenti. La realizzazione delle strutture è subordinata alla contestuale sistemazione della parte di giardino meno qualificata e a un razionale ridisegno della viabilità e di adeguati spazi di sosta.
- 12.** In relazione alla funzione ricettiva, laddove per le caratteristiche funzionali ed architettoniche dell'edificio non sia possibile reperire idonei locali di servizio richiesti per leggi nazionali e regionali, è consentita la realizzazione di pertinenze edilizie a destinazione accessoria nella misura massima del 5% della SUL dell'edificio principale.
- 13.** È ammessa la realizzazione di un edificio destinato a sala convegni e altre attrezzature di pertinenza dell'attività ricettiva. La struttura dovrà avere le caratteristiche di un edificio speciale con un vano prevalente, e dovrà essere compatibile con il contesto storico e ambientale per forma e materiali. La SUL massima non deve superare 800 mq.

---

### 5 – Villa Corsi Salviati

- 14.** È consentita la realizzazione di un'attività di floricoltura nell'area agricola, con previsione di:
- un vialetto di accesso all'area agricola da viale dei Mille;
  - una serra e una limonaia, adeguatamente progettate e localizzate in modo da minimizzare l'impatto ambientale e la frammentazione dello spazio agricolo



residuo; mantenimento dell'unitarietà del paesaggio agrario per la parte rimanente.

**15.** Sono ammessi:

- la valorizzazione della Ragnaia attraverso la sistemazione di una fascia longitudinale, da regolamentare con idoneo atto quale percorso pedonale di collegamento tra la via Giusti e il viale Machiavelli;
- la recinzione perimetrale dell'area, con muratura di fattura tradizionale realizzata in modo da consentire la percezione visiva del paesaggio agrario dall'esterno; può essere prevista una soluzione con altezza non superiore a m 1,50 e muratura continua o altezza non superiore a m 2 e interruzioni frequenti in modo da preservare varchi visuali;
- la sistemazione di alberature perimetrali anche in associazione alla recinzione;
- l'apertura di un accesso carrabile da via Giusti, in corrispondenza dell'asse principale del complesso (sul percorso poderale esistente), con chiusura a mezzo di un cancello che consenta la visione prospettica dalla strada pubblica fino alla villa;
- la realizzazione di un parcheggio privato nell'area adiacente via I Maggio, da convenzionare per consentire l'uso pubblico in particolari ricorrenze.

## Articolo 34. Complessi storici nel territorio aperto

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i complessi storici siti nel territorio aperto, costituiti da un edificio specialistico (villa, complesso monastico e simili) e dai relativi spazi pertinenziali. Per consistenza e per collocazione, la trasformazione di tali complessi, laddove necessaria per assicurare la conservazione e gestione dei beni, è sottoposta a piano attuativo, per consentire la valutazione della compatibilità del carico urbanistico aggiuntivo.*

1. Nei complessi storici individuati nella tavola 1, gli interventi che prevedono frazionamenti delle unità immobiliari e mutamenti dell'uso in atto sono subordinati alla presentazione di un piano attuativo.
2. Il piano attuativo deve essere riferito agli ambiti perimetrati nella tavola 1, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto.
3. Il piano attuativo di Villa Paolina deve riguardare anche la parte del complesso storico ricadente nel territorio urbano.
4. Nei complessi storici sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
  - strutture ricettive alberghiere, residenze turistico alberghiere e strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
  - pubblici esercizi;
  - residenza;
  - attività pubbliche e di interesse collettivo.





## Articolo 35. Giardini e parchi storici

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i giardini e i parchi storici presenti all'interno del territorio urbano. Nei giardini e parchi storici gli interventi devono essere finalizzati alla manutenzione, al recupero e al ripristino delle sistemazioni storiche di tali spazi.*

1. Devono essere conservati i seguenti elementi di carattere storico:
  - recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - sistemazioni planoaltimetriche e relative opere di contenimento, terrazzamento e delimitazione;
  - impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - percorsi e sistemazioni al suolo;
  - opere ed elementi decorativi.
2. Nei giardini e parchi storici è vietata l'utilizzazione degli spazi scoperti a deposito o magazzinaggio di materiali. E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nelle zone aperte che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio. Le sistemazioni dei parcheggi e della viabilità di accesso devono essere previste con materiali tali da non costituire un'evidente alterazione del contesto storico-ambientale, essendo vietate pavimentazioni in asfalto o cemento.
3. Gli interventi di restauro o ripristino dei giardini storici o delle loro parti devono tenere conto simultaneamente di tutti gli elementi presenti. La scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire periodicamente deve tenere conto degli usi stabiliti e riconosciuti per le varie zone botaniche e culturali, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.
4. Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione, fissi o mobili, che sono parte integrante del giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro.
5. Gli interventi riguardanti infrastrutture canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia non devono provocare danni all'equilibrio ecologico del giardino.
6. L'accesso deve essere regolamentato in funzione dell'estensione e della fragilità complessiva del giardino.

## Articolo 36. Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i seguenti manufatti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, anche se non individuati nelle tavole di piano:*

- manufatti edilizi che caratterizzano il paesaggio agrario (piccole fornaci per laterizi e calcina, torri colombaie, pozzi, forni esterni e simili);
- muretti di sostegno e di delimitazione dei fondi;
- manufatti che ricordano eventi storici significativi per la conservazione dell'identità locale (lavatoi, cippi, croci, cimiteri, e simili);
- tabernacoli;
- fonti, e vasche di contenimento idrico di antica costruzione;



- *sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.*

1. I manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale, anche se non individuati nelle tavole del Regolamento urbanistico, non devono essere rimossi o danneggiati, né possono essere alterate le loro caratteristiche storiche sinora conservate.
2. A tal fine tutti i progetti di intervento devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza dei manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale.
3. Sui manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - ripristino con le tecniche del restauro;
  - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
  - sostituzione di parti realizzate con materiali soggetti a processi di deterioramento, che siano fatiscenti, utilizzando i medesimi materiali, lavorati secondo le tecniche tradizionali.
4. Ovunque possibile, deve essere conservato anche il contesto nel quale i manufatti sono collocati, nel caso quest'ultimo possieda un significativo interesse ai fini della conservazione dell'identità dei manufatti sottoposti a tutela.
5. A tal fine, i progetti di intervento devono essere corredati di uno specifico elaborato che dimostri l'impatto delle opere previste sull'intorno dei manufatti sottoposti a tutela.

## Articolo 37. Aree di interesse archeologico

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela le aree di rilevante interesse archeologico individuate ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nonché ai sensi del PTC della Provincia di Firenze.*

---

### Immobili di interesse archeologico e aree archeologiche

1. L'effettuazione degli interventi di trasformazione riguardanti gli immobili di interesse archeologico e le aree archeologiche vincolate ai sensi dell'articolo 2 del D.lgs 42/2004, indicate nella tavola V.3, è soggetta alle procedure stabilite d'intesa con la competente Soprintendenza.

---

### Aree di importante interesse archeologico

2. Nelle aree di proprietà comunale ricadenti vincolate ai sensi della Declaratoria di importante interesse archeologico del 27 maggio 1988, gli interventi di trasformazione, gli interventi sono subordinati all'effettuazione delle ricognizioni e ricerche stabilite d'intesa con la competente Soprintendenza.

---

### Area di potenziale ritrovamento

3. All'interno dell'area di potenziale ritrovamento di materiali archeologici definita dal Comune di Sesto Fiorentino d'intesa con la Soprintendenza, è obbligatorio effettuare la ricerca archeologica nei casi in cui vengano effettuate nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità dell'esistente. Le modalità di esecuzione della ricerca



archeologica sono definite nei protocolli d'intesa tra Comune di Sesto Fiorentino e Soprintendenza.

## Articolo 38. Tracciati storici in collina

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i tratti della viabilità collinare che conservano la giacitura rilevata nella documentazione storica.*

1. I tracciati storici in collina, rappresentati in modo indicativo nella tavola 1, devono essere conservati nella loro giacitura, fatti salvi eventuali scostamenti motivati dalla documentazione storica e dal rilievo dello stato di fatto e ferme restando le possibilità previste al comma successivo.
2. Dove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, sono ammessi gli interventi stabiliti dalle pertinenti disposizioni dell'articolo 28, purché siano mantenuti i connotati di finitura originari, se conservati e riconoscibili, con particolare riferimento a:
  - muretti di contenimento, ponticelli e manufatti di corredo, quali pilastrini, edicole, marginette e cippi;
  - tracce della pavimentazione in ciottoli, selciato, lastre in pietra;
  - filari e altre sistemazioni vegetali.
3. E' ammesso il ripristino dei tratti oggi scomparsi.

## Articolo 39. Corsi d'acqua

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i corsi d'acqua pubblici, le relative aree di sponda nonché le aree scoperte ad esse connesse, così come individuate nella tavola 1.*

1. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce di larghezza di dieci metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua, si applicano le disposizioni della legge regionale 21/2012.
2. Ferme e prevalenti restando le disposizioni del comma 1, nelle aree classificate come corsi d'acqua sono ammessi esclusivamente gli interventi:
  - di conservazione delle condizioni di naturalità, attraverso il mantenimento o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse;
  - di sistemazione e realizzazione di percorsi e attraversamenti ciclo-pedonali, subordinatamente all'assenso preventivo delle autorità competenti in materia di rischio idraulico;
  - di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua, purché garantiscano il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di naturalità e la continuità degli ecosistemi ripariali.
3. Nei tratti già tombati alla data di adozione del Regolamento urbanistico sono ammessi interventi di sistemazione degli spazi scoperti finalizzati alla realizzazione del sistema delle qualità, nei limiti previsti dalla disciplina di settore.



4. È ammessa la demolizione degli edifici esistenti non aventi valore storico che ricadono all'interno delle fasce indicate al comma 1, con trasferimento della SUL all'interno degli ambiti disciplinati nell'Appendice 1, alle seguenti condizioni:
  - il trasferimento non deve comportare variazioni superiori al 5% della SUL totale ammessa nella scheda dell'Appendice 1;
  - devono essere rispettate le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni compatibili indicate nella scheda dell'Appendice 1.

#### Articolo 40. Aree forestali ed altri elementi a prevalente naturalità

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela i seguenti elementi:*

- *aree forestali, individuate nella tavola 1 sulla base dei criteri stabiliti dalla legge regionale 39/2000, comprendenti i seguenti elementi di particolare valore: boschi d'alto fusto a prevalenza di sclerofille (leccete); boschi d'alto fusto misto di conifere e latifoglie; boschi d'alto fusto a prevalenza di altre latifoglie;*
  - *vegetazione palustre (canneti e giuncheti) e prati soggetti a prolungato ristagno idrico;*
  - *vegetazione arborea igrofila delle fasce ripariali dei corsi d'acqua e delle pianure umide;*
  - *elementi vegetazionali prevalentemente lineari quali siepi arbustive e arborate, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;*
  - *sorgenti, geotopi e altre singolarità geologiche, indicate nella tavola 3.*
1. I progetti relativi a interventi riguardanti aree esterne agli spazi scoperti pertinenti degli edifici esistenti e ai tratti di viabilità esistente devono dare conto, nella rappresentazione dello stato di fatto, dell'eventuale presenza di elementi a prevalente naturalità, per i quali deve essere previsto il mantenimento o la ricostituzione delle componenti naturali presenti e di adeguati equilibri tra di esse.
  2. Sono ammessi interventi di sistemazione idraulica dei corsi d'acqua collinari, purché garantiscano il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di naturalità e la continuità degli ecosistemi ripariali.
  3. Nelle aree forestali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalle vigenti normative in materia di boschi e dai piani di assestamento forestale nonché i lavori di sistemazione idraulico-forestale da esercitare in conformità alle prescrizioni di massima di polizia forestale disciplinate dalla legge regionale 39/2000. Tali interventi devono comunque tenere conto dell'elevato valore naturale che rivestono le categorie di bosco indicate al comma 1. Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dall'articolo 6.

#### Articolo 41. Aree naturali protette

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela le aree naturali protette formalmente riconosciute ai sensi delle leggi regionali 49/1995 e 56/2000.*

1. Nelle aree naturali protette, rappresentate nella tavola V.5:



- gli interventi ammessi dal Regolamento urbanistico sono soggetti alle procedure e alle limitazioni stabilite dalle pertinenti disposizioni di legge;
- le disposizioni di piani e regolamenti di gestione, approvati in base alle pertinenti disposizioni di legge in data successiva all'adozione del Regolamento urbanistico, prevalgono automaticamente sulle disposizioni di quest'ultimo.

## Articolo 42. Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo esistenti

*Sono risorse sottoposte a specifica tutela le aree con destinazione pubblica specifica e vincolante ad attività pubbliche o di interesse collettivo.*

---

Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n. 1444

1. Ai fini del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, le aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo sono articolate nelle categorie di seguito elencate:

[AS] istruzione:

- asili nido pubblici e scuole materne;
- scuole dell'obbligo, pubbliche o private parificate;

[AC] attrezzature di interesse comune:

- uffici comunali (sedi della pubblica amministrazione);
- chiese, oratori, altri edifici per servizi religiosi e per il culto;
- palestre, piscine e altri impianti sportivi coperti pubblici;
- ludoteche;
- centri sociali;
- attrezzature culturali e ricreative, ivi comprese le sedi associative;
- musei; teatri;
- centri di assistenza, ospedali diurni, ambulatori, poliambulatori, ambulatori veterinari, pubblici o privati afferenti al SSN;

[V] verde pubblico:

- giardini e parchi pubblici di quartiere;
- campi da gioco scoperti pubblici;

[P] parcheggi pubblici.

---

Altre aree

2. E' attribuita destinazione specifica e vincolante alle ulteriori seguenti aree:
  - [AG-v] parchi pubblici e impianti sportivi scoperti e coperti al servizio dell'intera città, ivi comprese le aree per spettacoli e manifestazioni, pubblici o privati di uso pubblico, purché convenzionati con il Comune;
  - [AG-s] attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, pubbliche o private parificate;



- [AG-sa] attrezzature socio-sanitarie e assistenziali;
  - [AG-m] caserme e sedi della pubblica sicurezza;
  - [AG-a] aree di ricovero per animali, pubbliche;
  - [AG-c] cimiteri;
  - [AG-t] impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque; per le telecomunicazioni; rifiuterie e aree ecologiche;
  - [AG-o] orti sociali;
  - [AG-r] area attrezzata per residenze ROM;
  - [AG-cam] area attrezzata per la sosta dei camper;
  - [AG-lam] interventi di laminazione;
  - [Cir] area attrezzata per spettacoli viaggianti.
3. Le aree destinate alle attività elencate al comma precedente concorrono al rispetto dello standard di 35 mq/abitante stabilito dal Piano strutturale, mentre non concorrono al rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
4. E' ammesso lo svolgimento in forma integrata di una pluralità di attività di interesse pubblico nella medesima area.

---

#### Attività complementari

5. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo è ammesso lo svolgimento di attività complementari e funzionali alle utilizzazioni principali, purché strettamente connesse a queste ultime, quali: residenza per i custodi, foresteria, somministrazione di alimenti e bevande, commercio al dettaglio, e simili.
6. Le attività elencate al comma 5, se hanno finalità sociali e sono svolte in regime di concessione in uso di beni classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili da parte dei soggetti individuati nell'apposito Regolamento comunale, non sono soggette a specifiche limitazioni di SUL. Negli altri casi, possono essere svolte in forma autonoma, entro i seguenti limiti:
- 1% della superficie destinata a parco pubblico o impianto sportivo [AG-v];
  - 10% della SUL complessiva, negli altri casi.

