



COMUNE DI SESTO FIORENTINO

PIANO OPERATIVO COMUNALE

ai sensi dell'articolo 95, LR 65/2014

Norme generali

*Sindaco:* Lorenzo Falchi  
*Assessore all'urbanistica:* Damiano Sforzi

*Responsabile procedimento:* Arch. Lorenzo Venturini (dirigente Settore sviluppo del territorio)  
*Garante dell'informazione e della partecipazione:* Alessandro Ristori

*Servizio pianificazione territoriale:*  
Andrea Bonatti, Matilde Casciaro, Christian Ciampi, Alessandro De Rosa Chiara Lotti, Maria Maselli, Costanza Trotta

*Gruppo di progettazione:*  
Georg Josef Frisch (coordinatore), Mauro Baioni, Tommaso Bonetti, Paolo Bonetti  
Filippo Bonechi (esperto GIS), Antonio di Gennaro (agronomo), Mauro Di Giacomo (economista), Andrea Giura Longo (progetto urbano), Alessandro Abaterusso, Giulia Angeloni, Monica Cerulli, Mathilde François, Lidia Polimeni

*Valutazione ambientale strategica e studio di incidenza:*  
Dott. Geol. Francesco Paolo Nicoletti

*Studi idrologici ed idraulici:*  
D.R.E.A.M. Italia  
Dott. Ing. Simone Galardini, Dott. Ing. Chiara Chiostrini, Dott. Ing. Alessandro Tosi, Dott. Ing. Federico Orlandini, Dott. Ing. Sofia Salvi

*Indagini geologiche, studi di microzonazione sismica di livello 2 e condizioni limite per l'emergenza:*

GEOTECNO consulenza e servizi geologici  
Dott. Geol. Nicolò Sbolci (coordinatore), Dott. Geol. Luciano Lazzeri  
S2R S.r.l.  
Ing. Ph.D. Emanuele Del Monte Emanuele, Ing. Ph.D. Andrea Borghini, Ing. Francesco Nicchi  
TRIGEO S.n.c.  
Dott. Geol. Benedetto Burchini, Dott. Geol. Andrea Nencetti

*Indagini e studi archeologici:*  
Laboratori Archeologici San Gallo – Dott. Chiara Marcotulli

*Unità di progetto intersettoriale di coordinamento per la formazione del piano operativo comunale:*

Paola Anzillotta, Franco Zucchermaglio, Loredana Bianchi, Alessandro Collini, Letizia Baldi, Nicola Mersi, Serena Barilaro, Luisa Sarri, Roberta Pulcinelli, Paola Biondi, Lara Burberi, Andrea Bonatti, Laura Panerai, Giacomo Trentanovi, Francesca Lombardo, Deanna Mascherini, Massimo Conti, Alessandro Pretini, Tommaso Cecchi, Alessandro Ciullini, Emiliano Bilenchi, Paolo Bagnoli, Elisa Pozzi, Andrea Francalanci

# INDICE

Titolo I. Disposizioni generali.....	7
Articolo 1. Finalità.....	7
Articolo 2. Elaborati costitutivi.....	7
Articolo 3. Sistematica ed efficacia delle norme.....	9
Articolo 4. Dimensionamento.....	13
Articolo 5. Norme transitorie e di salvaguardia.....	15
Titolo II. Territorio rurale.....	17
Capo I. Articolazioni del territorio rurale.....	17
Articolo 6. Disposizioni comuni.....	17
Articolo 7. Aree collinari a prevalente naturalità.....	18
Articolo 8. Aree collinari a prevalente uso agricolo.....	20
Articolo 9. Nuclei edificati nelle aree agricole collinari.....	23
Articolo 10. Contesti fluviali.....	24
Articolo 11. Aree umide di pianura.....	25
Articolo 12. Aree agricole di pianura.....	25
Articolo 13. Il Parco della Piana.....	26
Articolo 14. Parco delle colline di Monte Morello.....	29
Articolo 15. Ex Sanatorio Luzzi.....	29
Articolo 16. Aree di ripristino ambientale.....	29
Capo II. Dimensioni, collocazione e caratteristiche di edifici e manufatti.....	30
Articolo 17. Manufatti aziendali temporanei.....	30
Articolo 18. Manufatti ad uso agricolo, non soggetti a PA.....	31
Articolo 19. Interventi sugli edifici esistenti, senza programma aziendale	31
Articolo 20. Interventi sugli edifici esistenti, con programma aziendale	32
Articolo 21. Nuove costruzioni ad uso agricolo.....	33
Articolo 22. Mutamenti della destinazione agricola.....	33
Articolo 23. Manufatti per l'attività agricola amatoriale.....	34
Articolo 24. Manufatti per l'accudimento di animali domestici.....	35
Articolo 25. Manufatti per attività venatorie.....	37
Articolo 26. Maneggi.....	37
Titolo III. Territorio urbano.....	39
Capo I. Componenti.....	39
Articolo 27. Articolazione del territorio urbano.....	39
Articolo 28. Centri storici.....	40
Articolo 29. Ambiti di pertinenza dei centri storici.....	43
Articolo 30. Parchi e giardini storici nel territorio urbano.....	44
Articolo 31. Corridoi ecologici in territorio urbano.....	46
Articolo 32. Aree urbane consolidate.....	47
Articolo 33. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR1.....	49
Articolo 34. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR2.....	52
Articolo 35. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR4.....	54
Articolo 36. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR5.....	56
Articolo 37. Aree produttive.....	58
Articolo 38. Poli funzionali.....	61
Articolo 39. Aree da rigenerare.....	64

<i>Articolo 40. Aree urbane di margine.....</i>	<i>67</i>
<i>Capo II. Interventi puntuali.....</i>	<i>69</i>
<i>Articolo 41. Lotti liberi nelle aree urbane consolidate.....</i>	<i>69</i>
<i>Articolo 42. Lotti liberi nelle aree produttive.....</i>	<i>71</i>
<i>Articolo 43. Edifici produttivi in area urbana suscettibili di riconversione</i>	<i>73</i>
<b>Titolo IV. Sistema infrastrutturale.....</b>	<b>76</b>
<i>Articolo 44. Articolazione.....</i>	<i>76</i>
<i>Articolo 45. Rete viaria e ferroviaria esistente.....</i>	<i>76</i>
<i>Articolo 46. Impianti di distribuzione di carburante.....</i>	<i>77</i>
<i>Articolo 47. Rete viaria della collina.....</i>	<i>79</i>
<i>Articolo 48. Rete sentieristica della collina.....</i>	<i>80</i>
<i>Articolo 49. Reti tecnologiche.....</i>	<i>81</i>
<i>Articolo 50. Fasce di rispetto e di tutela.....</i>	<i>82</i>
<b>Titolo V. Risorse.....</b>	<b>85</b>
<b>Capo I. Elementi territoriali di interesse culturale e naturale.....</b>	<b>85</b>
<i>Articolo 51. Articolazione.....</i>	<i>85</i>
<i>Articolo 52. Edifici storici.....</i>	<i>85</i>
<i>Articolo 53. Aree di protezione storico ambientale.....</i>	<i>86</i>
<i>Articolo 54. Ville storiche nel territorio urbano.....</i>	<i>86</i>
<i>Articolo 55. Parchi e giardini storici nel territorio rurale.....</i>	<i>89</i>
<i>Articolo 56. Complessi storici nel territorio rurale.....</i>	<i>89</i>
<i>Articolo 57. Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale.....</i>	<i>90</i>
<i>Articolo 58. Aree e siti di interesse archeologico.....</i>	<i>91</i>
<i>Articolo 59. Tracciati storici in collina.....</i>	<i>93</i>
<i>Articolo 60. Beni culturali pubblici.....</i>	<i>94</i>
<i>Articolo 61. Corsi d'acqua.....</i>	<i>94</i>
<i>Articolo 62. Aree forestali e altri elementi a prevalente naturalità.....</i>	<i>95</i>
<i>Articolo 63. Aree naturali protette.....</i>	<i>96</i>
<b>Capo II. Disposizioni per la qualità urbana e paesaggistica.....</b>	<b>97</b>
<i>Articolo 64. Disposizioni in merito alla sostenibilità paesaggistica.....</i>	<i>97</i>
<i>Articolo 65. Particolari disposizioni relative al sistema delle qualità.....</i>	<i>98</i>
<i>Articolo 66. Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo.....</i>	<i>99</i>
<i>Articolo 67. Dotazione di parcheggi stanziali e di relazione.....</i>	<i>102</i>
<i>Articolo 68. Criteri per la qualità urbana e ambientale.....</i>	<i>104</i>
<i>Articolo 69. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche</i>	<i>111</i>
<b>Titolo VI. Disciplina delle trasformazioni.....</b>	<b>112</b>
<b>Capo I. Trasformazioni.....</b>	<b>112</b>
<i>Articolo 70. Ambiti soggetti alle disposizioni delle Appendici B.2 e B.3.....</i>	<i>112</i>
<i>Articolo 71. Contenuti ed efficacia delle schede delle Appendici B.2 e B.3</i>	<i>113</i>
<i>Articolo 72. Attrezzature pubbliche o di interesse collettivo da realizzare</i>	<i>115</i>
<i>Articolo 73. Infrastrutture da realizzare.....</i>	<i>116</i>
<b>Capo II. Disposizioni programmatiche.....</b>	<b>117</b>
<i>Articolo 74. Edilizia residenziale sociale.....</i>	<i>117</i>
<i>Articolo 75. Disciplina della perequazione.....</i>	<i>119</i>
<i>Articolo 76. Spazi pubblici: disciplina della monetizzazione.....</i>	<i>119</i>
<b>Titolo VII. Integrità fisica del territorio e risorse ambientali.....</b>	<b>121</b>

Capo I. Mitigazione del rischio.....	121
Articolo 77. Disposizioni comuni.....	121
Articolo 78. Criteri di fattibilità geologica.....	121
Articolo 79. Criteri di fattibilità idraulica.....	124
Articolo 80. Misure per l'invarianza idraulica.....	127
Articolo 81. Criteri di fattibilità sismica.....	128
Articolo 82. Tutela della risorsa idrica.....	130
Articolo 83. Interventi diretti.....	132
Articolo 84. Tipologie particolari di intervento (LR 65/2014).....	133
Capo II. Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento.....	136
Articolo 85. Inquinamento atmosferico.....	136
Articolo 86. Inquinamento acustico.....	137
Articolo 87. Approvvigionamento idrico.....	138
Articolo 88. Collettamento dei reflui e depurazione.....	140
Articolo 89. Tutela del suolo.....	140
Articolo 90. Tutela dei siti ad elevata naturalità.....	141
Articolo 91. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico.....	142
Articolo 92. Gestione dei rifiuti.....	142
Articolo 93. Inquinamento luminoso.....	143
Articolo 94. Risparmio ed efficientamento energetico.....	144
Articolo 95. Tutela della salute.....	145
Articolo 96. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili....	146
Titolo VIII. Disposizioni regolamentari.....	149
Capo I. Strumenti di attuazione.....	149
Articolo 97. Strumenti di attuazione.....	149
Articolo 98. Piano attuativo.....	149
Articolo 99. Progetto unitario e permesso di costruire convenzionato	150
Articolo 100. Programma aziendale.....	152
Articolo 101. Progetto relativo agli interventi sulle unità edilizie storiche	152
Capo II. Definizioni e parametri.....	153
Articolo 102. Utilizzazioni.....	153
Articolo 103. Categorie di intervento.....	159
Articolo 104. Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	160

## Titolo I.

# Disposizioni generali

### Articolo 1. Finalità

1. Il piano operativo definisce le trasformazioni e le utilizzazioni, compatibili o prescritte, dell'intero territorio comunale di Sesto Fiorentino, nel rispetto dei principi e delle disposizioni del piano strutturale intercomunale, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 11.04.2019, n. 35, ai sensi dell'art. 23 della LR 65/2014 e dei relativi regolamenti di attuazione, nonché del Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 27.03.2015, n. 37 e del Piano regionale cave di cui alla LR 35/2015, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 21.07.2020, n. 47.
2. Il piano operativo è formato ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014 e persegue gli obiettivi indicati nell'atto di avvio del procedimento, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale 30/07/2020, n. 69, sintetizzabili nei seguenti sette punti:
  - a) Il rafforzamento degli spazi per il nuovo lavoro
  - b) La qualificazione urbana
  - c) La definizione delle aree urbane non consolidate e dei margini urbani
  - d) Il rafforzamento delle connessioni locali e metropolitane
  - e) La messa a sistema della risorsa del verde
  - f) L'aumento della resilienza dello spazio antropizzato
  - g) La valorizzazione del patrimonio edilizio abitativo pubblico e privato