---

#### Interventi ammessi

7. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, oltre agli interventi consentiti nei sistemi e sub-sistemi in cui ricadono, sono ammessi gli ulteriori interventi indicati di seguito:

---

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

##### *Nuclei edificati*

- Addizioni volumetriche, entro il 30% della SUL esistente;
- Addizioni volumetriche e nuova edificazione, entro l'1% della superficie destinata a parco pubblico o impianto sportivo [AG-v].

---

##### *Aree di protezione paesistica*

- Addizioni volumetriche, entro il limite del 10% del volume esistente

---

##### *Aree urbane storiche*



*Edifici storici siti in aree urbane recenti*

*Edifici storici siti in altre aree del territorio urbano*

*Aree libere intraurbane*

- Addizioni volumetriche e nuova edificazione, alle seguenti condizioni:

- a) gli interventi devono avvenire sulla base di progetti presentati dal comune o da altri enti pubblici, nonché dai privati alle condizioni stabilite dal comma 2 dell'articolo 65;
- b) gli interventi devono essere strettamente finalizzati al migliore svolgimento dell'attività in atto, anche in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza;
- c) gli elementi aggiunti non devono:
  - alterare i connotati originari dell'edificio storico, né compromettere gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio;
  - eccedere l'altezza dell'edificio storico principale;
  - alterare gli allineamenti dei fronti sulla viabilità pubblica, dove riconoscibili;
  - compromettere i caratteri paesaggistici del contesto.

---

*Aree urbane recenti*

*Aree a impianto singolare*

*Aree produttive*

- Addizioni volumetriche e nuova edificazione, entro limiti di altezza e di densità fondiaria non eccedenti i valori medi delle aree circostanti.

---

**8.** È ammessa inoltre la realizzazione di:

- percorsi pedonali e ciclabili;
- attrezzature e impianti;
- aree verdi;
- parcheggi pertinenziali e di relazione, per gli utenti delle strutture.

---

#### Affidamento della gestione

**9.** Il Comune di Sesto Fiorentino può affidare a soggetti privati la gestione delle attività svolte nelle aree di sua proprietà, sulla base di idonee convenzioni, in termini tali da garantirne la fruibilità da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.

### Articolo 43. Particolari disposizioni relative al sistema delle qualità.

- 1.** I progetti riguardanti la sistemazione degli spazi pubblici che concorrono alla definizione del sistema delle qualità devono essere finalizzati a rendere tali spazi attrattivi, sicuri e utilizzabili da tutti, con particolare attenzione per i cittadini più deboli come i bambini, gli anziani, i portatori d'handicap.
- 2.** Gli interventi riguardanti gli spazi scoperti e il territorio aperto devono tener conto delle caratteristiche del paesaggio, con particolare riferimento alle preesistenze (viabilità vicinale e poderale, trama della vegetazione, corsi d'acqua, manufatti costruiti, ecc.), nel rispetto delle pertinenti disposizioni dell'Abaco dei manufatti contenuto nel Regolamento edilizio.



---

Vegetazione

3. Nelle sistemazioni degli spazi scoperti è obbligatorio l'impiego di esemplari appartenenti all'elenco delle essenze tipiche, autoctone o naturalizzate, previsti nel regolamento comunale del verde.

---

Percorsi

4. Gli interventi sui percorsi devono prevedere il riordino della segnaletica, potendo essere predisposti appositi cartelli che segnalino l'appartenenza di tali percorsi a itinerari che compongono il sistema delle qualità.
5. Lungo il percorso indicato nella tavola 3 come "il lastrico" si deve perseguire un trattamento della pavimentazione e degli arredi unitario, sulla base delle indicazioni del progetto sugli spazi aperti allegato alla relazione del Regolamento urbanistico.





## Titolo 6 – Mitigazione del rischio per le persone e per le cose

### Articolo 44. Disposizioni comuni

1. Le condizioni di attuazione delle trasformazioni sono strettamente legate alle situazioni di criticità e pericolosità descritte e messe in evidenza nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e negli elaborati relativi alla pericolosità geologica e alla pericolosità idraulica contenuti nelle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al Regolamento urbanistico.
2. La fattibilità fornisce le limitazioni alle destinazioni d'uso del territorio (previsioni urbanistiche) e, attraverso le prescrizioni geologiche, le modalità di realizzazione in funzione della pericolosità riscontrata: queste possono comportare studi ed indagini da effettuare a livello attuativo ed edilizio, oppure indicare le opere da realizzare per la mitigazione del rischio, secondo i risultati degli studi che fanno parte del Regolamento urbanistico.
3. Sotto il profilo idraulico la quota zero di riferimento per la progettazione urbanistica si intende riferita alla quota assoluta s.l.m. dell'eventuale rialzamento di protezione idraulica (battente + franco di sicurezza) contenuto nelle prescrizioni di fattibilità.
4. Il franco di sicurezza idraulico avente funzione di riduzione di vulnerabilità si intende dimensionato come segue:
  - cm 30 per battenti di esondazione fino a m 0,50
  - cm 40 per battenti di esondazione compresi fra m 0,50 e 1.00
  - cm 50 per battenti di esondazione superiori a m 1,00
5. La pericolosità idraulica viene classificata in base al tempo di ritorno dei fenomeni alluvionali. Il seguente schema fornisce le equivalenze fra le classi di pericolosità idraulica utilizzate dal DPGR 53/r/2011 e quelle definite dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A 2015) Appennino Settentrionale a parità di tempi di ritorno:

LR 41/2018	PGRA	DPGR 53/r/2011
<i>Frequenza di alluvioni</i>	<i>Pericolosità da alluvioni</i>	<i>Pericolosità IDR</i>
FREQUENTI TR 30	ELEVATA P3	MOLTO ELEVATA I4
POCO FREQUENTI Tr>30<200	MEDIA P2	ELEVATA I3
SCARSA PROBABILITA' Tr>200	BASSA P1	MEDIA I2

#### Condizioni di fattibilità

6. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo le categorie di fattibilità.



7. La fattibilità inoltre si differenzia in relazione agli aspetti geologici (FG), idraulici (FI) e sismici (FS); pertanto ogni previsione è definita da tre valori di fattibilità.
8. Le categorie di fattibilità, comprensive di ciascuno dei tre ambiti, sono le seguenti riferite a previsioni urbanistiche e infrastrutturali:
  - **Fattibilità senza condizioni F1.** Non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - **Fattibilità con normali vincoli F2.** Possono essere indicate specifiche prescrizioni o tipologie di indagini di approfondimento, necessarie per conseguire la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, nel quadro della normativa di settore;
  - **Fattibilità condizionata F3.** In rapporto ai livelli di rischio individuati con la classificazione di pericolosità, si richiede di accertare la compatibilità dell'intervento mediante approfondimenti di indagine, definendo la tipologia delle opere in sede di redazione di piano attuativo o in loro assenza in sede di predisposizione di progetti edilizi;
  - **Fattibilità limitata F4.** L'attuazione è subordinata agli interventi di messa in sicurezza individuati e definiti in sede di redazione del Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche di obbligatorio riferimento alla relativa progettazione.

---

#### Classificazione di fattibilità

9. L'attribuzione alle singole previsioni di intervento delle relative classi di fattibilità è accompagnata da specifiche prescrizioni per il superamento o mitigazione delle criticità.

---

### Articolo 45. Fattibilità geologica

---

#### Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (F.G.1)

1. E' attribuita alle previsioni di intervento di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità (classe di pericolosità G1). Per tali opere, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono quindi indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

---

#### Fattibilità geologica con normali vincoli (F.G.2)

2. E' attribuita a tutte le trasformazioni urbanistico edilizie soggette a *Permesso a costruire* ricadenti nelle aree pianeggianti con pericolosità geologica G1 e G2. Le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche ai sensi della DGR 36r/2009 da eseguirsi in sede di progettazione. Gli aspetti riguardanti scavi, per fondazioni o per altra attività, sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto.



---

**Fattibilità geologica condizionata (F.G.3)**

3. E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica G2 di consistenza superiore a 1500 mc, ovvero di qualsiasi consistenza accompagnate da sbancamenti o riporti di altezza superiore a m 2,50. Le prescrizioni riferite a tali previsioni comportano la verifica dell'assenza di eventuali interferenze con il versante e/o fra edifici dello stesso comparto (comprese le urbanizzazioni) o con manufatti esterni, da accertarsi mediante indagini geologiche e geognostiche, definendo tipologia e opere di eventuali necessari consolidamenti. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantirne la sicurezza.
4. E' attribuita a tutte le previsioni ricadenti in pericolosità G3 nelle varie tipologie geomorfologiche riportate nella "carta di pericolosità geomorfologica" come quiescenti o potenzialmente instabili, la cui attuazione è subordinata agli esiti di idonei e preliminari studi geologici, geognostici e sismici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità globale del versante interessato dall'intervento e, quando necessario, alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza. Tale verifica è estesa alla possibile influenza sui versanti sottostanti e soprastanti, e proporzionati alle dimensioni delle opere, precisando che gli eventuali interventi di messa in sicurezza definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici devono rispondere ai requisiti elencati nel paragrafo 3.2.1 della Direttiva 53/R/2011 (pericolosità geologica elevata) fra cui monitoraggio e collaudo delle opere di consolidamento. Nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza di tali condizioni.
5. La fattibilità condizionata è inoltre attribuita alla relativa casistica di Tabella A.

---

**Fattibilità geologica-limitata (F.G.4)**

6. In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G4) derivante da fenomeni di instabilità in atto non sono da prevedersi in fase di pianificazione interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione e monitoraggio. In assenza, nessuna realizzazione urbanistica o edilizia è fattibile
7. Gli interventi di messa in sicurezza definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici devono rispondere ai requisiti elencati nel paragrafo 3.2.1 della Direttiva 53/R/2011 (pericolosità geologica molto elevata) fra cui:
  - certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza mediante collaudo delle opere di consolidamento, esiti positivi dei controlli di monitoraggio, delimitazione delle aree risultanti in sicurezza;
  - nei casi in cui sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza di criteri che comportino la previsione di interventi atti a conseguire la tutela della pubblica incolumità, la riduzione della vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamenti o misure di protezione delle strutture, il monitoraggio strumentale dell'evoluzione del fenomeno.
8. Sono comunque consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusivamente di carattere conservativo e di messa a norma, e senza aumento di carico urbanistico.



## Articolo 46. Fattibilità idraulica

### FI1 - Fattibilità idraulica senza particolari condizioni

1. Si riferisce a interventi e previsioni esterni ad aree colpite da esondazione. Senza prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo.

### FI2 - Fattibilità idraulica con prescrizioni nella fase di progettazione

2. Sono subordinati ad adeguata documentazione con elaborati grafici e cartografici riferiti agli studi idraulici del PSI i seguenti casi:
  - interventi e previsioni sovrabbattente ricadenti in classe P1 ( $Tr > 200$  anni)
  - interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente senza modifica dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale con qualsiasi magnitudo.
  - interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente con modifica dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale in condizioni di magnitudo moderata.
  - ~~- mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente in condizioni di magnitudo moderata per alluvioni poco frequenti. In assenza di specifici riferimenti normativi nella l.r. 41 si ritiene comunque opportuno prescrivere tipologie edilizie di difesa locale come paratoie idrauliche con franco facoltativo avendo come riferimento i valori di battente  $Tr$  200 anni.~~

### FI3 - Fattibilità idraulica condizionata

3. Si riferisce a interventi edilizi di nuova costruzione, compresi volumi interrati, infrastrutturali e sul patrimonio edilizio esistente in pericolosità di alluvioni poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo, per le quali il non superamento della classe di rischio R2 con misure tese alla riduzione della vulnerabilità e non aggravio del rischio è possibile conseguire mediante:
  - Opere di rialzamento (tipologia c- rialzamento sovrabbattente oltre franco di sicurezza di m 0,30). La gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio idraulico di modellistica dinamica, ovvero assicurando il non aggravio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in Magnitudo Moderata e previa verifica dell'autorità idraulica. Per tali verifiche idrauliche l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PSI, realizzati ai sensi della l.r. 41/2018.
  - Interventi di difesa locale (demolizione e ricostruzione anche in P3) del singolo elemento edilizio: barriere impermeabili-tipologia d in relazione al battente cui si aggiunge un franco di **sicurezza m 0,30**, ovvero (infrastrutture) misure tese alla riduzione della vulnerabilità e non aggravio del rischio R2 oltre previsione di misure preventive per l'utilizzo in occasione di eventi alluvionali. Per tali verifiche l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PSI realizzati ai sensi della l.r. 41/2018

Si riferisce inoltre a previsioni edilizie in aree P1 ricadenti rispettivamente nelle classi di pericolosità I2\* e I3\* del PSI; **questa misura di salvaguardia del territorio di Sesto Fiorentino è stata assunta per conseguire la riduzione e prevenzione del rischio rispettivamente da allagamento per malfunzionamento delle strutture fognarie e da ristagno per insufficienza di pendenza drenante a sud dei canali di Cinta: sono**



conseguite con l'adozione in fase di progettazione di adeguato franco idraulico mediante opere di rialzamento rispettivamente di m 0,30 e m 0,50 che non comporta verifica di aggravio di rischio in altre aree. La quota di riferimento di norma quella del marciapiede in corrispondenza degli ingressi **dovrà essere precisata a livello di Piano attuativo o edilizio d'intesa con gli uffici comunali preposti.**

**Sono compresi infine anche i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente in condizioni di magnitudo moderata per alluvioni poco frequenti. In assenza di specifici riferimenti normativi nella l.r. 41 si ritiene comunque opportuno prescrivere tipologie edilizie di difesa locale oltre franco avendo come riferimento i valori di battente Tr 200 anni.**

---

#### FI4 - Fattibilità idraulica limitata

4. Si riferisce a interventi edilizi compresi locali interrati, infrastrutturali compresi sottopassi, e sul patrimonio edilizio esistente in pericolosità di alluvioni frequenti (P3) e con qualsiasi magnitudo per le quali il non superamento della classe di rischio R2 è necessariamente conseguito mediante:
  - Opere **idrauliche** strutturali (tipologia a,b) sui corsi d'acqua responsabili dell'allagamento. Per le relative preliminari verifiche idrauliche l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PSI realizzati ai sensi della l.r. 41/2018 e con applicazione del relativo art.7.4 (individuazione negli atti di pianificazione da parte del comune).
5. In aree a pericolosità P3 per alluvioni frequenti, purché con magnitudo moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione ricorrendo a opere di sola sopraelevazione soprabattente oltre franco di **sicurezza ~~m 0,30~~** (tipologia c), essendo già conseguita la richiesta condizione di magnitudo moderata prevista con la tipologia b (**Fattibilità condizionata FI3**). In tal caso la gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica e comunque il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. Tale requisito dovrà essere verificato con appropriate valutazioni idrauliche contenenti, se necessario, modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione caratteristiche del sito; i relativi esiti costituiscono necessaria condizione per l'attuazione dell'intervento. Gli studi idraulici di verifica potranno essere condotti in fase di piano attuativo o di intervento diretto quando saranno definiti gli indirizzi della progettazione (ubicazione degli edifici, parcheggi, movimenti di terra).

---

#### Interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali

6. Con riferimento alla corrispondente carta del PSI nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, per gli interventi di nuova costruzione sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo Piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.