### Articolo 2. Elaborati costitutivi

1. Il presente piano operativo è composto dai seguenti elaborati:
  - a) la relazione, contenente l'illustrazione del rapporto con il piano strutturale intercomunale, nonché la descrizione dei metodi adottati, degli esiti delle analisi condotte, delle scelte operate e delle relative motivazioni:
    - A. Relazione
    - Relazione di coerenza al PIT/PPR
  - b) le presenti norme, delle quali formano parte integrante 3 appendici:
    - B. Norme generali
    - Appendice B.1 *Unità edilizie di interesse storico*
    - Appendice B.2 *Ambiti di trasformazione*
    - Appendice B.3 *Ambiti di trasformazione nella città da rigenerare*
  - c) i seguenti elaborati grafici:

- Tav.1 *Assetto del territorio*, composto da:
  - Tavola d'unione in scala 1: 10.000 (n. 2 fogli, da A1 a A2)
  - Tavola per la gestione del territorio rurale in scala 1:5.000 (n. 4 fogli, da B1 a B4)
  - Tavola per la gestione del territorio urbanizzato in scala 1:2.000 (n. 15 fogli, da A01 a A15)
  - *Classificazione della rete stradale*, tavola in scala 1:10.000 contrassegnata con la lettera S
- Tav.2 *Elementi di interesse storico*; tavola in scala 1:2.000 (n. 15 fogli, da A01 a A15)
- Tav.3 *Sistema delle qualità*, composto da:
  - Tavola d'unione in scala 1: 10.000 (n. 1 fogli, da A1)
  - Tavola in scala 1:4.000 (n. 4 fogli, da B1 a B4)
  - Carta dei criteri di qualità urbana, tavola in scala 1:10.000 contrassegnata con la lettera Q
- d) le indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto e le disposizioni relative alla fattibilità:
  - GEO1 carta geomorfologica
  - GEO2 carta della pericolosità geologica
  - GEO3 carta di microzonazione sismica di livello 2 - FA0105
  - GEO4 carta della pericolosità sismica locale
  - GEO5 carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
  - GEO6 carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
  - GEO7 carta della vulnerabilità sismica
  - GEO8 carta della esposizione sismica
  - GEO9 carta delle aree a rischio sismico
  - GEO10 relazione geologica e sismica
  - IDR01 - Carta del reticolo idrografico ai sensi della LR79/2012 e smi
  - IDR02 - Carta dei battenti TR 30 anni
  - IDR03 - Carta dei battenti TR200 anni
  - IDR04 - Carta delle velocità TR 200 anni
  - IDR05 - Carta della pericolosità idraulica
  - IDR06 - Carta della magnitudo idraulica
  - IDR07 - Carta delle aree esposte al rischio idraulico
  - IDR08 - Relazione idraulica
- e) la valutazione degli effetti ambientali (valutazione ambientale strategica e valutazione di incidenza):
  - D1. Rapporto ambientale
  - D2. Sintesi non tecnica
  - D3. Studio per la valutazione di incidenza
- f) le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche, consistenti in:

- E1. Relazione sull'abbattimento delle barriere architettoniche
  - E2. Elementi della strategia di abbattimento delle barriere architettoniche
  - g) Espropri
    - Relazione “Beni sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio”
    - Atlante Espropri
2. Il quadro conoscitivo sul quale è fondato il piano operativo è costituito dal quadro conosciuto del piano strutturale intercomunale, aggiornato e integrato attraverso i seguenti elaborati:
- Atlante del quadro conoscitivo
  - A. *Stato della pianificazione urbanistica*, composto dai seguenti elaborati grafici in scala 1:10.000:
    - Tav. A1 *Attuazione della città pubblica*
    - Tav. A2 *Attuazione delle previsioni urbanistiche*
    - Tav. A3 *Previsioni urbanistiche pregresse e contributi al POC*
  - B. *Struttura urbana*, composto dai seguenti elaborati grafici in scala 1:10.000:
    - Tav. B1 *Funzioni*
    - Tav. B2.a *Morfologie*
    - Tav. B2.b *Struttura edilizia*
    - Tav. B2.c *Densità*
    - Tav. B3 *Centralità e relazioni*
    - Tav. B4 *La città dei 15 minuti*
  - C. *Qualità ambientale*, composto dai seguenti elaborati grafici in scala 1:10.000:
    - Tav. C1 *Risorsa del verde*
    - Tav. C2.a *Permeabilità. Componenti*
    - Tav. C2.b *Permeabilità. Intensità*
    - Tav. C3.a *Biodiversità. Componenti*
    - Tav. C3.b *Biodiversità. Intensità*
    - Tav. C4.a *Microclima urbano. Isole di calore*
    - Tav. C4.b *Microclima urbano. Intensità*
3. Costituiscono inoltre elaborati grafici di riferimento del piano operativo i seguenti elaborati:
- V1. *Beni paesaggistici e culturali* in scala 1: 10.000 (n. 2 fogli)
  - V2. *Fasce di rispetto e di tutela* in scala 1: 10.000 (n. 2 fogli)
  - VP. *Beni culturali pubblici* in scala 1:10.000 (n. 1 foglio)
  - PA. *Carta del potenziale archeologico* in scala 1:10.000 (n. 1 foglio)
  - SA. Schede dei siti archeologici
  - F1 *Analisi di intervisibilità. Relazione*
  - F2 *Analisi di intervisibilità*

### Articolo 3. Sistematica ed efficacia delle norme

1. Le norme generali definiscono, con riferimento agli elementi individuati nella tavola 1 “Aspetto del territorio”:
  - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, ai Titoli II, III, IV e V;
  - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, al Titolo VI;
  - le disposizioni per l'integrità fisica del territorio e per la tutela delle risorse ambientali al Titolo VII;
  - le disposizioni regolamentari al Titolo VIII.
2. Le disposizioni delle presenti norme hanno validità a tempo indeterminato, salvo quanto previsto e disciplinato al comma seguente.
3. Le previsioni alle quali si riferiscono le disposizioni del Titolo VI hanno validità quinquennale e sono definite con riferimento al quadro programmatico strategico per i cinque anni successivi all'approvazione del piano operativo. Alla scadenza del quinquennio, fermo quanto previsto dal comma 12 dell'art. 95 della LR 65/2014, sono sottoposte a una revisione generale e viene redatta una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni.
4. L'Appendice B.1 delle norme specifica le disposizioni relative agli edifici storici, individuati e classificati nelle tavole 1 e 2.
5. L'Appendice B.2 delle norme specifica le prescrizioni e le direttive per gli interventi effettuati negli ambiti di trasformazione individuati nella tavola 1. Sono individuati con la sigla AR gli ambiti definiti dal regolamento urbanistico previgente non ancora del tutto completati. Con la sigla AT sono, invece, individuati gli ambiti che trovano la loro disciplina urbanistica nel presente piano.
6. L'Appendice B.3 delle norme specifica le prescrizioni e le direttive per gli interventi effettuati all'interno delle aree di particolare rilevanza per gli obiettivi del piano operativo, individuati nella tavola 1 come ambiti di trasformazione strategica, e recano la sigla ATR.
7. I contenuti della tavola 1 hanno valore prescrittivo. La classificazione degli edifici storici riportata nelle tavole 1 e 2 ha valore prescrittivo, fermo restando la valutazione di rettifiche parziali ammesse ai commi 7, 8 e 9 dell'Articolo 2 dell'Appendice B.1. Le indicazioni della tavola 3 hanno valore di direttiva per i progetti comunali, ad eccezione dei percorsi e dei belvedere nella collina, la cui individuazione ha carattere prescrittivo.
8. Le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili nelle articolazioni e negli elementi del territorio rurale e del territorio urbano sono subordinate:
  - alle limitazioni stabilite da leggi e atti amministrativi vigenti e alle condizioni stabilite in ragione delle condizioni di vulnerabilità e di fragilità ambientale;
  - al rispetto delle prescrizioni e disposizioni del titolo VII, capo I, riguardanti la fattibilità geologica, idraulica e sismica, e delle ulteriori indicazioni contenute nelle Indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al piano operativo;

- al rispetto delle disposizioni relative alla mitigazione dei rischi per le persone e per le cose e all'utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento, in conformità alle prescrizioni del titolo VII, capo II, definite in base al Rapporto ambientale VAS.
9. 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 e ambientale in coerenza con le indicazioni di cui al Capo II del Titolo V.
10. Negli edifici e negli spazi scoperti aventi un'utilizzazione in atto non rientrante fra quelle indicate come compatibili o prescritte, sono ammissibili con esclusione di frazionamenti e di mutamenti dell'uso verso funzioni non compatibili, i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria (MO)
  - manutenzione straordinaria (MS) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - restauro e risanamento conservativo (RRC) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - ristrutturazione edilizia conservativa (REC), esclusi il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR 5/2010 e la chiusura di portici, logge e balconi
  - demolizione senza ricostruzione (D)
  - opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni (ISP)
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (EBA) senza alterazione della sagoma o con aumento di volume
  - 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;
  - 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.
11. Le tavole V1 e V2 relative ai vincoli hanno un valore indicativo e di mero ausilio per l'applicazione delle limitazioni stabilite da leggi e atti amministrativi. Ai fini del rilascio dei provvedimenti abilitativi, anche taciti, deve essere fatto esclusivo riferimento alle disposizioni delle leggi e agli atti delle amministrazioni competenti.
12. Fatto salvo quanto previsto all'articolo 5, le disposizioni del presente piano operativo sostituiscono integralmente quelle della disciplina urbanistica prevista con il secondo regolamento urbanistico, approvato con deliberazione del Consiglio comunale 28/01/2014, n. 6 e delle sue varianti e acquistano efficacia dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana con l'avviso della sua avvenuta approvazione. A decorrere da tale data, il piano operativo assume efficacia per ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

## Flessibilità

13. Al fine di garantire un'adeguata flessibilità nell'attuazione delle previsioni del piano operativo, nell'ambito del procedimento istruttorio degli strumenti di attuazione, di cui agli Allegati B.2 e B.3, possono essere apportate limitate modifiche:
- al perimetro delle componenti e degli ulteriori elementi individuati nelle tavole 1 e 2, per portarlo a coincidenza con elementi di suddivisione reale (confini di proprietà, 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;
  - necessarie per ottenere la migliore coerenza nella sovrapposizione di cartografie generate da differenti sistemi di riferimento (c.d. errori di distorsione relativa) o per non perfetta congruenza di scala o rappresentazione tra mappe diverse.

## Corrispondenza con le zone omogenee di cui al DM 1444/68

14. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati di cui al DM 1444/68, si individuano le seguenti corrispondenze fra le zone territoriali omogenee di cui all'art.2 del DM 1444/68 e le componenti territoriali del piano operativo:

Zona omogenea "A"	Centri storici, Ambiti di pertinenza dei centri storici, Parchi storici, eventuali ambiti AT e ATR come definito al successivo comma 16
Zona omogenea "B"	Aree urbane consolidate (TR1, TR2, TR4, TR5), Aree urbane da rigenerare (TR6), aree urbane consolidate TR2b, eventuali ambiti AT e ATR come definito al successivo comma 16
Zona omogenea "C"	Eventuali ambiti AT e ATR come definito al successivo comma 16
Zona omogenea "D"	Aree produttive (TPS2, TPS2a), Poli funzionali (TPS3) con l'esclusione del polo scientifico e tecnologico, Aree produttive da rigenerare (TPS2b), eventuali ambiti AT e ATR come definito al successivo comma 16
Zona omogenea "E"	Aree urbane di margine, Aree collinari a prevalente naturalità, Aree collinari a prevalente uso agricolo (R12, R16), Aree agricole di pianura, Aree umide di pianura, Contesti fluviali, Aree di ripristino ambientale
Zona omogenea "F"	Corridoi ecologici in territorio urbano, Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, Polo scientifico e tecnologico, Rete viaria e ferroviaria, Aeroporto, Ex sanatorio Luzzi, eventuali ambiti AT e ATR come definito al successivo comma 16

15. Le Aree urbane da rigenerare e le Aree produttive da rigenerare sono assimilate, secondo la destinazione esistente prevalente, alle zone omogenee B, D o F.
16. Per gli ambiti di trasformazione AT ed ATR, di cui alle Appendici B.1 e B.2, la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (B, C, D o F) è declinata all'interno di ciascuna scheda d'ambito.

## Articolo 4. Dimensionamento

1. Il piano operativo, in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi del piano strutturale intercomunale, definisce il dimensionamento delle previsioni relative al quadro strategico quinquennale di cui all'art. 95, comma 8 della LR 65/2014.
2. In coerenza con l'art. 5 del DPGR 32/R/2017, il bilancio delle trasformazioni rispetto al dimensionamento del piano strutturale intercomunale viene effettuato all'interno del territorio urbanizzato in rapporto alle previsioni di trasformazione urbana da realizzarsi attraverso ambiti di trasformazione, interventi di rigenerazione urbana e ambiti di completamento suddivisi per unità territoriale organica elementare (UTOE) e distinti tra prelievi assegnati dal piano strutturale intercomunale e riuso. Le previsioni all'esterno del territorio urbanizzato introdotte attraverso la conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014 sono computate separatamente rispetto alle previsioni massime sostenibili nel piano strutturale intercomunale.
3. Gli interventi previsti da piani attuativi con convenzione sottoscritta precedentemente all'adozione del presente piano operativo non rientrano nel dimensionamento del piano e si attuano nel rispetto dei parametri urbanistici definiti dagli atti approvati e convenzionati entro il termine di validità dei piani attuativi e delle relative convenzioni. Rientrano invece nel dimensionamento, i piani attuativi già previsti nel precedente regolamento urbanistico e confermati nel presente piano, ma convenzionati dopo il 26.03.2019, data di decadenza delle previsioni del previgente regolamento urbanistico.
4. Sono riportate di seguito le tabelle riepilogative del dimensionamento delle trasformazioni previste dal piano operativo e il relativo raffronto con le previsioni del piano strutturale intercomunale. I valori sono riferiti alla superficie edificabile. Rientrano nel dimensionamento tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli di riuso avente una superficie edificabile superiore a 1.500 mq.
5. La somma delle previsioni del piano operativo rientra nelle dimensioni massime previste dal piano strutturale. Il maggiore prelievo previsto in alcuni comparti funzionali è compensato dalle disponibilità presenti in altre Utoe. L'attuazione delle relative previsioni sarà verificata nei suoi impatti dalle attività di monitoraggio.

<b>Dimensionamento complessivo</b>		<i>nuovo</i>	<i>riuso</i>	<b>totale</b>
residenziale	previsione PS	62.000	45.000	<b>107.000</b>
	prelievo PO	52.927	47.436	<b>100.363</b>
	<b>saldo</b>	<b>9.073</b>	<b>-2.436</b>	<b>6.637</b>
industriale e artigianale direzionale e di servizio comm. all'ingrosso e depositi	previsione PS	190.400	183.500	<b>373.900</b>
	prelievo PO	76.191	167.002	<b>243.193</b>
	<b>saldo</b>	<b>114.209</b>	<b>16.498</b>	<b>130.707</b>
commerciale al dettaglio	previsione PS	20.000	20.000	<b>40.000</b>
	prelievo PO	14.042	17.024	<b>31.066</b>
	<b>saldo</b>	<b>5.958</b>	<b>2.976</b>	<b>8.934</b>

turistico-ricettiva	previsione PS	20.000	40.000	<b>60.000</b>
	prelievo PO	5.400	4.320	<b>9.720</b>
	<b>saldo</b>	<b>14.600</b>	<b>35.680</b>	<b>50.280</b>

<b>UTOE 3 - Sesto Fiorentino</b>		<i>nuovo</i>	<i>riuso</i>	<b>totale</b>
residenziale	previsione PS	60.000	45.000	<b>105.000</b>
	prelievo PO	51.627	47.436	<b>99.063</b>
	<b>saldo</b>	<b>8.373</b>	<b>-2.463</b>	<b>5.937</b>
industriale e artigianale direzionale e di servizio comm. all'ingrosso e depositi	previsione PS	105.000	73.500	<b>178.500</b>
	prelievo PO	67.931	35.777	<b>103.708</b>
	<b>saldo</b>	<b>37.069</b>	<b>37.723</b>	<b>74.792</b>
commerciale al dettaglio	previsione PS	12.000	3.000	<b>15.000</b>
	prelievo PO	11.852	6.619	<b>18.471</b>
	<b>saldo</b>	<b>148</b>	<b>-3.619</b>	<b>-3.471</b>
turistico-ricettiva	previsione PS	10.000	20.000	<b>30.000</b>
	prelievo PO	5.400	4.320	<b>9.720</b>
	<b>saldo</b>	<b>4.600</b>	<b>15.680</b>	<b>20.280</b>

<b>UTOE 4 - Monte Morello e Cercina</b>		<i>nuovo</i>	<i>riuso</i>	<b>totale</b>
residenziale	previsione PS	2.000	-	<b>2.000</b>
	prelievo PO	1.300	-	<b>1.300</b>
	<b>saldo</b>	<b>700</b>	<b>-</b>	<b>700</b>

<b>UTOE 6 - Osmannoro</b>		<i>nuovo</i>	<i>riuso</i>	<b>totale</b>
industriale e artigianale direzionale e di servizio comm. all'ingrosso e depositi	previsione PS	85.400	110.000	<b>195.400</b>
	prelievo PO	8.260	131.765	<b>140.025</b>
	<b>saldo</b>	<b>77.140</b>	<b>-21.765</b>	<b>55.375</b>
commerciale al dettaglio	previsione PS	8.000	17.000	<b>25.000</b>
	prelievo PO	2.190	10.405	<b>12.595</b>
	<b>saldo</b>	<b>5.810</b>	<b>6.595</b>	<b>12.405</b>
turistico-ricettiva	previsione PS	10.000	20.000	<b>30.000</b>
	prelievo PO	-	-	<b>-</b>
	<b>saldo</b>	<b>10.000</b>	<b>20.000</b>	<b>30.000</b>

<b>UTOE 6 - Previsioni esterne al TU</b>		<i>nuovo</i>	<i>riuso</i>	<b>totale</b>
industriale e artigianale direzionale e di servizio comm. all'ingrosso e depositi	previsione PS	130.000	-	<b>130.000</b>
	prelievo PO	44.230	-	<b>44.230</b>
	<b>saldo</b>	<b>85.770</b>	<b>-</b>	<b>85.770</b>
commerciale al dettaglio	previsione PS	20.000	-	<b>20.000</b>
	prelievo PO	-	-	<b>-</b>
	<b>saldo</b>	<b>20.000</b>	<b>-</b>	<b>20.000</b>
turistico-ricettiva	previsione PS	15.000	-	<b>15.000</b>
	prelievo PO	-	-	<b>-</b>
	<b>saldo</b>	<b>15.000</b>	<b>-</b>	<b>15.000</b>

## Articolo 5. Norme transitorie e di salvaguardia

1. Dalla data di adozione del piano operativo si applicano le misure di salvaguardia, di cui all'art. 103 della LR 65/2014 ed all'art. 12, comma 3, del DPR 380/2001.
2. Fino all'efficacia del piano operativo e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, l'amministrazione comunale sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con il presente piano operativo. Non sono altresì ammessi interventi che risultino in contrasto con le norme e le previsioni del presente piano operativo.
3. A far data dall'adozione del piano operativo è altresì sospesa l'efficacia delle segnalazioni certificate di inizio di attività (SCIA), delle comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA) presentate dopo tale data o non ancora efficaci a tale data, qualora i loro contenuti siano in contrasto con la disciplina del piano operativo adottato.
4. Sono fatti salvi – e pertanto non soggetti a salvaguardia – i contenuti e l'efficacia, nonché i relativi elaborati cartografici e testuali, dei seguenti atti:
  - i progetti unitari convenzionati e i piani attuativi, approvati in base agli strumenti urbanistici previgenti e per i quali siano state sottoscritte le relative convenzioni alla data di adozione delle presenti norme, fino alla scadenza delle relative convenzioni o atti d'obbligo e per i quali possono essere rilasciati i titoli abilitativi da essi disciplinati;
  - i programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo e ambientale (PAPMAA), approvati e non ancora decaduti;
  - i permessi di costruire rilasciati prima della data di adozione delle presenti norme e non in contrasto con le con le previsioni del piano operativo;
  - permessi di costruire già rilasciati in contrasto con le previsioni del piano operativo, per i quali i relativi lavori siano iniziati prima della data di adozione delle presenti norme e sempre che, questi ultimi, vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio;
  - segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e le comunicazioni di inizio lavori asseverate (CILA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici, e documentali e temporali prescritti per legge ai fini della loro efficacia.
5. Per i progetti unitari già convenzionati, di cui al comma 4, sono ammesse varianti, a condizione che non comportino modifiche al loro perimetro e alla dotazione di spazi pubblici e non prevedano incrementi delle SE complessive. Il procedimento di approvazione della variante al progetto unitario sarà il medesimo di quello utilizzato per l'approvazione originaria.
6. Per i piani attuativi di cui al comma 4, già convenzionati sono ammesse varianti di cui all'art 112 della LR 65/2014.
7. Alle varianti e modifiche in corso d'opera che non comportino la sospensione dei lavori, relative a titoli abilitativi già rilasciati o efficaci alla data di entrata in vigore delle presenti norme, continua ad applicarsi il previgente regolamento urbanistico.

8. Ai fini della corretta applicazione delle diverse disposizioni normative della disciplina di piano operativo, per i piani attuativi, progetti unitari convenzionati e permessi di costruire non soggetti alle salvaguardie del presente articolo, continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri edilizi ed urbanistici previgenti.

## Titolo II.

# Territorio rurale

## Capo I.

### Articolazioni del territorio rurale

#### Articolo 6. Disposizioni comuni

1. Il Capo I delle presenti norme disciplina gli interventi ammessi e le utilizzazioni compatibili nelle seguenti componenti del territorio rurale:
  - a) aree collinari a prevalente naturalità (Articolo 7)
  - b) aree collinari a prevalente uso agricolo (Articolo 8)
  - c) nuclei edificati nelle aree collinari a prevalente uso agricolo (Articolo 9)
  - d) contesti fluviali (Articolo 10)
  - e) aree umide di pianura (Articolo 11)
  - f) aree agricole di pianura esterne al parco agricolo della Piana (Articolo 12)
  - g) parco agricolo della Piana (Articolo 13)
  - h) ex sanatorio Luzzi (Articolo 15)
  - i) aree di recupero ambientale e ambiti particolari (Articolo 16)
2. Il Capo II delle presenti norme specifica le disposizioni che attuano la LR 65/2014, articoli da 70 a 84, con riferimento alla dimensione, alla collocazione e alle caratteristiche degli edifici e dei manufatti.
3. Per garantire il perseguimento delle finalità dell'art. 68, LR 65/2014 riguardanti la qualità del territorio rurale, gli interventi ammessi nelle componenti elencate al comma 1:
  - sono soggetti alle limitazioni per la tutela della natura e del paesaggio richiamate in ciascun articolo del Capo I;
  - devono rispettare le indicazioni contenute nell'Appendice 2 del Regolamento edilizio "Buone pratiche progettuali per il territorio aperto";
  - nelle Aree di protezione storico ambientale gli interventi di trasformazione devono rispettare le disposizioni di cui all'Articolo 53;
  - nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs 42/04, gli interventi di trasformazione devono rispettare le disposizioni di cui all'Articolo 64 riguardante la sostenibilità paesaggistica.