## Articolo 47. Fattibilità sismica

---

### Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F.S.1)

1. E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1) equivalenti agli affioramenti di bedrock con pendenze inferiori a 15°. Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.
- 

### Fattibilità sismica con normali vincoli (F.S.2)

2. E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia salvo fornire indicazioni riferite a potenziali rischi non verificati nello studio di Microzonazione, come la suscettività alla liquefazione dinamica o in corrispondenza di edifici vulnerabili:
    - limitatamente alle aree riconducibili alle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, nella realizzazione di edifici strategici e rilevanti assegnabili alle classi di indagine 4 (di cui all'art.7.3 del regolamento 36/R/2009), la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale da condurre in fase di progettazione
    - nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale nelle situazioni con contrasti di impedenza sismica attesa orientativamente oltre i primi 50 metri di spessore, nell'attuazione di nuova edificazione si deve tener conto anche della valutazione combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie al fine di valutare nella progettazione l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura.
- 

### Fattibilità sismica condizionata (F.S.3)

3. E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata S3 dovuta a effetti dinamici, in zone stabili suscettibili di amplificazioni locali o potenziale liquefazione, ovvero caratterizzate da potenziale riattivazione di frane quiescenti. Per tali previsioni, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi o dei Progetti Unitari ovvero, in sede di progettazione di interventi urbanistico-edilizi diretti, con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, si richiede:
  - per terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'indice del potenziale di liquefazione. La realizzazione di interventi di ~~nuova~~ edificazione è subordinata a interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni. -nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti sono realizzate indagini geognostiche e verifiche finalizzate alla verifica dei cedimenti. Nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 (di cui all'art.7.3 e Allegato A del regolamento 36/R/2009) e di edifici rilevanti o **comunque** a ~~destinazione residenziale~~ assegnabili alla classe di indagine 4, la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale;



- nella fascia del contatto tra litotipi con caratteristiche fisico meccaniche di rigidità contrastanti sono realizzate indagini sismiche di superficie che definiscano geometria e velocità sismiche dei litotipi al fine di valutarne l'entità del contrasto. Nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 (di cui all'art.7.3 e Allegato A del regolamento 36/R/2009) e di edifici rilevanti o comunque a destinazione residenziale assegnabili alla classe di indagine 4 (di cui all'art.7.3 e Allegato A del regolamento 36/R/2009) , la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido ~~orientativamente entro 50 metri dal piano campagna~~ si richiede di valutare di questi l'entità del contrasto di rigidità sismica mediante indagini sismiche e geognostiche che abbiano definito spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti; nel caso di zone di bordo della valle con ricostruzione bidimensionale del sottosuolo. Nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 (di cui all'art.7.3 del regolamento 36/R/2009) e di edifici rilevanti o **comunque** assegnabili alla classe di indagine 4 (di cui all'art.7.3 del regolamento 36/R/2009), la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato rigido ~~orientativamente entro i primi 50 metri dal piano campagna~~, in cui sia stato attribuito un fattore di amplificazione  $FA > 1.5$  negli studi di MS di livello 2 o 3, la realizzazione di edifici strategici assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 (di cui all'art.7.3 del regolamento 36/R/2009) e di edifici rilevanti o **comunque** a destinazione residenziale assegnabili alla classe di indagine 4, la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale;
- nelle zone di ~~instabilità di versante quiescente e relativa area di influenza~~ **predisposizione al dissesto** sono realizzati studi, rilievi e indagini **geognostiche in fase di Piano attuativo e in sua assenza in fase di progettazione definitiva** finalizzate alle necessarie verifiche al cui esito e realizzazione preventiva di opere di messa in sicurezza (come specificato per la fattibilità geologica) è subordinata la realizzazione di nuova edificazione.

---

#### Fattibilità sismica limitata (F.S.4)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata:

- per presenza di faglie attive ( non individuate nel territorio comunale);
- per terreni soggetti a liquefazione dinamica (non applicabile alla classe sismica del Comune);
- per ~~zone di~~ instabilità di versante attiva e relativa zona di influenza.

Nel caso di zone ~~suscettibili di~~ **con** instabilità di versante **attive e quiescenti**, sono realizzate indagini geofisiche e ~~geotecniche~~ geognostiche **in fase di Piano Operativo e sue varianti** per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica prescritte relativamente alla fattibilità geomorfologica limitata (FG4) e con riferimento agli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1.



---

#### Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione

4. Per tutti gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, valgono comunque le prescrizioni di cui alle classi FS3 e FS4 quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4.
5. In caso di nuove previsioni, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione.

### Articolo 48. Fattibilità degli interventi

---

#### Fattibilità per gli interventi disciplinati nell'Appendice 1

1. Le condizioni di fattibilità degli interventi disciplinati nell'Appendice 1 sono stabilite nelle relative schede riguardanti ciascun ambito di trasformazione, con riferimento alle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica, come da relative tavole prescrittive allegate al Secondo Regolamento urbanistico, e riportate a mero titolo illustrativo nella Tavola sinottica di fattibilità degli ambiti di trasformazione.

---

#### Fattibilità per gli interventi diretti

2. Le condizioni di fattibilità geologica e idraulica degli interventi disciplinati nelle norme generali e nell'Appendice 2 sono stabilite con riferimento alle seguenti tabelle A1, A2, B1, B2, B3 e B4. Le tipologie di intervento sono incrociate con le classi di pericolosità geologica e idraulica, definendo la relativa classe di fattibilità cui si applicano le prescrizioni dei precedenti articoli.
3. Le condizioni di fattibilità sismica degli interventi disciplinati nelle Norme generali e nell'Appendice 2 sono stabilite in via generale, per gli interventi di qualsiasi consistenza, all'articolo 47. Per la progettazione edilizia si applicano le norme specifiche (NTC 2019, Regolamento 36/R/2009).





**Tabella A - fattibilità geologica per gli interventi di nuova costruzione e nel patrimonio edilizio esistente**



<b>TABELLA A/1</b>		<b>CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b>			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità geomorfologica		<b>G 1</b>	<b>G 2</b>	<b>G 3</b>	<b>G 4</b>
	<b>Categoria o tipologia di intervento *L.R. 65/2014</b>				
1	<b><u>Opere interventi e manufatti senza rilevanza edilizia (*art.137)</u></b>	F1	F1	F1	F2
2	<b><u>Interventi soggetti ad attività edilizia libera (*art.136)</u></b> limitatamente ai casi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria				
3	<b><u>Interventi soggetti ad attività edilizia libera (*art.136)</u></b> comportanti intercapedini interrati (scannafossi), vasche di raccolta e volumi tecnici interrati	F1	F1	F1	F2
4	<b><u>Interventi urbanistico-edilizi soggetti a Scia (*art.135)</u></b> non comportanti sovraccarichi sul terreno e mutamento di destinazione d'uso, con esclusione degli interventi pertinenziali di ampliamento volumetrico del 20%	F2	F2	F2	F2
5	<b><u>Interventi minori:</u></b> manufatti pertinenziali, volumi tecnici non interrati, addizioni volumetriche con ampliamenti all'interno della sagoma esistente, interventi di cui alle note *e** a piè di pagina	F2	F2	F3	F3
6	Interventi pertinenziali con ampliamento volumetrico del 20%	F2	F2	F3	n.f.
<b><u>Trasformazioni urbanistico-edilizie soggette a permesso a costruire (*art.134)</u></b>					
7	Addizioni volumetriche con ampliamento all'esterno della sagoma esistente anche nel quadro di sostituzioni edilizie comportanti completa demolizione e ricostruzione o ripristino edifici crollati	F2	F2	F3	F4
8	Sopraelevazioni comportanti rialzamento di un piano, cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni	F2	F3	F3	F4
9	Nuovi edifici, anche non destinati alla permanenza continuativa delle persone, da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica	F2	F3	F3	n.f.
10	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva consistente in demolizione con fedele ricostruzione e/o demolizione con ricostruzione contestuale purché non comportante aumenti di volume (c1 lett.4)	F2	F3	F3	F4
11	<i>Sistemazioni e opere di urbanizzazione primaria ,connesse a realizzazioni edilizie comprese piscine pertinenziali, comportanti sbancamenti in pendio, scavi e trincee, rilevati di riporto</i>				
	- di altezza fino a m 1.50' o comunque con opere di messa in sicurezza	F2	F3	F3	F4
	- di altezza superiore a m 1.50 in assenza di opere di messa in sicurezza dell'area'	F3	F3	F3	n.f.

\*con esclusione di installazioni stagionali con presenza di persone, modifiche interne di carattere edilizio e mutamento d'uso in residenziale.

\*\* con esclusione di strutture tensiostatiche e interventi di ristrutturazione edilizia o interventi comportanti introduzione d'uso residenziale



NOTA: la sigla n.f. (non fattibile) si riferisce a interventi in aree classificate G4 per i quali al momento lo SU non è corredato da studi di messa in sicurezza (punto 3.2.1 DGR 53/R/2011) che quindi si intendono a carico del proponente e dai cui esiti verrà definita la eventuale nuova fattibilità.

TABELLA A/2		CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA			
Classi di fattibilità in funzione della tipologia di intervento e della pericolosità geologica					
Categoria o tipologia di intervento L.R. 65/2014		G 1	G 2	G 3	G 4
<i>Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto</i>					
12	per le parti a verde	F1	F1	F1	F2
13	per le attrezzature per sport all'aperto e tempo libero, sistemazioni esterne comportanti movimenti di terra, manufatti di servizio	F2	F2	F3	n.f.
14	per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)	F2	F3	F3	n.f.
15	Nuova viabilità	F2	F3	F4	F4
<i>Aree destinate a parcheggi</i>					
16	Realizzati con mantenimento delle attuali quote o con scavi e rilevati inferiori a 1,5 m, e solamente per dimensioni fino a 4 posti macchina	F2	F2	F3	F4
17	Realizzati mediante sbancamenti con dimensioni maggiori di 4 posti macchina e/o scavi e rilevati superiori a 1,5 m, parcheggi interrati	F3	F3	F3	n.f.
<i>Aree agricole</i>					
18	Invasi idrici collinari	F3	F3	F4	n.f.
19	Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, comprese installazioni di manufatti agricoli reversibili	F1	F1	F1	F2
20	Coltivazioni specializzate senza movimenti di terra, compresa l'installazione di serre stagionali e manufatti precari	F1	F1	F2	F3
21	Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie superiori alla normale pratica agricola	F2	F3	F3	F4

#### TABELLE DI FATTIBILITA' IDRAULICA PER INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE E NEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

le lettere a-b-c-d a suffisso delle classi di fattibilità corrispondono alla tipologia delle opere idrauliche per la gestione di rischio idraulico.

In rosso le tipologie non esplicitate nella LR 41/2018.

#### TABELLA B1 - FATTIBILITA' INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO URBANIZZATO PERICOLOSITA' IDRAULICA P3 - ALLUVIONI FREQUENTI TR<30 ANNI

INTERVENTI	MAGNITUDO IDRAULICA		
	M1	M2	M3
Ospedali, e case di cura, strutture strategiche per la gestione dell'emergenza, impianti all.VIII-152-2006 (art. 10.1-10.2)	F4 a	F4 a	F4a
Sottopassi e volumi interrati	F4 a	F4 a	F4a
<b>Interventi nuova costruzione</b> (art.11) con misure di gestione del rischio nell'ambito del Piano di protezione civile comunale, nelle aree presidiate da sistemi arginali (art.2.1 lettera s)	F4 a/b	F4 a/b	F4 a/b



<b>Patrimonio edilizio esistente</b>			
incrementi volumetrici (art.12.2)	F4 a/b/c	F4 a/b/c	F4 a/b/c
interventi di demolizione e ricostruzione (art.12.4)	F3 d	F3 d	F3 d
interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente <u>con modifica</u> dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale (art.12.5)	F2	F3 d	F3 d
interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente <u>senza modifica</u> dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale	F2	F2	F2
mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento e loro frazionamenti nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente (art.12.7)	F4 a/b	F4 a/b	F4 a/b
volumi interrati esistenti mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento e loro frazionamenti nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente (art.12.8)	NON AMMESSI		

TABELLA B2 FATTIBILITA' INTERVENTI EDILIZI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO URBANIZZATO PERICOLOSITA IDRAULICA P2 - ALLUVIONI POCO FREQUENTI TR<200 ANNI

INTERVENTI	MAGNITUDO IDRAULICA		
	M1	M2	M3
Ospedali, e case di cura, strutture strategiche per la gestione dell'emergenza, impianti all.VIII-152-2006 (art. 10.3)	F4 a	F4 a	F4a
volumi interrati	F4 a/b	F4 a	F4a
<b>Interventi nuova costruzione</b> (art.11.2) con misure di gestione del rischio nell'ambito del Piano di protezione civile comunale, nelle aree presidiate da sistemi arginali (art.2.1 lettera s)	F4 a/b F3c	F4 a/b/c F3c	F4 a/b/c F3c
<b>Patrimonio edilizio esistente</b>			
incrementi volumetrici (art.12.2)	F4 a/b/c	F4 a/b/c	F4 a/b/c
interventi di demolizione e ricostruzione (art.12.4)	F3 d	F3 d	F3 d
interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente <u>con modifica</u> dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale	F2	F3 d	F3 d
interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente <u>senza modifica</u> dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale (art.12.5)	F2	F2	F2
mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento e loro frazionamenti nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente (art.12.6)	F3	F4 a/b/c	F4 a/b/c

TABELLA B3 FATTIBILITA' INFRASTRUTTURE LINEARI E A RETE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO URBANIZZATO PERICOLOSITA IDRAULICA P3 - ALLUVIONI FREQUENTI TR<30 ANNI

INTERVENTI	MAGNITUDO IDRAULICA		
	M1	M2	M3
nuove infrastrutture	F4 a/b/c	F4 a/b/c	F4 a/b/c



INTERVENTI	MAGNITUDO IDRAULICA		
	M1	M2	M3
<del>nuove infrastrutture quando ricorrono le condizioni di sopraelevazione</del>	F3-€	F3-€	F3-€
adeguamento e ampliamento di infrastruttura esistenti (con condizioni)	F3 €	F3-€	F3 €
parcheggi in superficie, reti acquedotto (con condizioni)	F3 €	F3 €	F3 €
impianti di energia rinnovabile, trattamento risorsa idrica e depurazione e loro ampliamenti	F4 a/b/c	F4 a/b/c	F4 a/b/c
Sottopassi (con condizioni)	F4a	F4a	F4a

TABELLA B4 FATTIBILITA' INFRASTRUTTURE LINEARI E A RETE ALL'INTERNO DEL PERIMETRO URBANIZZATO PERICOLOSITA IDRAULICA P2 -ALLUVIONI POCO FREQUENTI TR&lt;200 ANNI

INTERVENTI	MAGNITUDO IDRAULICA		
	M1	M2	M3
nuove infrastrutture	F4 a/b/c	F4 a/b/c	F4 a/b/c
<del>nuove infrastrutture quando ricorrono le condizioni di sopraelevazione</del>	F3-€	F3-€	F3-€
adeguamento e ampliamento di infrastruttura esistenti (con condizioni)	F3-€	F3-€	F3-€
parcheggi in superficie, reti acquedotto (con condizioni)	F3	F3	F3
impianti di energia rinnovabile, trattamento risorsa idrica e depurazione e loro ampliamenti	F4 a/b/c	F4 a/b/c	F4 a/b/c
Sottopassi (con condizioni)	F3-€	F3-€	F3-€

## Titolo 7 – Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento

### Articolo 49. Disposizioni generali relative alla valutazione ambientale

1. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio, i piani attuativi, i progetti unitari convenzionati e i progetti edilizi che possono generare effetti ambientali significativi, ai sensi dei successivi articoli, sono corredati da uno specifico elaborato di valutazione, finalizzato a verificare:
  - la rilevanza degli impatti sul territorio e sull'ambiente;
  - il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.
2. L'elaborato di valutazione, previsto nel comma 1, contiene:
  - l'individuazione dei livelli di fragilità delle aree e delle risorse interessate (l'aria, l'acqua, il suolo, il patrimonio culturale, la fauna e la flora, gli insediamenti, i fattori socio-economici) secondo quanto indicato nel paragrafo 8.2 del Rapporto ambientale;
  - la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;



- l'indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli impatti negativi sull'ambiente.
3. Le misure previste nel comma 2 lettera c) sono commisurate ai livelli di criticità degli impatti negativi, e tengono conto delle disposizioni dei successivi articoli.
  4. Il Comune, tenuto conto di eventuali pareri preventivi dei soggetti competenti in materia di tutela ambientale e gestione delle risorse, può prescrivere soluzioni alternative a quelle formulate nell'elaborato di valutazione, oppure richiedere misure compensative come condizione per l'effettuazione degli interventi.
  5. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi anche taciti relativi agli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che possono generare effetti ambientali significativi è subordinato:
    - all'ottenimento dei nulla osta e degli atti di assenso relativi alla tutela delle risorse ambientali;
    - all'assunzione degli impegni riguardanti le misure previste nel precedente comma 3, nell'ambito delle convenzioni, degli accordi procedurali o mediante atto d'obbligo.