4. I termini impiegati negli articoli successivi fanno riferimento alle disposizioni sul territorio rurale della LR 65/2014 e del regolamento di attuazione approvato con DPGR 63/R/2016. In particolare:
  - manufatti aziendali temporanei: art. 70, c. 1 e 3 lett. a), LR 65/2014;
  - manufatti ad uso agricolo che necessitano di interventi permanenti sul suolo (art. 70, LR 65/2014, c. 3b);
  - interventi sugli edifici esistenti, senza programma aziendale: art. 71, LR 65/2014;
  - interventi sugli edifici esistenti, con programma aziendale: art. 72, LR 65/2014;
  - nuova costruzione di annessi rurali e di edifici a uso abitativo, con programma aziendale: art. 73, LR 65/2014;
  - programma aziendale: art. 74, LR 65/2014;
  - interventi pertinenziali: art. 71 c. 1 lett. d) e art. 79 c. 2 lett. c), LR 65/2014;
  - trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici: art. 77, LR 65/2014;
  - manufatti per l'agricoltura amatoriale, compreso il ricovero di animali da cortile: art. 78, LR 65/2014;
  - ricoveri per animali di affezione e cavalli: art. 78, LR 65/2014;
  - manufatti per attività venatorie: art. 78 della LR 65/2014 e art. 34 della LR 3/1994;
  - mutamenti della destinazione d'uso: art. 82, LR 65/2014.
5. Nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs 42/04, tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Articolo 64 riguardante la sostenibilità paesaggistica;
6. Si assume come area pertinenziale quella risultante al catasto alla data di approvazione del Piano Operativo. Qualora non risulti catastalmente, l'area pertinenziale deve essere individuata facendo riferimento alla tradizione e allo stato dei luoghi attraverso apposito progetto da sottoporre a parere preventivo.

## Articolo 7. Aree collinari a prevalente naturalità

*Versanti e sommità dei rilievi collinari di Monte Morello, caratterizzati da un elevato grado di naturalità e dall'assenza, con rare eccezioni, di insediamenti stabili.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 8*

---

### Tutela della natura e del paesaggio

1. Gli interventi devono rispettare le indicazioni per le azioni contenute *nell'Abaco delle varianti* del PS riguardanti:
  - il morfotipo ecosistemico Forestale;
  - il morfotipo rurale delle Praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale.
2. Gli interventi ammessi dal presente articolo:
  - non devono comportare riduzione delle aree di cui all'Articolo 62, ad eccezione delle aree agricole abbandonate che possono essere ripristinate al loro originario uso;

- devono rispettare, nelle Aree di protezione storico ambientale, le disposizioni di cui all'Articolo 53.

---

#### Interventi ammessi

3. Gli interventi sugli edifici storici e sulle loro pertinenze sono disciplinati dall'*Appendice B.1.*
4. Gli imprenditori agricoli possono effettuare i seguenti interventi:
  - installazione di *manufatti aziendali temporanei*, nel rispetto Articolo 17;
  - *interventi sugli edifici esistenti senza programma aziendale*, nel rispetto **Articolo 19**, ad esclusione di:
    - addizioni volumetriche
    - sostituzione edilizia
    - trasferimenti di volumetria
    - incrementi del numero di unità abitative
  - *interventi sugli edifici esistenti con programma aziendale*, limitati alla sola trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi, nel rispetto Articolo 20;
  - *nuova costruzione di annessi rurali*, con programma aziendale, nel rispetto Articolo 21, solo se il programma dimostra la l'impossibilità di localizzarli nelle aree agricole collinari;
  - *interventi pertinenziali* elencati al comma 6;
  - interventi all'esterno degli *spazi scoperti pertinenziali*, senza programma aziendale, elencati al comma 7.
5. Gli altri soggetti aventi titolo possono effettuare:
  - interventi di cui agli artt. 135 e 136 della LR 65/2014, sugli edifici esistenti non aventi destinazione agricola;
  - mutamenti di destinazione d'uso come definito all'Articolo 22;
  - nuova costruzione di rifugi escursionistici come definiti dalla LR 20 dicembre 2016, n. 86 e aventi i requisiti di cui al DPGR 47R/2018, fino a un massimo di 20 posti letto e per una superficie edificabile massima di 500 mq, senza riduzione delle aree boscate e degli elementi naturali, senza necessità di realizzazione di nuovi percorsi carrabili e previa verifica della sostenibilità rispetto all'approvvigionamento di acqua, energia e allo smaltimento di rifiuti e acque reflue;
  - *interventi pertinenziali* elencati al comma 6;
  - interventi all'esterno degli *spazi scoperti pertinenziali* elencati al comma 7.
6. Negli *spazi scoperti pertinenziali* sono ammessi i seguenti interventi pertinenziali:
  - parcheggi a raso non pavimentati nella misura necessaria al soddisfacimento delle dotazioni minime di legge o eventuali maggiorazioni previste dalle presenti norme, la cui realizzazione non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e senza riduzione delle aree boscate e degli elementi naturali;

- 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, per ricovero attrezzi, nella misura strettamente necessaria;
  - serbatoi interrati per riserve idriche, la cui capienza deve essere strettamente rapportata al fabbisogno di acqua da captare fino ad una capienza massima di 10.000 litri;
  - recinzioni.
7. All'esterno degli *spazi scoperti pertinenziali*, sono ammessi i seguenti interventi:
- 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;
  - adeguamento e realizzazione di manufatti per attività venatorie, nel rispetto Articolo 25
  - adeguamento e realizzazione di punti di ristoro, a supporto della fruizione collinare, anche con possibilità di vendita di prodotti alimentari e somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'Articolo 23;
  - adeguamento e realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità, compresi i relativi percorsi di accesso;
  - interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale;
  - manutenzione e sostituzione di ricoveri attrezzi, senza incrementi di volume e superficie;
  - installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili compatibilmente con le previsioni di legge e secondo le disposizioni di cui all'Articolo 96;
  - manutenzione della *viabilità privata*, con eventuale realizzazione di tratti necessari per il collegamento alla viabilità esistente, purché in assenza di sbancamenti, nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 9 dell'Articolo 8.

---

#### Utilizzazioni compatibili

8. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività agricole;
  - residenza, solo se esistente alla data di adozione del piano operativo;
  - punti di ristoro a supporto della fruizione collinare, anche con possibilità di vendita di prodotti alimentari e somministrazione di alimenti e bevande.

#### Articolo 8. Aree collinari a prevalente uso agricolo

*Versanti collinari, di rilevante valore paesaggistico, a prevalente uso agricolo; comprendono nuclei e insediamenti sparsi, aventi stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 9*

---

#### Tutela della natura e del paesaggio

1. Nelle aree indicate con la sigla [R12] gli interventi devono rispettare le indicazioni per le azioni contenute nell'*Abaco delle invariati* del PS riguardanti:
- il morfotipo ecosistemico Agropastorale;
  - il morfotipo rurale dell'olivicoltura.

2. Nelle aree indicate con la sigla [R16] gli interventi devono rispettare le indicazioni per le azioni contenute nell'*Abaco delle invariati* del PS riguardanti:
  - il morfotipo ecosistemico Agropastorale;
  - il morfotipo rurale del Seminativo e oliveto prevalenti di collina.
3. Gli interventi ammessi dal presente articolo:
  - non devono comportare riduzione delle aree di cui all'Articolo 62, ad eccezione delle aree agricole abbandonate che possono essere ripristinate al loro uso originario;
  - devono rispettare, nelle Aree di protezione storico ambientale, le disposizioni di cui all'Articolo 53.

---

#### Interventi ammessi

4. Gli interventi sugli edifici storici e sulle loro pertinenze sono disciplinati dall'*Appendice B.1*.
5. Gli imprenditori agricoli possono effettuare i seguenti interventi:
  - installazione di *manufatti aziendali temporanei*, nel rispetto dell'Articolo 17;
  - adeguamento e realizzazione di *manufatti ad uso agricolo che necessitano di interventi permanenti sul suolo*, nel rispetto dell'Articolo 18;
  - *interventi sugli edifici esistenti, senza programma aziendale*, nel rispetto dell'Articolo 19;
  - *interventi sugli edifici esistenti con programma aziendale*, nel rispetto dell'Articolo 20;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER1) con demolizione e ricostruzione in sagoma e ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER2) per il ripristino di edifici o parti di essi crollati;
  - *nuove costruzioni con programma aziendale*, nel rispetto dell'Articolo 21;
  - *mutamenti della destinazione agricola con programma aziendale*, nel rispetto dell'Articolo 22;
  - *interventi pertinenziali* elencati al comma 7;
  - interventi all'esterno degli *spazi scoperti pertinenziali*, senza programma aziendale, elencati al comma 8.
6. Gli altri soggetti aventi titolo possono effettuare i seguenti interventi:
  - interventi di cui agli artt. 135 e 136 della LR 64/2015, sugli edifici esistenti non aventi destinazione agricola (art. 79, LR 65/2014) con aumento della SE per adeguamenti funzionali fino al 20%;
  - *ristrutturazione edilizia ricostruttiva e sostituzione edilizia*, con mantenimento della collocazione negli spazi scoperti pertinenziali dell'edificio preesistente e con volume non superiore all'esistente;
  - mutamenti di destinazione d'uso come definito all'Articolo 22;
  - adeguamento e installazione di *manufatti per l'agricoltura amatoriale*, compreso il ricovero di animali da cortile, nel rispetto dell'Articolo 23;
  - adeguamento e realizzazione di *ricoveri per animali*, per attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro, nel rispetto dell'Articolo 24;

- adeguamento e realizzazione di *maneggi*, con una SE non superiore a 300 mq e comunque non superiore al 20% dell'area perimetrata, nel rispetto dell'Articolo 26;
  - interventi pertinenziali, elencati al comma 7;
  - interventi all'esterno degli *spazi scoperti pertinenziali*, elencati al comma 8.
7. Negli spazi scoperti pertinenziali, sono ammessi i seguenti *interventi pertinenziali*:
- parcheggi a raso e interrati, nella misura necessaria al soddisfacimento delle dotazioni minime di legge o eventuali maggiorazioni previste dalle presenti norme; i parcheggi a raso non devono essere pavimentati e la loro realizzazione non deve comportare alcuna modificazione sostanziale della morfologia dei luoghi e senza riduzione delle aree boscate e degli elementi naturali; la loro collocazione all'esterno degli spazi scoperti pertinenziali è ammessa solo se viene dimostrata la maggiore funzionalità e la migliore compatibilità paesaggistico-ambientale, tenuto conto della posizione degli accessi carrabili e dei percorsi interni esistenti;
  - 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, per ricovero attrezzi, nella misura strettamente necessaria;
  - locali di servizio alle attività ricettive e di ristorazione, anche con accesso indipendente aventi requisiti di accessibilità e pertinenzialità, la cui superficie edificabile non potrà essere superiore al 20% della superficie edificabile esistente già destinata a tali attività;
  - rimesse, capanni per attrezzi, sistemazioni a verde attrezzato, limonaie e simili, solo se strettamente funzionali all'esercizio delle utilizzazioni in atto;
  - piscine, purché sia dimostrata l'autosufficienza idrica e il prelievo di acqua sia sostenibile rispetto alle risorse naturali e comunque in conformità con le disposizioni di cui all'Articolo 87;
  - altri impianti scoperti per la pratica sportiva, solo se pertinenziali 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 fino ad una capienza massima di 10.000 litri;
  - recinzioni;
  - installazione di pannelli solari e fotovoltaici a terra.
8. All'esterno degli spazi scoperti pertinenziali, nel rispetto del comma 1, sono ammessi i seguenti interventi:
- 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;
  - manutenzione e sostituzione di ricoveri attrezzi, senza incrementi di volume e superficie, nel rispetto delle disposizioni stabilite nell'Appendice 2 del Regolamento edilizio – Buone pratiche progettuali per il territorio aperto;
  - installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;

- realizzazione di recinzioni a protezione delle coltivazioni di pregio e per allevamenti, esclusivamente per appezzamenti di superficie superiore a 3.000 mq;
  - realizzazione di spazi a parcheggio alberati, esclusivamente lungo la viabilità pubblica esistente, senza dar luogo alla realizzazione di veri e propri piazzali;
  - realizzazione di *maneggi*, nel rispetto delle disposizioni dell'Articolo 26;
  - manutenzione della *viabilità privata*, con eventuale realizzazione di tratti necessari per il collegamento alla viabilità esistente, purché in assenza di sbancamenti nel rispetto delle disposizioni del comma 9;
  - installazione di *manufatti per l'agricoltura amatoriale*, nel rispetto dell'Articolo 23 e delle disposizioni stabilite nell'Appendice 2 del Regolamento edilizio "Buone pratiche progettuali per il territorio aperto";
  - interventi previsti nei piani aziendali.
9. Gli interventi sulla *viabilità privata* devono rispettare le seguenti disposizioni:
- nei tratti di viabilità privata carrabile in prossimità di abitazioni o che presentino effettiva criticità per la percorrenza, qualora siano pavimentati con inerti, sono consentiti interventi di stabilizzazione e consolidamento con l'uso di materiali, o soluzioni, che consentano la permeabilità del suolo con effetto di strada bianca;
  - fermo restando quanto disciplinato all'art.59, lungo i tracciati storici devono essere mantenuti i selciati, ciottolati e lastricati in pietra naturale, laddove eventualmente presenti. Nei tratti in prossimità di abitazioni o che presentino effettiva criticità per la viabilità carrabile, valgono le disposizioni di cui al precedente alinea .
  - è consentita l'installazione di barriere di protezione con finitura in legno nei tratti di strada che presentino effettiva criticità per la sicurezza;
  - 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;
  - le alberature presenti lungo i tratti e gli elementi di viabilità d'accesso devono essere con servate 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;
  - gli interventi devono rispettare le direttive contenute nel PIT/PPR.

---

#### Utilizzazioni compatibili

10. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- attività agricole;
  - residenza;
  - commerciale al dettaglio limitato agli esercizi di vicinato;
  - attività turistico-ricettiva, solo per strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione;
  - attività direzionali e di servizio, solo per attività con finalità sociali e di fruizione del tempo libero, comprese le residenze collettive, le attività per disabili, e simili.

## Articolo 9. Nuclei edificati nelle aree agricole collinari

*Raggruppamenti continui di edifici, dotati di livelli minimi di urbanizzazione primaria, per i quali sono consentiti interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente con possibilità di insediare funzioni terziarie.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 9*

---

### Interventi ammessi

1. Oltre agli interventi consentiti all'Articolo 8, sono ammessi interventi di *ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche* nei seguenti limiti:
  - ampliamento non superiore al 20% della SE accertata al 18/04/2013;
  - possibilità di incremento del numero delle abitazioni, a condizione che la SE 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.
2. Sono ammessi interventi di *nuova edificazione* di edifici destinati ad attività pubbliche o di interesse collettivo, nelle aree individuate a questo scopo nella tavola 1.

---

### Utilizzazioni compatibili

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni, di cui all'Articolo 102:
  - residenza
  - attività commerciali a carattere urbano
  - attività produttive a carattere urbano, solo per artigianato di servizio
  - attività direzionali e di servizio a carattere urbano, solo per studi professionali
  - attività turistico-ricettiva a carattere urbano

## Articolo 10. Contesti fluviali

*Aree connesse ai corsi d'acqua principali dal punto di vista ecologico, idrogeologico, funzionale e percettivo, nelle quali sono presenti edifici e manufatti storicamente e funzionalmente interrelati al fiume. Costituiscono le connessioni fondamentali del sistema di aree aperte che caratterizza il patrimonio territoriale di Sesto Fiorentino.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 10*

---

### Tutela della natura e del paesaggio

1. Gli interventi devono rispettare le indicazioni per le azioni contenute nell'*Abaco delle in-varianti* del PS riguardanti il morfotipo ecosistemico Palustre e fluviale.
2. Nelle aree di salvaguardia idraulica, di cui al comma 1 dell'Articolo 61, sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 e alla LR 41/2018.

---

#### Interventi ammessi

3. All'esterno delle aree di cui al precedente comma 2, sono ammesse aree attrezzate per lo svago e lo sport e percorsi ciclopedonali, purché non compromettano i caratteri dei paesaggi fluviali, le visuali di valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi, nel rispetto della disciplina dell'art. 16 del PIT/PPR.

---

#### Utilizzazioni compatibili

4. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso degli edifici esistenti se ciò comporta un aumento del carico urbanistico.

### Articolo 11. Aree umide di pianura

*Aree di riconosciuto interesse naturalistico, composte da stagni, laghetti, canneti, prati acquitrinosi, incolti e prati pascolo. Per la loro idoneità alla sosta e nidificazione dell'avifauna e per la collocazione in un contesto fortemente antropizzato costituiscono caposaldi della rete ecologica di area vasta.  
Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 11*

---

#### Tutela della natura e del paesaggio

1. Gli interventi devono rispettare le indicazioni per le azioni contenute nell'*Abaco delle in-varianti* del PS riguardanti il morfotipo ecosistemico Palustre e fluviale.
2. Gli interventi sono subordinati alle procedure VINCA per la "ZCS 45 - Stagni della Piana fiorentina e pratese come specificato all'Articolo 90.

---

#### Interventi ammessi e utilizzazioni compatibili

3. Nelle aree ricadenti nel perimetro dell'ambito Parco della Piana individuato dalla scheda ATR4, si applicano le disposizioni dell'Articolo 13.
4. Nelle aree esterna al perimetro dell'ambito Parco della Piana individuato dalla scheda ATR4, si applicano le disposizioni dell'Articolo 7.

### Articolo 12. Aree agricole di pianura

*Aree adiacenti al territorio urbano facenti parte del sistema di aree aperte che caratterizza il patrimonio territoriale di Sesto Fiorentino e struttura le relazioni tra insediamenti e ambiente  
Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 12*

---

#### Tutela della natura e del paesaggio

1. Gli interventi devono rispettare le indicazioni per le azioni contenute nell'*Abaco delle in-varianti* del PS riguardanti
  - il morfotipo ecosistemico Palustre e fluviale;
  - il morfotipo rurale delle aree agricole intercluse nelle aree indicate con la sigla [R23];
  - il morfotipo rurale dei seminativi semplificati di pianura, nelle altre aree.

2. Gli interventi che interessano aree ricadenti nella “ZCS 45 - Stagni della Piana fiorentina e pratese” sono subordinati alle procedure VINCA, come specificato all’Articolo 90.

---

#### Interventi ammessi e utilizzazioni compatibili

3. Nelle aree ricadenti nel perimetro dell’ambito Parco della Piana individuato dalla scheda ATR4, si applicano le disposizioni dell’Articolo 13.
4. Nelle aree esterne al perimetro dell’ambito Parco della Piana individuato dalla scheda ATR4, si applicano le disposizioni dell’Articolo 8.

### Articolo 13. Il Parco della Piana

*Aree di pianura, aventi un elevato valore produttivo, ecologico e ricreativo. Costituiscono il cardine del sistema di aree aperte che caratterizza il patrimonio territoriale di Sesto Fiorentino e struttura le relazioni tra insediamenti e ambiente.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 12*

---

#### Tutela della natura e del paesaggio

1. Gli interventi consentiti dal presente articolo sono volti alla realizzazione di un parco agricolo multifunzionale di valenza metropolitana, come individuato dalla scheda ATR4, per dare attuazione a quanto previsto dalle disposizioni generali per il Parco agricolo della Piana del Piano strutturale intercomunale (art. 12 delle Norme e Tavole P1 e P2) che si intendono qui integralmente richiamate.
2. Nella scheda ATR4 dell’Appendice B.3 sono indicate le azioni progettuali sul sistema agro-ambientale, sul sistema culturale e della mobilità alternativa, sulla rete portante della mobilità ciclabile.

---

#### Interventi ammessi

3. Gli interventi sugli edifici storici e sulle loro pertinenze sono disciplinati dall’*Appendice B.1*.
4. Gli imprenditori agricoli possono effettuare gli interventi ammessi all’Articolo 8.
5. Sugli edifici, anche dismessi, indicati nella tavola “Analisi degli usi del suolo” della scheda ATR4 dell’Appendice B.3 sono ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) con mantenimento della collocazione negli spazi scoperti pertinenziali dell’edificio preesistente.
6. Negli *spazi scoperti pertinenziali*, nel rispetto dei commi 1 e 2, sono ammessi i seguenti *interventi pertinenziali (art. 77 LR 65/2014)*:
  - parcheggi a raso, nella misura necessaria al soddisfacimento degli standard di parcheggio pertinenziale e di relazione relativi alle utilizzazioni degli edifici;
  - locali interrati e seminterrati purché siano adibiti esclusivamente a pertinenze delle abitazioni e delle attività produttive presenti nell’edificio principale;

- 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;
  - rimesse, capanni per attrezzi, sistemazioni a verde attrezzato, limonaie e simili, solo se strettamente funzionali all'esercizio delle utilizzazioni in atto;
  - 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;
  - recinzioni realizzate, anche in assenza di progetto di riordino di cui al comma successivo, con le modalità riportate nell'Appendice 2 del Regolamento edilizio "Buone pratiche progettuali per il territorio aperto".
7. *All'esterno degli spazi scoperti pertinenti*, nelle aree indicate nella tavola "Analisi degli usi del suolo" della scheda ATR4 dell'Appendice 3 come orti, verde incolto e attività incongrue, l'Amministrazione comunale promuove un progetto di riordino complessivo, coerente con le finalità e gli obiettivi stabiliti dal PS, richiamati al comma 1 per:
- definire i materiali e le tecniche costruttive dei manufatti e delle recinzioni ammissibili all'interno del parco;
  - conferire un assetto compiuto agli orti esistenti;
  - recuperare all'uso agricolo o ad altre funzioni compatibili con il parco le aree incolte e con attività incongrue.
8. In assenza di progetto di riordino, negli orti esistenti di cui al comma precedente, alla data di approvazione del presente piano sono ammessi i seguenti interventi, realizzati con le modalità di cui all'Appendice 2 del Regolamento edilizio "Buone pratiche progettuali per il territorio aperto":
- manufatti per l'attività agricola amatoriale, e per il ricovero di animali domestici, con superficie (SE) non superiore a 3,5 mq, con altezza massima non superiore a 2,00, per fondi agricoli di dimensione da 300 a 1000 mq;
  - manufatti per l'attività agricola amatoriale, e per il ricovero di animali domestici, con superficie (SE) non superiore a 12 mq, con altezza massima non superiore a 2,40, per fondi agricoli di dimensione superiore a 1000 mq, anche risultanti da aggregazione di più proprietà contigue;
  - recinzioni, per fondi agricoli di dimensione superiore a 1000 mq, anche risultanti da aggregazione di più proprietà contigue;
  - sono sempre ammesse le recinzioni strettamente funzionali al ricovero di animali domestici.
9. Nella *fascia funzionale*, destinata ad accogliere i servizi e le attrezzature per la fruizione o comunque in ambiti strettamente correlati e confinanti, e lungo i principali percorsi di collegamento fra Sesto e il parco, indicati nella tavola "Il nuovo scenario del parco" della scheda ATR4 dell'Appendice B.3, sono inoltre ammessi, anche in assenza del progetto di riordino, i seguenti interventi di iniziativa pubblica o privata convenzionata:

- la realizzazione di *servizi di interesse collettivo complementari all’attività agricola*, quali fattorie didattiche, attività per la salute e il benessere, punti ristoro, eccetera;
  - la sistemazione di aree per la pratica sportiva all’aria aperta;
  - la realizzazione di *maneggi*;
  - la sistemazione di aree e realizzazione di manufatti per lo svolgimento *attività di interesse collettivo riguardanti l’accudimento e l’addestramento di animali*, nel rispetto dell’Articolo 24 (con esclusione delle specie - famiglie di “canidi”);
  - la realizzazione di *aree attrezzate per la fruizione collettiva* (pic-nic e simili);
  - la realizzazione della “Casa del Parco”, con le utilizzazioni di cui al comma 13 dell’Articolo 13, ad eccezione della residenza.
10. In assenza di progetto di riordino, per ciascuna tipologia d’intervento, di cui al comma precedente, sarà possibile presentare, in questa fase, una sola proposta di progetto. Gli interventi devono rispettare, per quanto pertinenti, le prescrizioni dell’*Appendice 2 del Regolamento edilizio “Buone pratiche progettuali per il territorio aperto”*. Sono comunque soggetti alle seguenti disposizioni:
- nuova superficie edificata non superiore a 100 mq;
  - area di intervento non superiore a 5.000 mq;
  - impermeabilizzazione non superiore al 5% dell’area;
  - non sono ammesse modifiche alla morfologia dei luoghi.
11. *All’esterno degli spazi scoperti pertinenziali*, nel rispetto del comma 1, sono ammessi inoltre:
- 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, previa verifica di compatibilità paesaggistica;
  - interventi funzionali alla conservazione delle risorse di interesse storico e naturale;
  - manutenzione della *viabilità privata*.
12. *Nell’ambito ATR4.1* valgono le disposizioni della scheda dell’Appendice B.3.