---

#### Monitoraggio

6. Al fine di verificare l'efficacia delle azioni programmate riguardo al raggiungimento degli obiettivi indicati dalla pianificazione, il Regolamento urbanistico si riferisce a un sistema di monitoraggio basato sull'analisi degli indicatori descritti nel Rapporto ambientale.
7. Per le finalità espresse al comma precedente, il Comune costituisce e aggiorna, secondo le modalità previste dalla legge regionale 1/2005, una banca dati di tipo geografico nella quale confluiscono le seguenti informazioni:
  - attuazione delle trasformazioni ammesse dal Regolamento urbanistico, con riferimento alle SUL relative alle categorie di funzioni specificate all'articolo 74;
  - attuazione delle politiche per la residenza: numero di alloggi in libero mercato, alloggi convenzionati e alloggi sociali;
  - attuazione delle politiche per gli spazi produttivi: interventi in aree APEA, interventi di edilizia produttiva accessibile, distribuzione delle attività commerciali in medie e grandi superfici di vendita, uso e trasformazione degli edifici produttivi;
  - attuazione delle politiche per gli spazi pubblici: dotazione di spazi pubblici; estensione della rete di ciclovie e percorsi del sistema delle qualità; attuazione del programma di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - megawatt di energia prodotta da fonti rinnovabili aggiuntivi rispetto alla produzione attuale richiesti, concessi e realizzati suddivisi per tipologia;
  - superficie destinata ai nuovi impianti di produzione di energia autorizzati e sua ubicazione.
8. Il monitoraggio costituisce elemento di riferimento per il quadro conoscitivo delle varianti al Regolamento urbanistico ed è oggetto di verifica a cadenze biennali. A seguito di tali verifiche, il Comune prende in considerazione la formazione di varianti ai propri strumenti urbanistici e di settore, se necessario per migliorarne l'efficacia.



9. Il Comune procede con proprie forme e modalità alla consultazione, all'informazione e alla partecipazione dei cittadini alle attività di monitoraggio, avvalendosi di un garante della comunicazione ai sensi di legge.

## Articolo 50. Inquinamento atmosferico

1. Gli interventi di nuova edificazione relativi ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti è subordinata alla valutazione degli effetti che le emissioni generano sulla qualità dell'aria, assumendo l'impegno all'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera con riferimento alle migliori tecnologie disponibili. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previste nell'articolo 49.
2. L'elaborato di valutazione contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre, compensare effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che permettano la riduzione, nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.
3. Per azioni dirette o indirette si intendono:
  - realizzazione di impianti di abbattimento degli inquinanti;
  - realizzazione di impianti di teleriscaldamento che permettano la dismissione di quote analoghe di impianti termici;
  - realizzazione di aree verdi compensative e assorbenti gli inquinamenti;
  - rinaturalizzazione di aree degradate per creare aree di compensazione;
  - contributi economici o realizzazione diretta di opere e misure di contenimento e compensazione dell'inquinamento atmosferico anche esternamente alle aree oggetto di intervento, in particolare in ordine agli effetti cumulativi.
4. Gli interventi di nuova edificazione relativi alle attività che comportano un elevato numero di utenti, elencate all'articolo 76, sono subordinati alla valutazione degli effetti ambientali indotti dal traffico. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione.
5. L'elaborato di valutazione contiene:
  - uno studio di impatto sul traffico indotto, nel quale sono stimate le emissioni atmosferiche generate dal traffico indotto e la loro interazione con i livelli di traffico e di inquinamento atmosferico esistenti;
  - l'indicazione di misure volte:
    - alla riduzione del traffico veicolare generato dalla trasformazione stessa;
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;
    - alla realizzazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici, da mantenere in proprietà o da cedere al Comune di Sesto Fiorentino in aggiunta alle dotazioni di spazi pubblici stabilite dal Regolamento urbanistico.



## Articolo 51. Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono. In caso contrario, deve essere presentato un piano di risanamento acustico ai sensi del vigente piano comunale di classificazione acustica.
2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammesse attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio.
3. Nelle aree attribuite alla classe acustica V e VI dal vigente piano di classificazione acustica del territorio comunale non sono ammessi usi residenziali, ad esclusione delle residenze necessarie al personale di custodia, se consentite dal Regolamento urbanistico.
4. Nel caso di manufatti esistenti adibiti a usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, gli interventi sono subordinati all'adozione di misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico entro i limiti della classe acustica, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

## Articolo 52. Approvvigionamento idrico

1. È obbligatorio:
  - prevedere l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni unità abitativa, nonché contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel sistema insediativo urbano;
  - effettuare il collegamento a reti duali, dove presenti;
  - prevedere la realizzazione di impianti idrici dotati di dispositivi di riduzione del consumo di acqua potabile (sistemi di erogazione differenziata, limitatori di flusso degli scarichi, rubinetti a tempo, miscelatori aria/acqua frangigetto, qualsiasi altro dispositivo utile ai fini del risparmio idrico);
  - dichiarare la necessità di attivare opere di derivazione idrica o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici.
2. Le trasformazioni urbanistico-edilizie che possono dare luogo a utenze con consumi idrici superiori a 10.000 mc/anno, oppure le grandi strutture di vendita, così come definite dalla normativa di settore vigente, sono subordinate alla valutazione degli effetti relativi all'approvvigionamento idrico. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 49.
3. L'elaborato di valutazione contiene:
  - la stima del fabbisogno idrico per i diversi usi previsti e l'impatto sul bilancio idrico complessivo del Comune;
  - l'indicazione delle specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e all'eliminazione degli sprechi quali: realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili; raccolta e impiego delle acque meteoriche per usi compatibili; reimpiego delle





acque reflue, depurate e non, per usi compatibili; utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive; impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo.

4. I progetti relativi a trasformazioni edilizie o mutamenti dell'uso riguardanti più di 1.000 mq di SUL o che includono medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa di settore vigente, sono subordinati alla valutazione degli effetti relativi all'approvvigionamento idrico. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 48.
5. L'elaborato di valutazione deve:
  - contenere la stima del fabbisogno idrico per i diversi usi previsti;
  - dare atto, previo parere della competente Autorità di Ambito, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, oppure della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di captazione delle acque di falda, valutandone l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

### Articolo 53. Collettamento reflui e depurazione

1. Nelle zone servite dalla pubblica fognatura, è obbligatorio prevedere il relativo allacciamento. Previo parere degli enti competenti e dei soggetti gestori, deve essere dato atto dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.
2. I piani attuativi e i progetti relativi a trasformazioni edilizie o mutamenti dell'uso riguardanti più di 1.000 di SUL mq o che includono medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa di settore vigente, sono subordinati alla valutazione degli effetti relativi allo smaltimento dei reflui. A tale scopo, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 49.
3. L'elaborato di valutazione deve:
  - stimare il volume e indicare le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione, e l'impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - dare atto, previa certificazione della competente Autorità, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e della possibilità di collegamento alla rete fognaria esistente.
4. Qualora sia accertata l'inadeguatezza della rete fognaria e del sistema depurativo, deve essere previsto il collegamento ai collettori fognari se adeguati, assicurando nel frattempo la realizzazione di sistemi provvisori individuali di smaltimento, nel rispetto della normativa vigente, da dismettere, senza oneri per il gestore del servizio, al momento della realizzazione dei sistemi centralizzati. Qualora sia accertata l'assenza di disponibilità depurativa e l'impossibilità di collegamento alla rete fognaria, devono essere realizzati specifici sistemi di collettamento e depurazione, ovunque possibile tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.



## Articolo 54. Inquinamento del suolo e sottosuolo

1. In caso di trasformazione di siti produttivi, i progetti delle trasformazioni devono dare atto dell'avvenuta effettuazione delle verifiche preventive all'ottenimento dei permessi o all'approvazione dei piani, sulla base delle leggi e dei piani regionali e provinciali.
2. Per le aree ricadenti nei siti da bonificare indicati dal piano regionale di bonifica dei siti inquinati sono prescritti:
  - il divieto di attivazione di utilizzazioni dell'area diverse da quella specifica in essere, fino all'avvenuta messa in sicurezza o bonifica;
  - l'esecuzione dell'intervento di messa in sicurezza o di bonifica sulla base di specifici progetti redatti a cura del soggetto cui compete l'intervento;
  - l'utilizzazione dell'area esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta messa in sicurezza o bonifica rilasciato dalla Provincia di Firenze.

## Articolo 55. Smaltimento dei rifiuti

1. Per favorire la corretta gestione dei rifiuti, si devono applicare le disposizioni dei commi seguenti, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione, Provincia, Comunità di Ambito Territoriale Ottimale Toscana Centro,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione (Piano regionale per la gestione dei rifiuti, Piano interprovinciale per la gestione dei rifiuti, Piano industriale per la gestione dei rifiuti).
2. Negli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato e nei progetti di sistemazione degli spazi pubblici o per uso collettivo, si devono prevedere aree destinate alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti, o comunque di garantire la possibilità dell'ubicazione di campane e cassonetti per la medesima raccolta.
3. Nella scelta delle aree indicate nel comma 2 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta. La distanza massima tra isola ecologica e utenti non deve di norma superare il chilometro.
4. I piani attuativi, i progetti unitari convenzionati e i progetti relativi a trasformazioni edilizie o mutamenti dell'uso riguardanti più di 1.000 mq di SUL o che includono medie strutture di vendita, così come definite dalla normativa di settore vigente, sono subordinati alla valutazione degli effetti relativi allo smaltimento dei rifiuti. A tale scopo, devono essere corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 49.
5. L'elaborato di valutazione contiene:
  - la stima della quantità e l'indicazione delle caratteristiche dei rifiuti prodotti dalle funzioni insediate e l'incidenza sul sistema di raccolta dei rifiuti esistente;
  - l'indicazione delle attrezzature e degli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, previsti nel comma 2.



6. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente negli ambiti di trasformazione si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

## Articolo 56. Inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, devono essere eseguiti secondo criteri "antiquamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".
2. A questo scopo gli interventi si devono conformare alle specifiche indicazioni del RE.

## Articolo 57. Risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili

1. Gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia a devono perseguire il contenimento del consumo di energia, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.
2. A questo scopo gli interventi si devono conformare alle specifiche indicazioni del Regolamento edilizio.

## Articolo 58. Tutela della salute

---

### Rischio di incidente rilevante

1. Al fine della tutela della salute, l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante è ammesso esclusivamente nell'UTOE Osmannoro, subordinatamente all'effettuazione delle verifiche sull'esposizione della popolazione al rischio potenziale e alla preventiva realizzazione di aree dotate di specifici centri di servizio.

---

### Industrie insalubri

2. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe è ammesso nelle aree produttive.
3. L'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe nelle altre aree è subordinato a preventiva autorizzazione comunale, sentita l'autorità sanitaria competente in materia.
4. A tale scopo, i progetti delle trasformazioni sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 49, nel quale sono descritte le attività da svolgere e le misure adottate, dimostrando che l'esercizio dell'attività non reca nocimento alla salute del vicinato, in seguito all'adozione di efficaci misure di protezione, secondo la migliore tecnologia disponibile.



## Articolo 59. Inquinamento elettromagnetico e impianti per il trasporto dell'energia

1. Non è ammessa l'attivazione di funzioni abitative o comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a quattro ore, laddove siano superati i limiti imposti dalla legge 36/2001 e relativo decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 08 luglio 2003.
2. Nel caso di trasformazioni urbanistico-edilizie comportanti l'attivazione delle funzioni indicate al comma 1 in un intorno cautelativamente fissato pari a 100 m dalle linee elettriche esistenti, i progetti sono corredati dell'elaborato di valutazione previsto nell'articolo 49, il quale deve contenere la verifica preventiva dei livelli di esposizione al campo magnetico e specificare le soluzioni proposte per ottemperare ai limiti di legge.

## Articolo 60. Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.
2. Ai fini delle presenti norme, gli impianti solari e fotovoltaici essi sono definiti in base alla collocazione:
  - integrati nel caso in cui i pannelli costituiscano parte o risulti comunque posizionato sul manto di copertura dell'edificio;
  - parzialmente integrati nel caso in cui i pannelli facciano parte o siano collegati all'edificio in altre forme rispetto alla precedente lettera;
  - non integrati, in quanto collocati a terra.
3. Ai fini delle presenti norme, essi sono definiti in base alle finalità produttive:
  - per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;
  - per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia a integrazione del reddito agricolo, come stabilito dalla normativa vigente in materia;
  - per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.
4. L'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.
5. Per gli impianti non riconducibili alle tipologie sopra elencate valgono le disposizioni specifiche e generali riportate nei successivi commi.

---

### Criteri generali

6. Per tutte le tipologie di impianti da installare si devono osservare i seguenti criteri:
  - sia tenuto conto delle condizioni di visibilità nel paesaggio, in particolare per quanto riguarda le interferenze visive da e verso i percorsi di fruizione panoramici, dalle aree e dalla viabilità pubblica, con i nuclei ed i centri antichi;



- sia dimostrata la tutela dei caratteri storici ed architettonici dei singoli edifici e dei nuclei antichi nel loro valore d'insieme;
- sia esclusa la realizzazione di nuove linee aeree di media e alta tensione, salvo che le condizioni geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
- sia prodotto uno studio idrologico-idraulico per interventi in aree sottoposte a tutela specifica e sia prevista la "trasparenza idraulica" per gli impianti fotovoltaici;
- non dovranno essere realizzata nuova viabilità permanente.