---

#### Utilizzazioni compatibili

13. Negli edifici, anche dismessi, indicati nella tavola “Analisi degli usi del suolo” della scheda ATR4 dell’Appendice B.3, sono ammessi *cambiamenti di destinazione d’uso* per le seguenti utilizzazioni:
- attività agricole
  - residenza
  - attività commerciali a carattere urbano, con esclusione delle medie strutture di vendita
  - attività turistico-ricettiva, solo per strutture ricettive extra-alberghiere per l’ospitalità collettiva e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione;
  - attività direzionali e di servizio, solo per attività con finalità sociali e di fruizione del tempo libero, comprese le residenze collettive, le attività per disabili, e simili.

---

## Viabilità del Parco

14. All'interno del perimetro del Parco tutti i tracciati, con l'eccezione dei tratti di viabilità attualmente asfaltati e delle piste ciclabili esistenti, sono da considerarsi "percorsi campestri", per i quali sono consentiti solo interventi di manutenzione senza modifica della loro specifica natura rurale.
15. In assenza di progetto di riordino, non è consentita la realizzazione di nuova viabilità, fermo restando quanto consentito per gli imprenditori agricoli ai sensi dell'Articolo 8 delle presenti norme.

## Articolo 14. Parco delle colline di Monte Morello

1. Il parco delle colline Monte Morello è formato dalle aree pedecollinari, collinari montane a Nord del capoluogo. Il parco ha l'obiettivo di favorire la fruizione collettiva da parte degli abitanti dell'area metropolitana, valorizzando le peculiarità naturalistiche, paesaggistiche, storiche ed archeologiche del territorio, e incentivando forme di turismo sostenibile, attraverso interventi coordinati alla scala intercomunale riguardanti la sistemazione e gestione della segnaletica, i punti panoramici, le attrezzature per la sosta e la percorribilità della rete escursionistica, con possibilità di recupero delle aree di degrado ambientale e di valorizzazione dei complessi insediativi esistenti.
2. Il parco è attuato tramite un progetto direttore coordinato con il Comune di Calenzano. Nelle more della sua approvazione valgono le disposizioni delle componenti del territorio rurale.

## Articolo 15. Ex Sanatorio Luzzi

*Complesso immobiliare situato alle pendici del sistema collinare di Monte Morello e Monte Senario. Il complesso consiste in una serie di corpi di fabbrica, realizzati tra la fine del '800 e l'inizio del '900, e rappresenta un esempio di eclettismo storicistico. È composta da una villa, dall'ex ospedale e da diversi fabbricati di servizio.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 13*

1. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e interventi pertinenziali che non comportino incremento di SE, sulla base di un piano attuativo finalizzato al riuso dell'intero compendio, con possibilità di cambiamenti di destinazione d'uso per le seguenti funzioni:
  - Commerciale, solo per pubblici esercizi, esercizi di vicinato
  - Turistico-ricettiva
  - Direzionale
  - Attività pubbliche e di interesse collettivo
  - Residenza, limitatamente agli edifici non facenti parte del complesso principale o aventi originaria funzione abitativa (quali abitazioni del custode e simili).

2. Sono ammessi usi temporanei per attività pubbliche e di interesse collettivo, nonché per atti strettamente complementari all'attivazione degli usi temporanei.
3. Il complesso è vincolato sia ai sensi della parte II del D. Lgs.42/2004 che ai sensi della parte III del D. Lgs.42/2004, e pertanto tutti gli interventi ammessi dovranno essere sottoposti ad adeguate verifiche di compatibilità paesaggistica da parte degli organi competenti. Le previsioni di cui ai commi precedenti sono subordinati al nullaosta della competente soprintendenza.

## Articolo 16. Aree di ripristino ambientale

*Aree e insediamenti oggetto di interventi di ripristino e riqualificazione ed aree del territorio aperto già recuperate che, ancorché riguardanti un ex sito estrattivo, non rientrano nel campo di applicazione della l.r. 35/2015 Disposizioni in materia di cave.*

1. 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.
2. 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 superficie coperta;
  - sistemazione delle aree pertinenziali e della viabilità vicinale e poderale.
3. Nell'area di *Cepeto* sono ammessi interventi di *ristrutturazione edilizia R2, sostituzione edilizia e addizioni volumetriche* degli edifici entro il limite del 35% della SE esistente, 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. Gli interventi di ampliamento non possono prevedere cambiamenti della destinazione d'uso.
4. Nell'area di *Palastreto* sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla legislazione e pianificazione di settore in materia di smaltimento dei rifiuti. All'esaurimento dell'attività, sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione ambientale.
5. Nelle altre aree originate da cave, identificate dal Piano Strutturale intercomunale all'art.15bis (Cave di Isola sud, Cave di Isola nord, Via delle cave-Querceto, Osmannoro sud 1, Osmannoro sud 2, Area La Querciola e Lago di Peretola), ad oggi inattive e che non necessitano di recupero ambientale e di altre specifiche disposizioni, si rimanda alla disciplina del morfotipo in cui ricadono.

## Capo II. Dimensioni, collocazione e caratteristiche di edifici e manufatti

### Articolo 17. Manufatti aziendali temporanei

1. Ferme restando le disposizioni di cui agli artt. 1 e 2, DPGR 63/R/2016, al fine di assicurare la tutela di aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale, l'installazione da parte degli imprenditori agricoli di *manufatti aziendali temporanei* per lo svolgimento dell'attività agricola, come disciplinato dall'art. 70 della LR 65/2014, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - pareti laterali con colorazioni in tonalità della gamma cromatica del legno o del verde, con l'esclusione di tonalità bianche. È sempre ammessa la realizzazione di pareti laterali in vetro o materiale plastico trasparente;
  - copertura a falda inclinata con pendenza non superiore al 35%;
  - manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, in tonalità rosso scuro o verde;
  - divieto di realizzare controsoffitti o balconi a qualsiasi livello;
  - divieto di realizzare partizioni interne non giustificate dalle produzioni aziendali.
2. La copertura stagionale delle serre, per la forzatura delle colture, può essere effettuata anche con reti ombreggianti.
3. In applicazione dell'art. 70, c. 2 della LR 65/2014, il territorio rurale, ad eccezione delle aree agricole di pianura esterne al Parco della Piana, è considerato area di rilevante interesse paesaggistico o ambientale.

### Articolo 18. Manufatti ad uso agricolo, non soggetti a PA

1. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 3 del DPGR 63/R/2016, nella realizzazione di manufatti aziendali dovranno essere osservate le direttive contenute nell'Appendice 2 del Regolamento edilizio "Buone pratiche progettuali per il territorio aperto". In particolare, l'adeguamento e la realizzazione da parte degli imprenditori agricoli di *manufatti prefabbricati di semplice installazione ad uso agricolo che necessitano di interventi permanenti sul suolo*, non soggetti a programma aziendale (PA), deve rispettare le seguenti disposizioni:
  - finiture delle pareti laterali e infissi, se realizzati in materiale diverso dal legno naturale, con colorazioni in tonalità della gamma cromatica del legno o del verde, con l'esclusione di tonalità bianche. È sempre ammessa la realizzazione di pareti laterali in vetro o materiale plastico trasparente;
  - copertura a falda inclinata con pendenza non superiore al 35%;
  - manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, in tonalità rosso scuro o verde;

- divieto di realizzare controsoffitti o balconi a qualsiasi livello;
  - divieto di realizzare partizioni interne non giustificate dalle produzioni aziendali.
2. È ammessa la realizzazione di tettoie, ai sensi dell'art. 3 del DPGR 63/R/2016, con le modalità di cui all'Appendice 2 del Regolamento edilizio "Buone pratiche progettuali per il territorio aperto".

## Articolo 19. Interventi sugli edifici esistenti, senza programma aziendale

1. Gli interventi sugli edifici esistenti, effettuabili dagli imprenditori agricoli senza *programma aziendale* e disciplinati dall'art.71 della LR 65/2014, sono soggetti alle seguenti limitazioni:
- sostituzione edilizia e addizioni volumetriche di residenze agricole non aventi carattere storico, fino a 100 mc aggiuntivi rispetto alla situazione accertata al 18/04/2013 e senza incremento delle unità immobiliari;
  - sostituzione edilizia e addizioni volumetriche di annessi agricoli non aventi carattere storico, fino al 10% del volume accertato al 18/04/2013 e comunque entro 300 mc complessivi;
  - demolizione e ricostruzione con trasferimento di volume di edifici non aventi carattere storico, entro il limite del 10% del volume accertato al 18/04/2013 e comunque entro 600 mc complessivi, esclusivamente.
2. I limiti indicati al comma 1 sono riferiti all'insieme degli interventi effettuati dopo l'entrata in vigore della LR 64/1995 e successive modificazioni.

## Articolo 20. Interventi sugli edifici esistenti, con programma aziendale

1. Gli interventi sugli edifici esistenti, effettuati dagli imprenditori agricoli con programma aziendale e disciplinati dall'art.72 della LR 65/2014, sono soggetti alle seguenti limitazioni:
- nelle zone agricole collinari e di pianura sono ammessi interventi di *sostituzione edilizia*, *addizioni volumetriche*, nei limiti e alle condizioni stabiliti dalla LR 65/2014 e dal DPGR 63/R/2016;
  - nelle zone ad elevata naturalità e nei contesti fluviali gli interventi indicati alla linea precedente sono consentiti solo se il programma aziendale dimostra che non possono essere effettuati in altri terreni aziendali ubicati all'esterno di tali zone, e comunque senza compromettere gli elementi di interesse ambientale presenti nell'area.
2. Per lo svolgimento delle attività agrituristiche è consentito il superamento del limite di ospitalità di 30 posti letto, ai sensi dell'art. 12, comma 1 della LR n. 30/2003 e s.m.i., alle seguenti condizioni:
- mediante utilizzo di unità abitative indipendenti per il recupero di edifici di valore storico, culturale ed ambientale, anche con riferimento a quelli già individuati negli elenchi di cui all'art. 1 della LR n. 10/1979 e all'art. 7 della LR n. 59/1980;

- mediante il non utilizzo a fini ricettivi di locali e di spazi con funzioni tipiche dell'attività rurale, quali parate o rimesse carri, locali forno, stabbi, ecc. Qualora l'utilizzazione di questi locali non sia più funzionale all'uso agricolo, devono essere adibiti prioritariamente per il parcheggio delle auto degli ospiti e comunque, negli altri casi, lasciati ad uso collettivo non abitativo;
- la previsione di spazi per la sosta dei veicoli degli ospiti nella misura minima di 1 posto macchina ogni 3 posti letto, con riferimento alla capacità ricettiva totale dell'azienda agrituristica, realizzati con caratteristiche e modalità che consentano l'integrazione con l'ambiente circostante.

## Articolo 21. Nuove costruzioni ad uso agricolo

1. La nuova costruzione di edifici da parte degli imprenditori agricoli è disciplinata dall'art.73 della LR 65/2014.
2. La costruzione di annessi agricoli da parte di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale è disciplinata dall'art.6 del DPGR 63/R/2016. La definizione dei criteri localizzativi, delle dimensioni massime e delle caratteristiche degli annessi sarà contenuta in un apposito regolamento d'attuazione che verrà predisposto dagli uffici comunali.
3. I nuovi edifici ad uso abitativo, realizzabili ai sensi del comma 1, devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - Superficie utile (SU) dell'alloggio non superiore a 110 mq;
  - altezza massima non superiore a 8,50 m sul lato esposto a valle;
  - copertura a falda inclinata con pendenza massima del 35%;
  - manto di copertura o in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico, in tonalità rosso scuro;
  - collocazione degli edifici in aree adiacenti o prospicienti la viabilità e i percorsi esistenti e/o gli edifici già esistenti, preferibilmente in aggregazione con gli altri edifici esistenti o da realizzare. Fatte salve le distanze per il rispetto di misure igienico-sanitarie e funzionali, la realizzazione del manufatto non deve comportare modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi; dove possibile, l'edificio deve essere disposto in piano o su terrazze naturali; in ogni caso, deve essere prescelta una collocazione che consenta di limitare i movimenti di terreno e la realizzazione di strade poderali, nonché di evitare l'interferenza con la maglia poderale e le sistemazioni idraulico agrarie esistenti.
4. È richiesto l'uso di materiali tradizionali, l'impiego di tecnologie a basso impatto energetico ed eco-efficienti, la definizione di un impianto planivolumetrico improntato alla massima semplicità avendo come guida le articolazioni semplici e lineari degli edifici e dei manufatti di impianto storico, proponendo soluzioni formali e localizzative adeguate ai caratteri e alla morfologia dei luoghi, per lo più conformi all'edilizia tradizionale e locale.

## Articolo 22. Mutamenti della destinazione agricola

1. Il mutamento di destinazione per gli edifici appartenenti ad aziende agricole è ammesso, mediante programma aziendale, nei casi definiti dagli artt.81 e 82 della LR 65/2014.
2. Fermo restando le disposizioni di cui all'art.81 della LR 65/2014, sono ammessi, come disciplinato dall'art.83 della LR 65/2014, cambi di destinazione d'uso di edifici rurali non appartenenti ad aziende agricole o di edifici per i quali siano decaduti gli impegni assunti ai sensi delle normative regionali previgenti.
3. A seguito della deruralizzazione gli edifici possono essere utilizzati per le funzioni ammesse dalle norme di zona, ad eccezione dei seguenti casi per i quali è stabilito l'obbligo di mantenimento dell'uso agricolo:
  - 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;
  - annessi realizzati mediante programmi aziendali che, alla fine del loro ciclo di vita, devono essere demoliti e il loro sito naturalizzato;
  - rustici edifici oggetto di ampliamenti o realizzati a seguito di trasferimenti di volumetrie, nel periodo di vigenza del piano operativo.
4. I rustici minori, quali stalletti, pollai e porcilaie in muratura, forni del pane, pozzi, se realizzati successivamente al 1950, possono essere riutilizzati esclusivamente come locali accessori degli edifici principali, anche attraverso demolizione, ricostruzione e accorpamenti, garantendone il corretto inserimento paesaggistico.

## Articolo 23. Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. La realizzazione di nuovi manufatti per l'attività agricola amatoriale, di cui all'art. 78 della LR 65/2014 è subordinata alla dichiarazione, in sede di richiesta di titolo edilizio, che non esistano manufatti preesistenti legittimati, analoghi per destinazione o potenzialmente adattabili o che esistano in misura minore di quella individuata ai commi seguenti, alla data di adozione del presente piano.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - superficie (SE), comprensiva dell'esistente, non superiore a 30 mq (a) per i fondi agricoli di dimensione superiore a 15.000 mq; non superiore a 15 mq (b), per fondi agricoli di dimensione compresa fra 5.000 mq e 15.000 mq; non superiore a 3,5 mq (c) per fondi agricoli di dimensione inferiore a 5.000 mq;
  - distanza dai confini non inferiore a 5 m;
  - altezza massima non superiore a 2,40 m per i manufatti (a) e (b);
  - altezza massima non superiore a 2,00 m per i manufatti (c);
  - è ammesso realizzare un solo manufatto per ciascun fondo;
  - la realizzazione del manufatto non deve comportare modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi; dove possibile, il manufatto deve essere collocato in piano o su terrazze

- naturali; in ogni caso, deve essere prescelta una collocazione che consenta di limitare i movimenti di terreno e la realizzazione di strade poderali, nonché di evitare l'interferenza con la maglia poderale e le sistemazioni idraulico agrarie esistenti;
- il manufatto deve essere semplicemente ancorato al suolo, senza opere murarie fondazionali, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie. Sono consentite opere di livellamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali o altri ancoraggi rimovibili senza pregiudizio del terreno a seguito della loro rimozione;
  - le strutture portanti devono essere in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie);
  - non sono ammesse soluzioni distributive e dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - i materiali di tamponamento e finitura devono essere in legno e/o cannucciato o altro materiale leggero, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico;
  - le pareti laterali e infissi devono avere colorazioni in tonalità media o chiara, con l'esclusione di tonalità bianche;
  - non è ammesso l'utilizzo di materiali incoerenti di recupero;
  - sono vietati controsoffitti, partizioni interne non giustificate da oggettive esigenze produttive, balconi a qualsiasi livello e coperture piane;
  - il pavimento può essere in terra battuta, legno, pietra locale o laterizio, semplicemente appoggiato su un letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato "a secco";
  - gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate trasparente, o ferro - acciaio verniciato;
  - non sono ammessi porticati, pergolati e volumi interrati.
3. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche
- per l'adeguamento e la realizzazione di ricoveri per animali da cortile;
  - per la realizzazione di punti di ristoro e informazione, in corrispondenza di parcheggi e percorsi ciclabili e pedonali, per quanto riguarda le sole caratteristiche dimensionali e costruttive, senza obbligo di riferire la loro costruzione alla dimensione di un fondo agricolo.
4. I manufatti realizzati ai sensi del presente articolo, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 78 c. 4 e c. 4bis della LR 65/2014 e all'art. 12 del DPGR 63/R/2016, non possono essere alienati separatamente dal fondo su cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività.

## Articolo 24. Manufatti per l'accudimento di animali domestici

1. La realizzazione di nuovi manufatti per il ricovero di animali domestici, diversi da quelli disciplinati all'articolo 137, comma 1, lettera a), numero 6) della LR 65/2014, realizzabili da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo è consentita per le sole attività concernenti la "Tutela degli animali", nel rispetto delle disposizioni e dei requisiti minimi previsti

dalla LR 59/2009 e dal regolamento di cui al DPGR 38/R/2011, ovvero per l'esclusivo ricovero delle specie - famiglie di "canidi", delle specie - famiglie di "equidi", anche finalizzate ad attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro e fatto salvo quanto ulteriormente disposto dall'autorità competente ai fini del rispetto delle norme igienico sanitarie. Si intende compresa anche la custodia dei cavalli, diversa dai maneggi.

2. L'adeguamento e la realizzazione di manufatti per l'accudimento di animali devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - superficie minima del fondo agricolo interessato dall'intervento: 5.000 mq;
  - superficie (SE) non superiore a 100 mq;
  - altezza massima in gronda superiore a 4,50 m;
  - distanza dai confini non inferiore a 10 m;
  - distanza dalle abitazioni, esclusa quella del richiedente, non inferiore a 30 m;
  - la realizzazione del manufatto non deve comportare modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi; dove possibile, il manufatto deve essere collocato in piano o su terrazze naturali; in ogni caso, deve essere prescelta una collocazione che consenta di limitare i movimenti di terreno e la realizzazione di strade poderali, nonché di evitare l'interferenza con la maglia poderale e le sistemazioni idraulico agrarie esistenti;
  - il manufatto deve essere semplicemente ancorato al suolo, senza opere murarie fondazionali, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie. Sono consentite opere di livellamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali o altri ancoraggi rimovibili senza pregiudizio del terreno a seguito della loro rimozione;
  - le strutture portanti devono essere in legno o altro materiale leggero avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie);
  - non sono ammesse soluzioni distributive e dotazioni che consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - i materiali di tamponamento e finitura devono essere in legno e/o cannicciato o altro materiale leggero, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o altro materiale metallico;
  - il pavimento può essere in battuto cementizio con canalizzazione per la raccolta liquami da far confluire in un pozzetto ispezionabile;
  - è ammessa la realizzazione di una concimaia con platea in cemento comprendente la raccolta dei liquami tramite pozzetto, fatte salve le maggiori limitazioni conseguenti all'applicazione delle norme di salvaguardia degli acquiferi;
  - l'area circostante può essere recintata con staccionata in legno di altezza massima di 1.80 m o pali in legno e filo elettrico;
  - non sono ammessi volumi interrati.
3. È ammesso realizzare manufatti con caratteristiche diverse e/o con SE maggiore rispetto a quanto indicato al comma 1 solo per motivate esigenze di attività sociali, culturali, sportive, ricreative e per il tempo libero senza scopo di lucro. In questo caso, la convenzione o l'atto d'obbligo esplicita le esigenze di interesse generale e definisce le modalità di uso collettivo connesse alla realizzazione dei manufatti.

4. La formazione del titolo abilitativo necessario all'attuazione degli interventi realizzati ai sensi del presente articolo è subordinata alla formalizzazione di un atto unilaterale d'obbligo nel quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

## Articolo 25. Manufatti per attività venatorie

1. Al fine di assicurare la tutela di aree di rilevante interesse paesaggistico e ambientale, l'adeguamento e la realizzazione di *manufatti per attività venatorie* devono rispettare le seguenti disposizioni:
  - superficie (SE) non superiore a 4 mq;
  - altezza massima non superiore a 2,20 m;
  - la realizzazione del manufatto non deve comportare modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi; in ogni caso, deve essere prescelta una collocazione che consenta di limitare i movimenti di terreno, nonché di evitare l'interferenza con la maglia poderal e le sistemazioni idraulico agrarie esistenti;
  - il manufatto deve essere semplicemente ancorato al suolo, senza opere murarie fondazionali, fatto salvo il rispetto di norme igienico-sanitarie. Sono consentite opere di livellamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali o altri ancoraggi rimovibili senza pregiudizio del terreno a seguito della loro rimozione;
  - le strutture portanti devono essere in legno o cannicciato, con esclusione tassativa di opere murarie.
2. In applicazione dell'art. 34, c. 6ter della LR 3/1994, il territorio rurale, ad eccezione delle aree agricole di pianura esterne al Parco della Piana è considerato area di rilevante interesse paesaggistico o ambientale.

## Articolo 26. Maneggi

1. La realizzazione di *maneggi* è ammessa 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 dell'Amministrazione comunale. Gli interventi comprendono la manutenzione del paesaggio, l'eventuale demolizione e l'accorpamento dei volumi esistenti, 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.
2. La convenzione, da trasferire anche ad eventuali successori ed aventi causa, stabilisce inoltre la permanenza della destinazione d'uso agricola dell'area e l'impegno, nel momento di cessazione dell'attività, di restituire l'area al contesto paesaggistico mediante interventi di ripristino ambientale. In caso di inadempienza, le strutture e l'area di pertinenza passano gratuitamente al demanio comunale.

3. I maneggi possono essere realizzati in tutto il territorio comunale ad esclusione delle aree a pericolosità geologica molto elevata e a pericolosità idraulica elevata oppure molto elevata e, di norma, non comportano la realizzazione di nuovi volumi. La costruzione di nuovi volumi, esclusivamente in legno, è ammessa con le quantità previste nella disciplina della componente territoriale:
- nel parco agricolo della piana di cui all'Articolo 13;
  - nelle aree collinari a prevalente uso agricolo di cui all'Articolo 8.