---

#### Criteri localizzativi per gli impianti fotovoltaici

- 7.** A integrazione e specificazione delle indicazioni di legge settoriale nazionale e regionale e della pianificazione sovracomunale, salvo divieti specifici previsti dalle presenti norme, la realizzazione di impianti solari termici o fotovoltaici è ammessa sugli edifici esistenti, in particolare per quanto riguarda le tipologie e gli ambiti a specializzazione funzionale produttiva, nonché negli ambiti destinati a impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici.
- 8.** La realizzazione di impianti solari termico o fotovoltaici è vietata negli edifici esistenti tutelati quali beni culturali ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs 42/2004 e sugli edifici di rilevante valore architettonico individuati dal Regolamento urbanistico. Per i restanti edifici storici la realizzazione è consentita secondo le specifiche del Regolamento Edilizio.
- 9.** La realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è obbligatoria nelle nuove costruzioni, nel rispetto delle disposizioni dell'articolo 11 del D.Lgs 28/2011 e con le specifiche realizzative disposte del Regolamento edilizio.
- 10.** La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nel territorio urbano è vietata all'interno dei parchi e giardini storici e nelle aree di protezione storico-ambientale.
- 11.** La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra nel territorio aperto è subordinata, oltre a quanto disposto dalla legge regionale 11/2011, al rispetto dei seguenti criteri localizzativi.
  - A.** Impianti con potenza fino a 5kW:
    - esclusi nell'ANPIL "La Querciola" e nel SIR 45 "Stagni della Piana";
    - esclusi nelle aree archeologiche, nelle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs 42/2004 e nei giardini e parchi storici individuati dal Regolamento urbanistico.
  - B.** Impianti con potenza compresa tra 5kW e 20kW:
    - esclusi nelle aree indicate al punto precedente;
    - esclusi nelle aree coltivate a vigneto e uliveto.
  - C.** Impianti con potenza superiore a 20kW:
    - esclusi nelle aree indicate ai punti precedenti;
    - esclusi nelle UTOE "Monte Morello" e "Cercina" anche per le produzioni di energia connessa o complementare ad attività agricola da parte di imprenditori agricoli.
  - D.** Impianti con potenza superiore a 200kW:
    - esclusi in tutto il territorio comunale, anche con riferimento alle eccezioni indicate nel punto 2 dell'allegato A alla legge regionale 11/2011.



---

#### Criteria localizzativi per gli impianti a biomasse

- 12.** Gli impianti a biomasse e a biogas sono ammessi nelle aree produttive oppure nelle aree libere comprese all'interno di poli funzionali.
- 13.** Nel territorio aperto è ammessa la costruzione di impianti a biomasse e a biogas limitatamente a quelli soggetti a PAS e ad attività edilizia libera di cui, rispettivamente, agli articoli 16 e 17 della legge regionale 39/2005 purché finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali o connessa o complementare all'attività agricola, con i seguenti criteri localizzativi:
  - esclusi nelle aree interne all'ANPIL "La Querciola" e nel SIR 45 "Stagni della Piana";
  - esclusi nelle aree archeologiche, nelle aree di notevole interesse pubblico ai sensi articolo 10 D.Lgs. 42/2004 e nei giardini e parchi storici individuati dal Regolamento urbanistico.

---

#### Criteria localizzativi per gli impianti eolici

- 14.** Gli impianti minieolici di potenza inferiore a 5kW domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi nel territorio aperto, con le seguenti esclusioni:
  - a. all'interno dell'ANPIL "La Querciola", del SIR 45 "Stagni della Piana" e in un intorno di 150 m dalle stesse;
  - b. all'interno di aree archeologiche e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 10 del D.Lgs 42/2004;
  - c. nei giardini e parchi storici individuati dal Regolamento urbanistico;
  - d. nella zona totalmente libera da ostacoli e nella fascia di rispetto perimetrale relativa al vincolo aeroportuale.
- 15.** Gli impianti eolici di potenza compresa tra 5kW e 60kW sono ammessi con le seguenti limitazioni:
  - a. esclusione nelle aree indicate nel precedente a linea;
  - b. esclusione in tutte le aree soggette a vincolo aeroportuale;
  - c. nelle UTOE "Monte Morello" e "Cercina", solo se connessi alla produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola da parte di imprenditori agricoli;
- 16.** Gli impianti eolici di potenza superiore a 60kW sono ammessi esclusivamente all'interno delle aree produttive.



## PARTE TERZA – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

### Articolo 61. Ambiti soggetti alle disposizioni dell'Appendice 1

1. L'Appendice 1 delle norme contiene le disposizioni relative a:
  - interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia che richiedono il rispetto di specifiche indicazioni planivolumetriche o il coordinamento con altri interventi;
  - interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, subordinati alla cessione gratuita, da parte dei proprietari, singoli o in forma consortile, di aree o immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e all'edilizia residenziale sociale.
2. Gli ambiti cui sono riferite le disposizioni dell'Appendice 1 sono individuati nella Tavola 1 con un apposito simbolo.
3. La realizzazione degli interventi soggetti alle disposizioni dell'Appendice 1 è subordinata alla formazione di :
  - piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, disciplinati dall'articolo 68;
  - progetti unitari convenzionati, di iniziativa privata, disciplinati dall'articolo 70.
  - permessi di costruire convenzionati e non convenzionati.
4. Le trasformazioni ammesse devono comunque garantire:
  - la tutela delle risorse di interesse storico e naturale secondo le disposizioni del Titolo 5 delle norme generali e dell'Appendice 2, anche se non richiamate espressamente nelle schede dell'Appendice 1;
  - il rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, con obbligo di reimpianto delle alberature rimosse, ove tecnicamente possibile, all'interno del territorio comunale.
5. Gli interventi sugli edifici esistenti da mantenere e sui relativi spazi scoperti pertinenziali sono disciplinati dalle disposizioni relative ai sub-sistemi in cui ricadono, anche se non richiamate espressamente nelle schede dell'Appendice 1.
6. Salvo diverse disposizioni contenute nelle schede dell'Appendice 1, prima dell'approvazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati sono ammessi i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia R1 e R2, senza mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari;
  - trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti tecnologici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili.



7. Ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati possono essere apportate varianti, purché siano rispettate integralmente le disposizioni delle schede dell'Appendice 1 con i limiti di applicazione di cui all'art. 62.

## Articolo 62. Contenuti ed efficacia delle schede dell'Appendice 1

1. Il perimetro dell'ambito indicato nella tavola 1 e riportato nelle schede dell'Appendice 1, ha valore prescrittivo. Al fine di garantire un'adeguata flessibilità nell'attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico, i piani attuativi e i progetti unitari convenzionati possono apportare limitate modifiche per portarlo a coincidenza:
  - con elementi di suddivisione reale (limiti stradali, muri, recinzioni e simili) individuati mediante rappresentazioni cartografiche in scala maggiore e rilevazioni più dettagliate;
  - con il margine degli spazi scoperti pertinenziali di edifici non interessati dalle trasformazioni.
2. Se necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle schede, gli interventi possono riguardare aree esterne all'ambito, purché di proprietà pubblica, o dei soggetti attuatori, o di terzi purché funzionali e correlate all'intervento.
3. Nello schema delle trasformazioni riportato nelle schede, ha valore prescrittivo la linea che separa le aree private (aree di ingombro degli edifici di progetto, spazi scoperti pertinenziali e verde condominiale, viabilità e aree di sosta private) dalle aree pubbliche (attrezzature di interesse comune, verde attrezzato, viabilità di progetto, percorso ciclopedonale, parcheggio pubblico). I piani attuativi e i progetti unitari convenzionati possono apportare limitate correzioni esclusivamente per soddisfare esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale pubblica, in ottemperanza alle indicazioni del Comune e nei limiti previsti al successivo comma 6.
4. Hanno valore prescrittivo le indicazioni delle schede relative a:
  - suddivisione in sub-ambiti e relativi strumenti di attuazione;
  - trasformazioni ammesse;
  - utilizzazioni compatibili;
  - elementi quantitativi (SUL e agli spazi pubblici);
  - condizioni di fattibilità, definite in base alle indagini geologico-tecniche e idrauliche e alle valutazioni ambientali, con i relativi adempimenti.
5. Le SUL costituiscono le dimensioni massime consentite per ciascun raggruppamento di utilizzazioni. I piani attuativi e i progetti unitari convenzionati possono realizzare quantità inferiori a quelle previste, fermi restando gli obblighi relativi agli spazi pubblici e l'integrale realizzazione delle superfici destinate a residenza sociale.
6. E' ammessa una diversa ripartizione delle SUL indicate all'interno delle disposizioni relative alle trasformazioni ammesse, entro un limite del 20%, fermi restando i seguenti elementi quantitativi:
  - superfici utili lorde complessive relative a ciascun sub-ambito;
  - superfici utili lorde relative a ciascun raggruppamento di utilizzazioni.





7. Per soddisfare esigenze di sicurezza e funzionalità della rete stradale pubblica e delle attrezzature pubbliche, in ottemperanza alle indicazioni del Comune:
  - i piani attuativi possono prevedere una diversa ripartizione delle superfici destinate a spazi pubblici, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968;
  - i progetti unitari convenzionati possono prevedere una diversa ripartizione delle superfici destinate a spazi pubblici, con possibilità di scostamento entro il 10%.
8. Alla scadenza del termine di validità delle convenzioni relative all'attuazione degli interventi inerenti gli ambiti di trasformazione, per il rilascio di ulteriori provvedimenti abilitativi, anche taciti, si deve fare riferimento alle disposizioni delle schede dell'Appendice 1.
9. È ammessa una variazione della SUL nei casi e nei limiti di cui all'art.11, comma 6.

### Articolo 63. Disciplina della perequazione

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle schede dell'Appendice 1 sono unitariamente conferiti all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti soggetti a piano attuativo o progetto unitario convenzionato, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.
3. Tali soggetti possono proporre una suddivisione dell'ambito in più comparti, nel rispetto delle prescrizioni delle schede, da attuare attraverso strumenti differenti, restando il Comune estraneo da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.
4. Non concorrono alla potenzialità di trasformazione edilizia né agli obblighi stabiliti dalle schede le aree del sistema infrastrutturale e le aree utilizzate per attività pubbliche esistenti ricadenti all'interno degli ambiti di intervento, né le aree ricadenti all'esterno dell'ambito la cui sistemazione è posta a carico dei soggetti attuatori.

### Articolo 63bis. Spazi pubblici: disciplina della monetizzazione

1. In attuazione del DM 1444/1968, per garantire un'elevata qualità urbana e un'adeguata dotazione di spazi pubblici e d'uso pubblico, le trasformazioni urbanistiche soggette a piano attuativo e gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti all'esterno del centro abitato, definiti nell'articolo 55 comma 4, lettere a) e c) della legge regionale 1/2005, concorrono al reperimento di spazi pubblici e d'uso pubblico, in misura non inferiore a:
  - 18 mq per abitante insediabile negli interventi relativi a insediamenti residenziali, assumendo che ad ogni abitante insediabile corrispondano 30 mq di superficie utile lorda;



- 10% della superficie territoriale, negli interventi relativi a insediamenti di carattere industriale;
  - 80 mq per ogni 100 mq di SUL degli edifici, negli interventi relativi a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.
2. Nelle schede dell'Appendice 1 sono indicate le superfici minime da reperire obbligatoriamente all'interno dell'ambito, mediante cessione gratuita.
  3. L'eventuale quota ulteriore, dovuta per il rispetto degli standard minimi indicati al comma 1, può essere reperita all'esterno dell'ambito, con prioritario riferimento alle aree destinate a spazi pubblici e attività di interesse collettivo individuate nella tavola 1.
  4. In alternativa a quanto previsto al comma 3, la convenzione urbanistica può prevedere, con l'assenso del Comune, la corresponsione di un contributo (monetizzazione), la cui entità è commisurata al valore della superficie fondiaria mantenuta in proprietà. Tale somma è vincolata all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico in altre parti del territorio urbano.

## Articolo 63ter. Edilizia residenziale sociale e convenzionata

---

### Edilizia residenziale sociale

1. Ai soli fini dell'attuazione del Regolamento urbanistico, per *edilizia residenziale sociale* (ERS) si intende la quota di alloggi sociali realizzati per finalità di interesse generale, salvaguardia della coesione sociale e riduzione del disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati.
2. Per *alloggi sociali* si intendono le unità immobiliari adibite a uso residenziale in locazione permanente a canone calmierato il cui uso è finalizzato a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere al libero mercato delle abitazioni. I beneficiari dell'ERS sono individuati attraverso procedure di evidenza pubblica.
3. Per *locazione permanente* si intende l'affitto per periodi di tempo non inferiore a 25 anni.
4. In applicazione dell'articolo 1, comma 258, della legge 244/2007, tenuto conto del fabbisogno locale, le trasformazioni urbanistiche relative agli ambiti indicati nella seconda parte dell'Appendice 1 concorrono all'ERS in relazione all'entità e al valore della trasformazione, nei modi di seguito indicati.
5. Le aree destinate a ERS costituiscono una *dotazione aggiuntiva* rispetto alle categorie di spazi pubblici o riservati alle attività collettive stabilite dal DM 1444/1968. Salvo quanto previsto in seguito, le aree destinate a ERS sono cedute gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino dai soggetti attuatori, singoli o in forma consortile.
6. Salvo diverse disposizioni delle schede dell'Appendice 1, e ove espressamente prescritto, l'entità delle aree da cedere deve essere almeno pari al:
  - 20% della superficie fondiaria destinata a residenza, nelle aree di nuovo impianto;
  - 10% della superficie fondiaria destinata a residenza nelle aree oggetto di ristrutturazione urbanistica.



7. Negli ambiti per i quali, nelle schede dell'Appendice 1, non è individuata una specifica porzione da riservare all'edilizia residenziale sociale, in luogo della cessione di aree è ammessa, previo assenso del Comune, una delle seguenti alternative:
- corresponsione di un contributo commisurato al valore della superficie fondiaria mantenuta in proprietà, il cui utilizzo è vincolato all'acquisizione di aree e immobili da destinare ad alloggi sociali in altre parti del territorio urbano;
  - destinazione a locazione permanente di una quota di alloggi, da stabilire nella convenzione urbanistica.
8. Le modalità di attuazione degli interventi di edilizia residenziale sociale sono disciplinate con successivi atti, con particolare riferimento:
- all'individuazione dei soggetti attuatori;
  - alla definizione dei requisiti soggettivi dei beneficiari;
  - alle modalità di locazione degli alloggi e alla relativa determinazione del canone;
  - alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

---

#### Ulteriori forme di edilizia residenziale privata con finalità sociali

9. Ai soli fini dell'attuazione del Regolamento urbanistico, per *edilizia residenziale privata con finalità sociali* si intendono *l'edilizia convenzionata* e le *ulteriori forme di edilizia in locazione a canone calmierato, anche con possibilità di riscatto*, comunque denominate e disciplinate dalle leggi nazionali e regionali di settore.
10. Concorrono all'edilizia residenziale privata con finalità sociali:
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, nei casi indicati nelle schede dell'Appendice 1;
  - gli interventi di sostituzione edilizia dei complessi produttivi e di nuova costruzione in lotti liberi nelle aree urbane recenti, secondo le modalità premiali stabilite agli articoli 16 e 19.
11. Le modalità di attuazione degli interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali sono disciplinate con successivi atti, con particolare riferimento:
- alla definizione dei requisiti soggettivi dei beneficiari;
  - alle modalità di locazione degli alloggi e alla relativa determinazione del canone;
  - i criteri per la formazione dei prezzi massimi di vendita e per la loro rivalutazione;
  - alle caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.
12. Gli interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali sono subordinati alla stipula di una convenzione.
13. In base alla delibera di Consiglio comunale n. 5/2004, si riconosce la sostanziale equipollenza al piano per l'edilizia economica e popolare degli interventi di edilizia convenzionata.

## Articolo 64. Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Ai sensi dell'articolo 58 della legge regionale 1/2005, il Regolamento urbanistico disciplina la localizzazione e distribuzione delle funzioni stabilendo:



- le utilizzazioni compatibili in ogni porzione del territorio, con riferimento alle categorie definite dal Piano strutturale e specificate all'articolo 74;
  - le specifiche condizioni per la localizzazione delle funzioni e per i mutamenti dell'uso degli immobili, dettate ai commi seguenti.
2. La localizzazione delle funzioni e i mutamenti dell'uso degli immobili esistenti sono soggetti alle limitazioni indicate nella tabella seguente, con riferimento alle indicazioni della tavola 1.S.

Modifica dell'uso	Area urbana storica di Sesto	Strade interquartiere e interzonali	Aree produttive e Complessi prod. Da mantenere
Da non residenziale a residenziale nei piani terra	Non ammesso	Non ammesso	Non ammesso
Da qualsiasi uso ad attività con elevato afflusso di utenti come definito nell'elenco al comma 1 dell'art.76 fino a 300 mq	Ammesso	Verifica della sicurezza accessi e obbligo parcheggi relazione (art. 76)	Obbligo parcheggi relazione (art. 76)
Da qualsiasi uso ad attività con elevato afflusso di utenti come definito nell'elenco al comma 1 dell'art.76 e comunque > 300 mq	Obbligo parcheggi di relazione, al di fuori delle aree urbane storiche (art. 76)	Valutazione dell'impatto sul traffico e obbligo parcheggi relazione (art. 76)	Obbligo parcheggi relazione (art. 76)

3. Il divieto di modifica dell'uso, previsto al comma 2, non si applica:
- alle unità immobiliari per le quali l'utilizzazione produttiva sia cessata in data antecedente all'adozione del secondo Regolamento urbanistico, né alle unità immobiliari aventi caratteri tipologici e originaria destinazione di tipo residenziale; nel caso di unità edilizie storiche, la riattivazione dell'uso residenziale è ammessa esclusivamente con il mantenimento o il ripristino dei caratteri architettonici e tipologici originari;
  - alle unità immobiliari che non hanno locali affacciati lungo le aree e le strade indicate nella tabella precedente, o distanti da queste ultime almeno 10 metri.
4. La verifica della sicurezza degli accessi carrabili e lo studio di impatto sul traffico sono soggetti a un parere preventivo dell'ufficio comunale competente. Nel caso di attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita deve essere dimostrato il rispetto dei requisiti relativi ai parcheggi di relazione e alla viabilità di accesso previsti dal regolamento regionale 15/R/2009 di attuazione della legge regionale 28/2005.
5. Il mutamento dell'uso senza opere relativo a funzioni rientranti nel medesimo gruppo di attività definito nell'articolo 74, comma 1 delle norme generali non è sottoposto a SCIA e, conseguentemente, non rileva ai fini dell'applicazione delle disposizioni del Regolamento urbanistico.
6. Il mutamento dell'uso comporta incremento del carico urbanistico nei seguenti casi:
- aumento del numero di unità immobiliari;



- aumento della SUL, della superficie utile, della superficie di vendita o della superficie di somministrazione;
- ampliamento o insediamento di funzioni che, in base all'articolo 76, richiedono maggiori dotazioni di parcheggi privati di relazione.

## Articolo 65. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo da realizzare

1. La realizzazione delle attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata, nel rispetto delle disposizioni del D.lgs. 163/2006:
  - dal Comune o da altri enti pubblici;
  - da parte di altri soggetti aventi titolo a effettuare gli interventi, a condizione che si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.
2. La realizzazione di attrezzature per il culto può essere effettuata dagli enti ecclesiastici nonché da altri soggetti riconosciuti dallo Stato Italiano tramite concordato o intesa.
3. Al fine del rispetto degli standard stabiliti dall'articolo 3 del decreto ministeriale 1444/1968 sono contabilizzate le superfici dei parcheggi e degli spazi verdi correlati alla specifica utilizzazione, nonché di ogni altro eventuale spazio scoperto di pertinenza.
4. Eventuali variazioni della destinazione specifica attribuita dal Regolamento urbanistico a immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.
5. Dove è apposto un vincolo preordinato all'esproprio, nel corso dei cinque anni della sua durata, il Consiglio comunale può motivatamente disporre o autorizzare che le aree disciplinate nel presente articolo siano destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo diverse da quelle puntualmente previste dal Regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968 e dal Piano strutturale.
6. Il Comune può affidare a soggetti privati la gestione e manutenzione delle attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, sulla base di idonee convenzioni, in termini tali da garantirne la fruibilità da parte dell'intera collettività a condizioni omologhe a quelle praticate dai soggetti pubblici gestori diretti.
7. Se necessario, in relazione alla programmazione temporale di interventi complessi, in alternativa alla cessione può essere transitoriamente ammesso che le attrezzature pubbliche e le ulteriori opere di urbanizzazione rimangano in proprietà e gestione da parte dei soggetti privati proprietari delle aree.



## Articolo 66. Infrastrutture da realizzare

1. Nella tavola 1 sono individuati:
  - le aree destinate alla rete viaria da realizzare, comprendenti i tratti oggetto di una sostanziale riconfigurazione;
  - i corridoi infrastrutturali riservati alla realizzazione delle infrastrutture di rilevanza sovracomunale indicate dal Piano strutturale.
2. In accordo con la Provincia di Firenze e la Regione Toscana, il Regolamento urbanistico e i progetti delle infrastrutture possono:
  - introdurre variazioni del tracciato degli elementi indicati dal Piano strutturale, purché interessanti limitate porzioni di territorio adiacenti alle aree indicate nelle tavole relative ai Subsistemi;
  - prevedere gli interventi necessari per la connessione diretta della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli con l'autostrada A11;
  - inserire nodi di interesse comunale che si interconnettono con viabilità di rilevanza sovracomunale.
3. Gli interventi riguardanti la viabilità devono seguire le pertinenti disposizioni del PGTU. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al Regolamento urbanistico, se viene dimostrato che la soluzione proposta è preferibile sotto il profilo tecnico-economico e ambientale, oppure che sono emersi problemi tali da impedire o rendere eccessivamente onerosa la realizzazione delle soluzioni prospettate.
4. Le indicazioni della tavola 1 relative alla viabilità da realizzare all'interno delle AUNC e degli ambiti di trasformazione hanno un carattere di direttiva. I piani attuativi e i progetti unitari convenzionati possono proporre soluzioni differenti, purché motivate da esigenze di migliore fruibilità degli spazi pubblici e di sicurezza e funzionalità della rete stradale.
5. Per "sede protetta" della tranvia e busvia si intende:
  - una sede autonoma fino all'Università;
  - una corsia riservata, all'Osmannoro, lungo i tratti della via Lucchese in ristrutturazione;
  - la viabilità esistente, negli altri casi affidando la protezione del percorso a un uso opportuno della segnaletica.
6. Fino alla realizzazione delle infrastrutture sopra indicate, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, degli altri manufatti edilizi esistenti, delle infrastrutture tecnologiche a rete, delle infrastrutture di difesa del suolo, difesa idraulica, e simili. Sono vietati frazionamenti e mutamenti dell'uso in atto **degli edifici o manufatti eventualmente esistenti. Sono consentiti i frazionamenti catastali delle aree esclusivamente finalizzati alla predisposizione delle consistenze previste in cessione o esproprio per la realizzazione di opere pubbliche previste dal RU.**



## Articolo 67. Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Al Regolamento urbanistico è allegato il programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche, con riferimento prioritario agli edifici pubblici e ai percorsi del sistema delle qualità.
2. Nel Regolamento edilizio sono specificati gli elementi progettuali delle costruzioni, le caratteristiche dei percorsi interni, i requisiti dei locali pubblici e dei luoghi aperti al pubblico, da rispettare per assicurare l'abbattimento delle barriere architettoniche.
3. L'attuazione del programma è oggetto del monitoraggio previsto dall'articolo 13 della legge regionale 1/2005.



## PARTE QUARTA – DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI

### Titolo 1 - Strumenti di attuazione

#### Articolo 68. Piani attuativi

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento urbanistico, il cui contenuto e le cui procedure di formazione sono stabilite dalla legge regionale 1/2005. Devono essere formati nel rispetto delle procedure di evidenza pubblica stabilite dal Regolamento del garante della comunicazione, ai sensi dell'articolo 19 della legge regionale 1/2005.
2. I piani attuativi devono contenere:
  - i progetti delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'indicazione delle masse e delle altezze delle costruzioni lungo le strade e piazze;
  - la determinazione degli spazi riservati a opere od impianti di interesse pubblico;
  - l'identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione oppure soggetti a restauro o a bonifica edilizia;
  - l'individuazione delle suddivisioni degli isolati in lotti fabbricabili secondo la tipologia indicata nel piano;
  - il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità delle leggi statali, regionali, nonché dell'articolo 66 della legge regionale 1/2005;
  - la specificazione della profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione sia necessaria per integrare le finalità delle medesime opere e per soddisfare prevedibili esigenze future;
  - ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.
3. I piani attuativi devono essere corredati:
  - dal quadro conoscitivo di riferimento;
  - dalla normativa tecnica di attuazione;
  - dalla relazione illustrativa;
  - da una relazione di fattibilità;
  - da una relazione sugli aspetti ambientali.
4. Il quadro conoscitivo deve contenere ogni elemento utile alla conoscenza dello stato di fatto dell'ambito considerato, con particolare riferimento:
  - alla descrizione delle caratteristiche fisiche e funzionali degli spazi aperti e degli edifici esistenti; nel caso siano presenti edifici storici, deve esserne effettuata l'analisi storica, morfologica e tipologica e la ricognizione dei vincoli;





- alla descrizione analitica del sistema del verde, nonché l'individuazione degli usi in atto di tali spazi;
  - al rilievo e alla descrizione delle reti tecnologiche.
- 5.** La ricognizione dell'assetto proprietario dell'area, facente parte degli elaborati di piano, deve consentire la verifica della necessità di provvedere al perfezionamento degli accatastamenti relativi a situazioni pregresse.
- 6.** La relazione illustrativa deve rendicontare il rispetto delle prescrizioni del Regolamento urbanistico, con particolare riferimento ai parametri e alle indicazioni prescrittive delle schede dell'Appendice 1.

---

#### Valutazione ambientale

- 7.** I piani attuativi devono essere corredati da idonee valutazioni dell'impatto generato sulla mobilità, sulle reti tecnologiche e sull'ambiente urbano circostante, secondo le disposizioni del Titolo 7 della parte seconda.
- 8.** Gli interventi di mitigazione degli impatti, quando necessari, costituiscono obblighi distinti e aggiuntivi rispetto alle opere di urbanizzazione.

*[disposizioni sulla relazione degli effetti ambientali abrogate e sostituite dalle disposizioni del titolo 7 della parte seconda]*

#### Articolo 69. Programmi aziendali

- 1.** I programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (di seguito, programmi aziendali) sono lo strumento con il quale vengono descritti gli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola, dimostrando le esigenze di trasformazione e nuova costruzione di edifici rurali.
- 2.** I programmi aziendali devono essere formati nel rispetto delle disposizioni:
- del titolo IV, capo III della legge regionale 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione 5/R/2007;
  - degli Indirizzi, criteri e parametri per l'applicazione coordinata delle norme relative al territorio rurale disciplinato nel Titolo IV, Capo III della legge regionale 1/2005 dettati dal Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze.
- 3.** L'approvazione del programma aziendale è condizione preliminare per la formazione di titoli edilizi relativi ai seguenti interventi:
- nuova costruzione di edifici rurali;
  - trasferimento di volumetrie;
  - mutamenti dell'uso che comportano la perdita della destinazione agricola;
  - interventi sugli edifici esistenti eccedenti la sostituzione edilizia;
  - interventi edilizi comportanti riduzione delle superfici coltivate.
- 4.** Ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, i programmi aziendali devono precisare, mediante relazioni ed elaborati cartografici in scala adeguata:



- le caratteristiche delle risorse di interesse storico e naturale, evidenziando le eventuali situazioni di degrado, e le misure di conservazione o recupero che si intendono proporre;
- le trasformazioni previste degli edifici esistenti, nel rispetto delle relative disposizioni, evidenziando le superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
- l'ubicazione dei volumi complessivi e delle superfici utili, delle tipologie e delle caratteristiche degli edifici di nuova costruzione, nonché delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale;
- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità strutturali ed economiche assunte, e non più collegati o collegabili, anche a seguito di trasformazioni fisiche, con l'attività programmata, per i quali si propongono trasformazioni funzionali, specificando le relative aree di pertinenza, nonché le previste trasformazioni fisiche.

## Articolo 70. Progetti unitari convenzionati

1. Nell'Appendice 1 sono indicati gli interventi di trasformazione urbanistica, riguardanti aree già dotate di adeguate opere di urbanizzazione primaria, che non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere necessariamente la formazione di un piano attuativo, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario convenzionato.
2. Il progetto unitario è finalizzato ad assicurare un adeguato coordinamento della progettazione ed è corredato di una convenzione con cui sono disciplinate le opere e i benefici pubblici correlati all'intervento.
3. Il progetto unitario convenzionato è esteso all'intero ambito indicato nella Tavola 1 e sottoscritto da tutti gli aventi titolo a effettuare le trasformazioni.
4. Il progetto unitario convenzionato specifica gli interventi previsti, in conformità a quanto stabilito nelle norme generali e nelle schede dell'Appendice 1, per consentire la valutazione della coerenza complessiva delle proposte e la loro rispondenza agli obiettivi e ai requisiti specifici stabiliti dal Regolamento urbanistico. A tale scopo, è soggetto al parere delle competenti strutture tecniche comunali e degli enti erogatori e gestori dei servizi, con obbligo di recepire nel progetto definitivo delle opere di urbanizzazione le condizioni dagli stessi formulate.
5. Per le finalità sopra indicate, il progetto unitario convenzionato contiene almeno i seguenti elaborati:
  - relazione illustrativa, contenente il quadro conoscitivo di riferimento, con la quale si dà conto della coerenza esterna e interna delle proposte progettuali;
  - elaborato di valutazione, nei casi previsti dal Regolamento urbanistico;
  - inquadramento delle proposte, esteso all'intera area, con l'indicazione della localizzazione, delle masse e delle altezze delle costruzioni, esistenti e previste;
  - identificazione degli edifici destinati a demolizione o ricostruzione e degli eventuali edifici da mantenere;
  - progetto preliminare delle opere di urbanizzazione;



- ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- schema di convenzione con impegno alla sottoscrizione da parte di tutti gli aventi titolo.

---

#### Opere di urbanizzazione e cessione di aree.

6. Nei casi in cui l'intervento sia subordinato alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, con relativa cessione delle aree interessate, il permesso di costruire può essere presentato solo dopo l'approvazione da parte della Giunta Comunale:
  - del progetto preliminare delle opere funzionali al completamento dell'urbanizzazione, con allegato il progetto unitario avente i contenuti di cui al comma 5;
  - dello schema di convenzione, con la quale i soggetti attuatori assumono gli obblighi inerenti alla realizzazione.

---

#### Attuazione mediante più titoli abilitativi

7. Nel caso in cui si intenda attuare gli interventi attraverso più titoli abilitativi, il rilascio dei permessi a costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con cui gli aventi titolo si impegnano nei confronti del Comune a rispettare i reciproci obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.

---

#### Accordo procedimentale

8. Per disciplinare l'effettuazione degli interventi finalizzati al perseguimento del pubblico interesse, è possibile ricorrere ad accordi procedimentali previsti dalla legge 241/1990. In tal caso, la sottoscrizione dell'accordo procedimentale costituisce il presupposto indispensabile per il rilascio dei titoli abilitativi.

## Articolo 71. Progetti relativi agli interventi sulle unità edilizie storiche

1. Ogni trasformazione, fisica o funzionale, subordinata a provvedimento abilitativo, anche tacito, interessante edifici storici, complessi storici, giardini e parchi storici deve essere prevista in un progetto comprendente tra i suoi elaborati un inquadramento volto a esplicitare la coerenza delle proposte con il mantenimento delle caratteristiche dell'unità edilizia nel suo complesso descritte nell'Appendice 2.
2. I progetti previsti nel comma 1 devono comprendere inoltre:
  - una relazione storica, corredata di riproduzioni di cartografie e documenti iconografici, se esistenti;
  - rilievi dello stato di fatto, in scala e numero adeguati riferiti alle unità edilizie, agli spazi scoperti e, se necessario, al contesto circostante;
  - rilievi, in scala adeguata all'oggetto di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, nel caso in cui si prevedano, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;



- rilievi del verde;
- planimetrie di progetto, in scala adeguata al tipo di intervento previsto, ivi comprese quelle relative alle sistemazioni del verde e degli spazi scoperti.

## Titolo 2 – Definizioni e parametri

### Articolo 72. Parametri urbanistici

1. Per l'attuazione del Regolamento urbanistico si deve fare riferimento alle definizioni dei parametri urbanistici e dei termini edilizi contenute nel regolamento regionale 64/R/2013, nonché alle ulteriori definizioni indicate qui di seguito.
2. In caso di aggiornamento delle disposizioni regionali, queste ultime prevalgono automaticamente sulle definizioni riportate qui di seguito.

**Allineamento con gli edifici esistenti.** Si intende riferito: ai fronti esistenti per l'allineamento dei nuovi fronti; alle logge e ai balconi per l'allineamento di nuove logge e balconi. Se non specificato diversamente, si intende riferito ai soli fronti sulla strada pubblica.

**Altezza interna netta.** Altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

*Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico.*

*In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto per il calcolo del volume del piano sottostante una copertura inclinata.*

*Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta:*

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

*Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti.*

*Ai soli fini del calcolo del volume degli edifici con copertura inclinata, l'altezza interna netta minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate nella definizione di volume.*

**Altezza del fronte** Si definisce "altezza del fronte" (HF) l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio delimitata:



- all'estremità inferiore, dalla linea di base corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione posti in aderenza all'edificio previsti dal progetto;
- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro o delimitazione perimetrale dell'edificio e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

All'estremità superiore, in caso di copertura inclinata a struttura composta, la linea di intradosso da prendere a riferimento per il calcolo dell'altezza del fronte (HF) è rappresentata dalla quota di imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, dalla quota di imposta della struttura continua.

In funzione dell'orografia del sito d'intervento la quota da assumere a riferimento all'estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte (HF) sarà rappresentata dalla linea di incontro del fronte con la quota media del terreno allo stato preesistente, considerando tale lo stato di progetto per variazioni di +/- 30 cm.

~~In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica ove sia necessario un rialzamento del primo piano di calpestio, indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di protezione idraulica dell'intervento progettato, si assumerà come linea di riferimento in basso all'estremità inferiore la quota assoluta dell'eventuale rialzamento di protezione idraulica, battente idraulico e franco discicurezza, definito nelle prescrizioni di fattibilità idrauliche, quella minima di battente idraulico di riferimento del sito d'intervento, contenuta nelle prescrizioni di fattibilità di cui all'art. 46 delle presenti Norme.~~

L'incremento dell'altezza dei fronti non dovrà comunque determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti.

All'estremità superiore sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al profilo perimetrale esterno del fronte principale, laddove emergenti dal profilo della copertura.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF):

- a) le porzioni di prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario, per la parte sottostante il piano di campagna stesso;
- b) i parapetti continui non strutturali posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.



**Altezza dell'edificio** (Altezza massima) Si definisce "altezza dell'edificio" (HMax) l'altezza massima tra quelle dei vari fronti.

**Distanza tra pareti finestrate** Lunghezza del segmento minimo che si determina ortogonalmente al piano della parete finestrata, senza tener conto degli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi e con sbalzo non superiore a 1,50 m (balconi, aggetti di gronda e simili), scale antincendio e altri manufatti che emergono dal piano di campagna con uno spiccato massimo non superiore a 1 m, nonché delle pertinenze aventi altezza al colmo non superiore a 2,5 m. Per pareti finestrate si intendono quelle in cui siano presenti aperture che concorrono a garantire i requisiti minimi di illuminazione e ventilazione naturale diretta prescritti per i locali abitabili.

**Indice di utilizzazione fondiaria.** Parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (SUL) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

**Quote di riferimento.** Le quote di riferimento per l'impostazione di un nuovo fabbricato o per ogni altra finalità urbanistica devono essere determinate con rilevazione strumentale, in un punto massimo e in un punto minimo per ciascun lato del lotto a confine con aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo oppure, nel caso di lotti interni, a confine con la proprietà che consente l'accesso. Tale misurazione deve essere effettuata, in ordine di precedenza: sul cordolo del marciapiede, sulla mezzeria della strada, su un'area pubblica a confine; in tutti gli altri casi si fa riferimento alle quote finali del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione da realizzare, riferite a capisaldi esistenti concordati con gli Uffici tecnici del Comune. Risultano pertanto irrilevanti ai fini urbanistici le quote del resede di pertinenza e quelle dei lotti privati confinanti; ogni alterazione dei luoghi mediante sbancamenti o riempimenti deve comunque essere giustificata sotto il profilo edilizio e portare a soluzioni progettuali idonee anche nei confronti dei lotti confinanti.

**Rapporto di copertura.** Proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta massima ammissibile e la superficie fondiaria.

**Rapporto di permeabilità.** Proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza e la superficie fondiaria.

*Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.*

*Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:*

- a) *ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza;*
- b) *ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.*

*I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:*

- a) *sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, oppure in fognatura, in*



*misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza non reperito;*

- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;*
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.*

**Superficie permeabile di pertinenza.** *Porzione della superficie fondiaria non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrate, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.*

*La superficie permeabile di pertinenza comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:*

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;*
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.*

**Sagoma.** *Figura solida di involucro che delimita l'ingombro volumetrico nello spazio occupato da un edificio, escluse eventuali porzioni interrate.*

*La sagoma è delimitata nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata, nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati; nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.*

*Non concorrono alla determinazione della sagoma:*

- a) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza; relativamente alla determinazione della quota del piano di campagna in aderenza all'edificio - e alla conseguente individuazione delle sue porzioni interrate - non rileva la presenza puntuale di manufatti di accesso a locali interrati quali scale esterne o rampe;*
- b) i balconi, gli oggetti ornamentali, gli sporti di gronda, le pensiline ed altre coperture a sbalzo comunque denominate;*
- c) le eventuali tettoie poste in aderenza all'edificio, ove obiettivamente autonome rispetto al medesimo dal punto di vista morfotipologico o strutturale e come tali aventi sagoma distinta;*
- d) gli eventuali pilastri o setti portanti posti in posizione esterna rispetto al filo delle pareti perimetrali;*
- e) le scale esterne, ivi comprese le scale di sicurezza, fatta eccezione per gli eventuali spazi chiusi e coperti posti in aderenza all'edificio da esse delimitati;*
- f) i volumi tecnici posti in aderenza all'edificio o sulla copertura del medesimo, ivi compresi gli abbaini, fatta eccezione per i volumi tecnici totalmente integrati con l'edificio medesimo dal punto di vista morfotipologico e strutturale;*
- g) lo spessore delle pareti esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm, costituente incentivo urbanistico ai sensi delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;*
- h) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia*



*consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.*

*Non costituiscono modifiche della sagoma:*

- le eventuali modeste rotazioni o traslazioni dell'edificio o manufatto rispetto all'area di sedime assentita;*
- l'installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande, ove ricavate delimitando con infissi vetrati, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori quali una loggia o portico, una terrazza o parte di essa, un balcone (sottostante o meno ad altro balcone o sporto di gronda), una tettoia direttamente accessibile da una unità immobiliare, o parte di essa.*

**Superficie coperta.** *Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.*

*Sono compresi nel computo della superficie coperta: le logge, i portici, i porticati, le tettoie e i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.*

*Sono esclusi dal computo della superficie coperta:*

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a 2,00 m. Non determina incremento di superficie coperta l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;*
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a 2,00 m;*
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura, privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a 2,00 m;*
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;*
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;*
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;*
- g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.*

*Sono esclusi dal computo della superficie coperta tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.*

*In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:*

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;*
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei*





*requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;*

- c) *le serre solari, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.*

*Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.*

**Superficie di vendita.** Superficie a uso commerciale destinata alla vendita, calcolata sulla base della vigente legislazione di settore.

**Superficie fondiaria.** *Porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.*

**Superficie utile.** *Nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 120 della legge regionale 1/2005, superficie effettivamente calpestabile di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile e della superficie non residenziale o accessoria.*

**Superficie utile abitabile o agibile.** *Superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 5/2010, oppure dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all'unità immobiliare, e con esclusione di:*

- a) *murature, pilastri, tramezzi;*
- b) *sguinci, vani di porte e finestre;*
- c) *logge, portici, balconi, terrazze e verande;*
- d) *cantine, soffitte, e altri locali accessori consimili;*
- e) *autorimesse singole;*
- f) *porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta inferiore a 1,80 m;*
- g) *intercapedini e volumi tecnici;*
- h) *tettoie pertinenziali.*

*La superficie utile abitabile o agibile delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.*

*Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile gli spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:*

- a) *autorimesse collettive;*
- b) *porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;*
- c) *locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;*
- d) *porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.*

*La superficie utile abitabile o agibile corrisponde alla parte residua della superficie utile, una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria.*



*La superficie utile abitabile o agibile concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva di cui all'articolo 14 del regolamento regionale 64/R/2013, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 121 della legge regionale 1/2005.*

**Superficie non residenziale o accessoria.** *Porzione della superficie utile destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:*

- a) murature, pilastri, tramezzi;*
- b) sguinci, vani di porte e finestre;*
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta inferiore a 1,80 m;*
- d) intercapedini e volumi tecnici.*

*Nel computo della superficie non residenziale o accessoria di una unità immobiliare sono compresi:*

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;*
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;*
- c) autorimesse singole;*
- d) tettoie pertinenziali.*

*Nel computo della superficie non residenziale o accessoria di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:*

- a) autorimesse collettive;*
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;*
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;*
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.*

*La superficie non residenziale o accessoria corrisponde alla parte residua della superficie utile, una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile.*

**Superficie utile lorda (SUL).** *Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, nei limiti di seguito indicati.*

*Nel computo della superficie utile lorda sono compresi:*

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio (come definito nel Regolamento regionale 64/R/2013, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;*
- b) le scale interne all'involucro edilizio a uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;*
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;*
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a 2,00 m, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda si considera la sola parte eccedente la misura indicata;*
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 5/2010;*



- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a 1,80 m, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda ai sensi dei punti seguenti.

Dal computo della superficie utile lorda sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie:

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a 2,00 m, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta non superiore a 2,40 m, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta non superiore a 2,40 m, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrate con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia oppure, se superiori, dalla disciplina comunale;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a 2,40 m, misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geomorfologica o idraulica elevata o molto elevata la disciplina comunale può escludere dal computo della superficie utile lorda i ripostigli pertinenziali collocati, in tutto o in parte, sopra la quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta non superiore a 2,40 m, misurata nel punto più



*alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;*

- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.*

*Dal computo della superficie utile lorda sono altresì esclusi:*

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;*
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;*
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;*
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;*
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a 2,00 m;*
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 5/2010, per le porzioni aventi altezza interna netta non superiore a 1,80 m, ancorché non delimitate da muri;*
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;*
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;*
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A del Regolamento regionale 64/R/2013, diversi da quelli di cui alla lettera i) del punto precedente;*
- j) le intercedini orizzontali o verticali comunque configurate;*
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;*
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;*
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;*
- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.*

*Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:*

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;*
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei*



*requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;*

- c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A del Regolamento regionale 64/R/2013, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.*

*6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda, a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:*

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;*
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio.*

*L'esclusione dal computo della superficie utile lorda non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.*

*La superficie utile lorda costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale di cui all'articolo 2 del Regolamento regionale 64/R/2013. La superficie utile lorda concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 1/2005.*

**Volume.** *Cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.*

*Nel computo del volume realizzabile in applicazione del Regolamento urbanistico vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del punto precedente, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.*

*All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.*

*Sono esclusi dal computo del volume tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.*

*La disciplina comunale può consentire, anche in deroga ai limiti di volume stabiliti per specifici immobili o aree, adeguamenti dell'altezza interna netta di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura*



*strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.*

*Il volume costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale di cui all'articolo 2 del Regolamento regionale 64/R/2013. Il volume concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 120 della legge regionale 1/2005.*

### Articolo 73. Termini edilizi

1. Per l'attuazione del Regolamento urbanistico, si deve fare riferimento alle definizioni dei termini edilizi contenute nel regolamento regionale 64/R/2013, così come integrate e specificate nel Regolamento edilizio.

### Articolo 74. Utilizzazioni

1. Nel rispetto del Piano strutturale, le utilizzazioni compatibili dei sistemi, dei sub-sistemi e degli elementi del territorio aperto e del territorio urbano le utilizzazioni sono articolate nei seguenti gruppi:
  - attività agricole;
  - attività produttive a carattere diffuso;
  - attività produttive in senso stretto;
  - attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita;
  - altre attività di tipo speciale;
  - residenza;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale.
2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge, ciascun gruppo di utilizzazioni è articolato, dove necessario, nelle categorie stabilite all'articolo 59 della legge regionale 1/2005.
3. Il mutamento dell'uso tra le categorie stabilite all'articolo 59 della legge regionale 1/2005, anche non connesso a opere edilizie, è soggetto ai limiti e alle condizioni specifiche stabilite nella disciplina delle funzioni.

---

#### Attività agricole

4. Sono considerate attività agricole le utilizzazioni di seguito indicate:
  - coltivazione del suolo;
  - attività silvo-pastorali;
  - coltivazione floro-vivaistica;
  - colture serricole;
  - orticoltura;



- zootecnia, intesa come attività di allevamento non avente carattere industriale ai sensi delle disposizioni normative regionali;
  - itticoltura, non includente l'attività di pesca sportiva esercitata in invasi, realizzati o meno allo specifico scopo.
- 5.** L'attività agricola comprende, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:
- la funzione residenziale, esclusivamente con riferimento ai conduttori dei fondi;
  - le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda, se esercitate in forma complementare alla attività agricola;
  - le attività di agriturismo.

---

#### Attività produttive a carattere diffuso

- 6.** Sono considerate attività produttive a carattere diffuso le seguenti attività, generalmente compresenti nelle aree urbane alla residenza e alle attività di interesse collettivo:

##### INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

- manutenzione e riparazione di veicoli;
- attività di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni (lavorazioni artistiche; fabbricazioni laboratoriali di oggetti; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; gioielleria e oreficeria);

##### COMMERCIALE ALL'INGROSSO

- attività commerciali all'ingrosso, svolte in esercizi commerciali all'ingrosso, intendendo come tali esercizi singoli e non integrati con altri fino a 300 mq di superficie di vendita;

##### COMMERCIALE

- attività commerciali al dettaglio, svolte in esercizi di vicinato, come definiti ai sensi della legge regionale 28/2005;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande svolte in esercizi soggetti a requisiti comunali nei limiti e alle condizioni stabilite dalla legge regionale 28/2005;

Nei locali aventi destinazione commerciale, è ammesso l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla legge regionale 28/2005.

##### DI SERVIZIO

- attività di servizio (attività di servizio alle famiglie e alle imprese quali i servizi di lavanderia, pulitura a secco, i parrucchieri gli studi fotografici e simili, le riparazioni ed i noleggi di beni di consumo, elettrodomestici, macchine per uffici ecc., noleggi di automobili e altri veicoli; servizi di preparazione di cibi e alimenti, servizi per il benessere personale (quali centri fitness, estetisti e simili);
- ricovero di veicoli;
- attività di erogazione di servizi per l'impiego, per le comunicazioni (postali, internet-point, ricevitorie, produzione audio-video e simili);



- servizi di vigilanza;
- servizi per la formazione, (autoscuole, centri linguistici, scuole di musica e simili);
- servizi ricreativi, diversi dalle attività di spettacolo (sale gioco, locali di pubblico intrattenimento e simili).

#### TURISTICO-RICETTIVE

- attività ricettive, svolte in strutture alberghiere ed extra-alberghiere a eccezione delle strutture ricettive extra-alberghiere aventi caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case per vacanze, residenze d'epoca), rientranti nei limiti stabiliti per l'utilizzazione residenziale;
- residence;
- strutture destinate all'ospitalità di studenti, compresi gli alloggi speciali per studenti gestiti unitariamente sulla base di idonei atti di impegno.

#### DIREZIONALI

- attività direzionali in senso stretto (banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico);
  - attività di erogazione di servizi (svolte in uffici e studi professionali);
- 7.** Le attività produttive a carattere diffuso comprendono, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:
- le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate svolte negli uffici, negli spazi espositivi, nei centri di servizio e negli spazi abitativi purché strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili);
  - le attività di deposito svolte negli spazi pertinenziali.
- 8.** Sono considerate Attività di tipo speciale: le attività produttive in senso stretto, le attività commerciali in medie strutture di vendita e le altre attività di tipo speciale generalmente svolte in parti del territorio urbanizzato a elevata specializzazione fisica e funzionale.

---

#### Attività produttive in senso stretto

- 9.** Sono considerate Attività produttive in senso stretto le utilizzazioni di seguito indicate, compatibili nelle parti del territorio urbanizzato a elevata specializzazione fisica e funzionale per la produzione di beni e servizi:

#### INDUSTRIALE-ARTIGIANALE

- attività produttive al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicate ad esempio mediante silos, caseifici, cantine sociali, magazzini frigoriferi), nonché volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri e le attività di zootecnia che eccedono i parametri stabiliti per la zootecnia non industriale ;
- attività manifatturiere, artigianali e industriali, di produzione di beni, ulteriori rispetto a quelle rientranti nelle attività produttive a carattere diffuso;
- attività estrattive e di lavorazione della pietra.

#### COMMERCIALE ALL'INGROSSO/DEPOSITI





- attività di deposito, a cielo aperto, di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono inoltre piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi ;
- attività di deposito o rimessaggio di caravan e simili;
- attività commerciali all'ingrosso svolte in forma esclusiva nei centri commerciali all'ingrosso, (intendendo come tali complessi di almeno cinque esercizi all'ingrosso, di attrezzature e di servizi, concepiti, promossi, realizzati e gestiti con criteri unitari da apposite società e dotati comunque di adeguate infrastrutture per la raccolta, il deposito e lo smistamento delle merci) e nei mercati all'ingrosso;
- attività commerciali all'ingrosso, svolte in forma esclusiva in esercizi commerciali all'ingrosso, intendendo come tali esercizi singoli e non integrati con altri o in mercati ambulanti su aree pubbliche, oltre i 250 mq di superficie di vendita;
- attività logistiche riguardanti lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci.

#### DI SERVIZIO

- autolavaggi.

---

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

**10.** Sono considerate attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita, le utilizzazioni di seguito indicate, generalmente svolte in parti del territorio urbanizzato a elevata specializzazione fisica e funzionale:

- attività commerciali al dettaglio svolte in medie strutture di vendita aventi superficie di vendita fino a 2.500 mq, così come definite dalla legge regionale 28/2005;
- attività commerciali al dettaglio svolte in grandi strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a 2.500 mq, così come definite dalla legge regionale 28/2005;
- centri commerciali, così come definiti dalla legge regionale 28/2005.

Nei locali aventi destinazione commerciale, è ammesso l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla legge regionale 28/2005.

---

#### Altre attività di tipo speciale

**11.** Sono considerate altre attività di tipo speciale le utilizzazioni di seguito indicate, generalmente svolte in parti del territorio a elevata specializzazione fisica e funzionale:

##### TURISTICO-RICETTIVE

- attività turistico-ricettive svolte in strutture ricettive quali campeggi, villaggi turistici, aree di sosta;

##### DI SERVIZIO

- attività di spettacolo (svolte in strutture di intrattenimento quali discoteche, , e simili, aventi capienza superiore a 200 posti);
- attività espositive e fieristiche;

##### COMMERCIALE



- distributori di carburante, comprensivi delle attività complementari quali attività commerciali fino a una SUL complessiva di 300 mq, autolavaggi, riparazione di autoveicoli e simili; entro tali limiti i distributori di carburante non sono computati nei limiti quantitativi stabiliti dal Piano strutturale.
- 12.** Le attività indicate ai commi precedenti comprendono, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:
- le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni sopra elencate, svolte negli uffici, negli spazi espositivi e nei centri di servizio;
  - gli alloggi di custodia, foresterie e simili, solamente per le attività produttive in senso stretto e le altre attività produttive aventi SUL maggiore di 1.500 mq; la porzione di SUL destinata a questo scopo non deve essere superiore a 80 mq.
  - le attività volte a soddisfare le esigenze del personale (preparazione e consumo di alimenti, servizi igienico-assistenziali);
  - le attività di deposito svolte negli spazi pertinenziali;
  - le attività di commercializzazione dei prodotti delle lavorazioni effettuate, purché svolte in forma complementare alle attività produttive; l'esercizio in forma di outlet aziendale è ammesso nei limiti stabiliti dalla legge regionale 28/2005.

---

#### Residenza

- 13.** L'utilizzazione Residenziale comprende le seguenti attività:

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

L'utilizzazione residenziale comprende, nei limiti fissati dalle leggi e dalle norme:

- servizi educativi in contesto domiciliare;
- affittacamere o bed & breakfast, se svolti nell'abitazione di residenza, a condizione che la capacità ricettiva non superi 6 camere e 12 posti letto;
- attività lavorative (quali studi professionali, attività terziarie o artigianali e simili), a condizione che la superficie utile (Su) dell'unità immobiliare risulti per almeno il 65% a destinazione d'uso residenziale e che la superficie utile (Su) dei locali per attività lavorative non superi comunque i 30 mq complessivi.

---

#### Attività pubbliche e o di interesse collettivo

- 14.** Sono considerate attività pubbliche o di interesse collettivo le utilizzazioni di seguito indicate:

- pubblica amministrazione;
- attività culturali, (svolte in musei, teatri, auditori, cinematografi, centri congressuali);
- attività religiose (svolte in chiese, oratori, altri spazi per il culto);
- attività sociali e ricreative (svolte in centri sociali, culturali, ricreativi e polivalenti, ludoteche);
- istruzione (svolte in asili, scuole materne, scuole dell'obbligo, comunque denominati dalle leggi di settore);
- istruzione superiore (svolte in scuole secondarie);



- attività assistenziali e sanitarie (svolte in centri di assistenza, ambulatori, poliambulatori, residenze sanitarie assistenziali e simili);
- strutture veterinarie disciplinate dalla legge regionale 7/2009 (svolte in studi veterinari, ambulatori veterinari, cliniche e case di cura veterinarie, ospedali veterinari, laboratori veterinari di analisi);
- attività ospedaliere (svolte in ospedali, cliniche);
- pubblica sicurezza;
- attività sportive all'aperto (svolte in campi da gioco scoperti, impianti per la pesca sportiva, maneggi, ecc);
- attività sportive (svolte in impianti sportivi coperti);
- per la ricreazione e il tempo libero (svolte in giardini, parchi).

#### DI SERVIZIO

Rientrano nella destinazione d'uso di servizio le attività elencate al comma precedente, quando non sono svolte in forma esclusiva da soggetti pubblici o da associazioni senza fini di lucro.

---

#### Attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale

- 15.** Sono considerate attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale le seguenti utilizzazioni:
- attività di ricovero per animali (quali canili e altre strutture di "pensione" per animali);
  - cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico;
  - cimiteriali per animali;
  - erogazione di servizi tecnologici: (svolte attraverso impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas; impianti per il trattamento dei rifiuti e la depurazione delle acque; per le telecomunicazioni);
  - protezione civile.
- 16.** Le attività pubbliche o di interesse collettivo comprendono le attività complementari e funzionali all'utilizzazione principale, svolte negli spazi scoperti, negli uffici e negli spazi abitativi purché strettamente connessi (alloggi di custodia, foresterie e simili), nonché attività produttive di reddito complementari all'utilizzazione principale, quali la somministrazione di cibi e bevande, il commercio al dettaglio, e simili.

## Articolo 75. Interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e recupero dei sottotetti

---

#### Interventi volti a trasformare gli organismi edilizi esistenti

- 1.** Per l'attuazione delle disposizioni del Regolamento urbanistico gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi esistenti sono articolati come segue.



---

**R1 Interventi che non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio.**

Comprendono:

- mutamenti dell'uso;
- accorpamento e suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione di locali non conteggiati nella SUL, purché non comportanti modifiche alla sagoma dell'edificio;
- demolizione con fedele ricostruzione;
- ampliamento della SUL, senza variazione del volume, mediante inserimento di nuovi solai o altre modifiche interne alla sagoma dell'edificio;
- interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni della legge regionale 5/2010.

---

**R2 Addizioni funzionali** agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi e siano comprese entro il 20% del volume esistente.

Le addizioni devono essere funzionali all'utilizzazione e al godimento di un organismo edilizio esistente. Non possono:

- determinare la costituzione di un nuovo organismo edilizio;
- comportare mutamenti dell'uso;
- dare luogo a nuove unità immobiliari né a nuovi organismi edilizi;
- essere suscettibili di un'autonoma utilizzazione e devono essere collegate funzionalmente in modo indissolubile all'organismo edilizio originario.

Le addizioni funzionali sono articolate in:

- **Rialzamenti del sottotetto**, senza realizzazione di unità immobiliari autonome. Intervento non conteggiato al fine del rispetto degli indici urbanistici.
- **Realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali**, anche mediante trasformazione di volumi secondari o pertinenze. Intervento non conteggiato al fine del rispetto degli indici urbanistici, se tali elementi non sono presenti o sono inadeguati.
- **Realizzazione di ulteriori elementi esterni**, comportanti ampliamento della SUL.

- 
2. Per fedele ricostruzione si intende quella realizzata nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ai sensi dell'articolo 79, comma 2, lettera e), punto 1, della legge regionale 1/2005, possono essere impiegati materiali differenti da quelli originari, previo parere preventivo, purché siano assicurati la coerenza complessiva rispetto al contesto e i requisiti tecnologici e di sostenibilità stabiliti dal Regolamento edilizio.
  3. Gli interventi di demolizione parziale o totale di edifici e manufatti, non contestuali alla ricostruzione o alla nuova edificazione, sono ammessi ovunque è consentita la ristrutturazione edilizia.
  4. Gli interventi compresi nella ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001, diversi da quelli indicati ai commi 1, 2 e 3, sono ammessi esclusivamente dove è espressamente consentita la sostituzione edilizia.

---

**Interventi pertinenziali.**

5. Ai sensi dell'articolo 79, comma 2, lettera e) della legge regionale 1/2005, rientra nella definizione di intervento pertinenziale "la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20 per cento del volume



dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento".

6. La secondarietà dei volumi deve permanere anche a seguito dell'intervento pertinenziale, senza modifiche dell'utilizzo in atto.
7. In caso di accorpamento all'edificio principale o perdita della secondarietà, gli interventi di trasformazione delle pertinenze sono considerati addizioni funzionali, se rientrano nei limiti indicati per la categoria R2, oppure ampliamenti soggetti a permesso a costruire.
8. Per pertinenze si intendono i manufatti aventi le caratteristiche definite all'articolo 36ter del Regolamento edilizio.

---

#### Recupero dei sottotetti

9. Nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi, senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda, né delle linee di pendenza delle falde, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla legge regionale 5/2010 e dal comma successivo.
10. Il recupero dei sottotetti a fini abitativi:
  - deve riguardare esclusivamente gli edifici già esistenti o in realizzazione sulla base di titoli abilitativi conseguiti prima dell'approvazione della legge regionale 5/2010;
  - non deve comportare la realizzazione di nuove unità immobiliari;
  - deve rispettare le specifiche disposizioni stabilite dal Regolamento edilizio per garantire livelli di prestazione analoghi a quelli derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie nazionali, ai sensi dell'articolo 3, comma 6, della legge regionale 5/2010; a questo scopo, tali specifiche disposizioni sono considerate come parte integrante delle presenti norme e si intendono qui richiamate integralmente.

#### Articolo 76. Dotazioni di parcheggi privati di relazione

1. Gli interventi riguardanti gli ambiti di trasformazione e le aree urbane non consolidate da trasformare, nonché gli interventi di nuova edificazione e di sostituzione edilizia interessanti le altre parti del territorio comunale, ad eccezione delle aree urbane storiche, devono garantire le seguenti dotazioni di parcheggi privati di relazione, riguardanti strutture con elevato afflusso di utenti come definite nel seguente elenco:
  - attività fieristiche: 40%
  - attività ricettive alberghiere: un posto auto per ogni stanza;
  - attività commerciali: come da disposizioni di legge;
  - discoteche e strutture di intrattenimento: 40%;
  - attività direzionali in senso stretto, uffici aperti al pubblico: 40%;
  - servizi per il benessere personale: 40%;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo e attività di servizio: sulla base della stima del numero di utenti.



2. Le superfici a parcheggio sono espresse come percentuale della SUL. Comprendono gli spazi di manovra e di arredo, garantendo comunque almeno un posto auto ogni 25 mq di superficie.
3. La disciplina delle funzioni (art. 64) stabilisce i casi in cui il mutamento dell'uso di edifici esistenti verso le funzioni ad elevato afflusso di utenti elencate al comma 1 è connesso al reperimento di parcheggi privati di relazione.
4. I parcheggi privati di relazione sono reperibili anche in aree limitrofe all'ambito di intervento, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e siano realizzati o già esistenti idonei percorsi pedonali di raccordo con le strutture.
5. I parcheggi privati di relazione possono essere realizzati anche all'interno degli edifici oppure in spazi interrati o seminterrati. I parcheggi in superficie devono essere dotati di alberature di alto fusto, salvo ragioni di tutela paesaggistica e ambientale, e devono essere realizzati con modalità costruttive che minimizzino i rischi di inquinamento del suolo e sottosuolo e garantiscano l'infiltrazione o la ritenzione delle acque piovane.
6. Sono fatte salve disposizioni più restrittive stabilite da leggi e atti amministrativi, nazionali e regionali, nonché da altri regolamenti comunali.
7. Nelle aree produttive e nei poli funzionali, i parcheggi pubblici previsti dalle leggi nazionali, aggiuntivi rispetto alle dotazioni indicate nella tabella precedente, possono essere realizzati e mantenuti in proprietà da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a garantirne la fruibilità da parte dell'intera collettività alle condizioni stabilite dal Comune.