## Titolo III. Territorio urbano

### Capo I. Componenti

#### Articolo 27. Articolazione del territorio urbano

1. Il territorio urbano di Sesto Fiorentino, dell'Osmannoro e di Montorsoli è articolato, nel rispetto del piano strutturale intercomunale, nelle seguenti componenti, individuate nella tavola 1:
  - a) Luoghi identitari, di cui è prevista la conservazione attiva:
    - Centri storici (Articolo 28)
    - Ambiti di pertinenza dei centri storici (Articolo 29)
    - Parchi e giardini storici nel territorio urbano (Articolo 30)
    - Corridoi ecologici in territorio urbano (Articolo 31)
  - b) Aree urbane consolidate, di cui è previsto l'innalzamento diffuso e graduale della qualità:
    - Aree urbane consolidate (Articolo 32)
    - Aree produttive (Articolo 33)
    - Poli funzionali (Articolo 38)
  - c) Aree prive di assetto urbanistico compiuto, di cui è prevista la trasformazione tramite apposite schede progetto oppure che costituiscono una riserva per future trasformazioni:
    - Aree da rigenerare (Articolo 39)
    - Aree urbane di margine (Articolo 40)
2. Con riferimento alle Aree urbane consolidate sono dettate specifiche disposizioni per i seguenti elementi:
  - lotti liberi, disciplinati all'Articolo 41;
  - edifici produttivi suscettibili di riconversione, disciplinati all'Articolo 43;
3. Con riferimento alle Aree produttive sono dettate specifiche disposizioni per i lotti liberi, disciplinati all'Articolo 42.
4. Nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs 42/04, tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Articolo 64 riguardante la sostenibilità paesaggistica.
5. Si assume come area pertinenziale quella risultante al catasto, o da titoli edilizi, alla data di approvazione del Piano Operativo. Qualora non risulti catastalmente, l'area pertinenziale deve essere individuata facendo riferimento alla tradizione e allo stato dei luoghi attraverso apposito progetto da sottoporre a parere preventivo.

## Articolo 28. Centri storici

*I centri storici riguardano porzioni del territorio urbano delle quali il piano strutturale intercomunale persegue la conservazione (Art. 17):*

*- dell'impianto urbanistico e dei caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti che si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili;*

*- della compresenza di residenze, attività produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate.*

1. Gli edifici e gli spazi scoperti storici sono disciplinati all'Articolo 52 in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di significatività e di permanenza delle stesse. La classificazione delle unità edilizie è riportata nella tavola 2; nell'Appendice B.1 delle norme, per ogni categoria, sono definite le trasformazioni ammesse e le utilizzazioni compatibili.
2. Nel rispetto del contesto storico, sugli immobili destinati dal piano operativo ad attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, sono comunque ammessi interventi di addizioni volumetriche e nuova edificazione, alle condizioni stabilite dall'Articolo 66.
3. Fermo restando quanto previsto dall'art.9 del DM 1444/68 e dall'art.140 della LR 65/2014, nei centri storici, la distanza minima tra pareti finestrate non può essere inferiore a quella esistente ante operam. Negli interventi di trasformazione deve essere garantita una visuale libera dal parapetto di ogni finestra verso il cielo con un angolo massimo di 45°. Tale condizione è verificata se può essere garantita all'interno di un angolo di 30° dalla perpendicolare alla facciata stessa. Il principio è rappresentato nella tavola A allegata.

---

### Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]

4. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni di cui all'Articolo 102, ferme e prevalenti restando le eventuali limitazioni relative alle categorie stabilite per le singole unità edilizie storiche nell'Appendice B.1:
  - residenza
  - attività produttive a carattere urbano
  - attività commerciali a carattere urbano
  - turistiche a carattere urbano
  - attività pubbliche o di interesse collettivo

---

### Mutamenti dell'uso e frazionamenti

5. Al fine di assicurare il mantenimento dell'impianto urbanistico e fondiario e i caratteri delle tipologie strutturali degli edifici, nonché il mantenimento del carattere funzionale complessivo, i mutamenti dell'uso sono soggetti alle disposizioni dell'Articolo 104.
6. Ferme e prevalenti restando le disposizioni riguardanti i tipi edilizi, sono ammessi interventi che comportano incrementi del numero degli alloggi esistenti, a condizione che siano garantiti parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo. I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti anche a una distanza non superiore a 300 m, se non esiste uno spazio scoperto di pertinenza o se necessario per non alterare gli elementi storici. Qualora non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto è possibile applicare le disposizioni di cui all'art.76.

7. Tali condizioni non devono essere rispettate nel caso in cui, mediante frazionamento di un'unità immobiliare esistente, sia ricavato un solo alloggio aggiuntivo.

---

#### Interventi sugli edifici non classificati

8. Sulle unità edilizie non ricondotte ad alcun tipo edilizio, perché realizzate dopo il 1950 o perché significativamente trasformate dopo questa data, oppure perché prive di caratteri tipologici e architettonici riconoscibili, sono ammessi gli interventi di cui ai seguenti commi.
9. Oltre agli interventi previsti nell'**Articolo 103**, c. 2, sugli edifici non classificati sono ammessi, con le modalità di cui ai commi successivi, interventi di:
  - addizione volumetrica (AV) per la realizzazione o il completamento del secondo piano;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) con demolizione e ricostruzione in sagoma diversa ma senza aumento di volume
10. Gli interventi di cui al comma precedente devono garantire scelte formali e compositive di adeguata qualità, relazionandosi con il contesto territoriale ed ambientale in cui vanno ad inserirsi. A tale fine vanno considerati prioritariamente gli allineamenti e le altezze dei corpi edilizi, la tipologia edilizia, le tecniche costruttive e i materiali di finitura. È ammessa l'edificazione in aderenza.
11. Interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (REC), di cui al comma 2 dell'Articolo 103, frazionamenti e mutamenti di destinazione d'uso, riguardanti organismi edilizi esistenti alla data di approvazione del presente piano ed aventi una superficie complessiva superiore a 1.000 mq, sono soggetti a piano di recupero. Per tali interventi le compensazioni con finalità di interesse collettivo dovranno essere particolarmente adeguate nel caso in cui siano presenti attività rilevanti nel campo culturale e/o sociale.

---

#### Condizioni per il recupero dei sottotetti e per le sopraelevazioni degli edifici non classificati

12. Il recupero del sottotetto a fini abitativi deve rispettare le seguenti disposizioni:
  - è ammessa la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti, secondo quanto previsto all'art. 3bis della LR 5/2010;
  - il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza interna massima di 2,40 m in corrispondenza della gronda, tranne nel caso di allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti, nel cui caso l'altezza è determinata dall'allineamento medesimo, e comunque fino ad un'altezza interna massima di 2,70 m;
  - devono essere garantite le distanze preesistenti tra pareti finestrate degli edifici.
13. 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, tranne nel caso di allineamento di gronda con gli edifici esistenti adiacenti, nel cui caso l'altezza è determinata dall'allineamento medesimo e comunque fino ad un'altezza interna massima di 3,00 m;
- devono essere garantite le distanze preesistenti tra pareti finestrate degli edifici.

---

#### Condizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva degli edifici non classificati

14. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) con demolizione e ricostruzione in sagoma diversa ma senza aumento di volume riguardanti esclusivamente le unità edilizie aventi impianto fondiario e dimensioni incoerenti con le regole che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, compresi gli edifici a capannone, e comunque tali da configurare un assetto incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.
15. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3), sulla base di parametri ricavati da un'adeguata documentazione dell'assetto storico, devono produrre un assetto maggiormente coerente con il contesto circostante. In particolare, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - superficie edificabile complessiva non superiore a quella esistente;
  - indice di copertura non superiore all'esistente;
  - altezza delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze degli edifici contigui e circostanti, con obbligo di rispettare gli allineamenti di sedime e di gronda se caratterizzanti un tratto uniforme di spazio urbano;
  - è fatta salva per unità edilizie, che rispettano l'allineamento stradale, di altezza maggiore della media delle altezze degli edifici contigui, l'altezza legittimata;
  - distanze minime tra pareti finestrate degli edifici non inferiori a quelle esistenti;
  - dotazione di parcheggi pertinenziali in conformità all'art. 67.

---

#### Interventi sugli spazi scoperti

16. Fermo restando quanto disciplinato per gli edifici storici nell'Appendice B.1, negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità ovvero il miglioramento dell'indice di permeabilità esistente qualora inferiore al minimo previsto, per gli interventi di demolizione e ricostruzione:
  - realizzazione di manufatti 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 scale accessorie non appartenenti al sistema distributivo principale, di accesso agli spazi scoperti pertinenziali, purché non in contrasto con le caratteristiche tipologiche e architettoniche delle unità edilizie.

17. Gli spazi scoperti non pertinenziali a edifici devono essere mantenuti a verde privato.

## Articolo 29. Ambiti di pertinenza dei centri storici

*Sono le aree della Mula e Montagnola, circostanti gli insediamenti di valore storico e artistico, ai quali sono legate in maniera inscindibile da relazioni morfologiche, percettive e funzionali. Per queste aree, il piano strutturale intercomunale persegue la conservazione delle caratteristiche che concorrono a preservare l'identità e la riconoscibilità dei centri e nuclei storici, con particolare riferimento (Art. 18):*

- alle colture tipiche degli oliveti
- alla trama dei sentieri pedonali
- ai terrazzamenti e canalizzazioni di scolo
- al mantenimento delle visuali

1. Con riferimento al morfotipo rurale 12 del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale, i valori paesaggistici degli ambiti di pertinenza dei centri storici sono:
  - la permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
  - l'articolazione e la complessità della maglia agraria;
  - la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie di valore testimoniale e con funzione di presidio dell'assetto idrogeologico;
  - la relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra sistema insediativo e tessuto dei coltivi;
  - l'occasionale permanenza, nel tessuto degli oliveti, di forme di coltivazione promiscua.
2. Gli obiettivi generali degli interventi negli ambiti di pertinenza dei centri storici, specificati nella scheda 12 dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano:
  - la tutela della leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi;
  - la tutela dei caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicultura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
3. In considerazione dei valori e degli obiettivi generali prescritti dal piano strutturale intercomunale e con riferimento alle prescrizioni di cui all'Art. 12 delle norme di attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze, la disciplina di trasformazione degli ambiti di pertinenza dei centri storici prevede:
  - a) l'ammissibilità dei seguenti interventi:
    - realizzazione di manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
    - potenziamento o di realizzazione delle reti infrastrutturali, solamente se necessari per esigenze non altrimenti soddisfacibili, 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;
- b) il divieto degli interventi di:
  - la realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salvo quanto previsto alla lettera a);
  - l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
- c) le seguenti utilizzazioni:
  - attività agricole;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo esclusivamente se svolte all'aperto o all'interno di edifici e manufatti esistenti;
  - attività cimiteriali, comprensive delle attività funzionali alla gestione dei cimiteri, nonché di servizio al pubblico, nell'area del cimitero;
  - protezione civile.

### Articolo 30. Parchi e giardini storici nel territorio urbano

*I parchi storici delle ville Villoresi, Paradisino, Gerini, Stanley, Corsi-Salviati e Solaria caratterizzano l'identità del territorio urbano e costituiscono spazi di fruizione collettiva altamente qualificati. Il piano strutturale intercomunale persegue la loro conservazione e, compatibilmente con la tutela, ne favorisce la fruizione (Art. 19).*

1. I parchi e i giardini storici individuano aree di pertinenza di ville storiche vincolate ai sensi del DLgs 42/2004 di particolare pregio per impianto, composizione vegetale e presenza di manufatti storico artistici, detengono un particolare valore e svolgono un ruolo importante per la città, sia per dotazione ecologica che per la fruizione collettiva. Qualsiasi intervento all'interno di questi ambiti è subordinato all'acquisizione dei necessari pareri ed autorizzazioni da parte degli enti preposti alla tutela.
2. All'interno dei parchi storici, gli interventi di manutenzione e valorizzazione previsti dal Piano Strutturale intercomunale, devono rispettare:
  - la conservazione degli elementi storicamente caratterizzanti le relazioni tra edificato e area scoperta, con particolare riferimento agli accessi e agli assi visuali, alle sistemazioni plano-altimetriche, all'unitarietà degli spazi scoperti;
  - la conservazione o il nuovo impianto di specie vegetali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata, stabilite sulla base di uno specifico studio storico;
  - la conservazione degli elementi di architettura, di scultura, di decorazione, fissi o mobili, che sono parte integrante del giardino storico;
  - l'equilibrio ecologico del giardino, anche negli interventi riguardanti infrastrutture canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi e sistemi di custodia;
  - la regolamentazione dell'accesso in funzione dell'estensione e della fragilità complessiva del giardino;

- gli interventi sugli edifici e sulle pertinenze ricadenti all'interno di questi ambiti, qualora su di essi non sussista una maggiore tutela, seguono la stessa disciplina dei centri storici di cui all'Articolo 28.
3. In considerazione delle previsioni del piano strutturale intercomunale e delle prescrizioni di cui all'Art. 12 delle norme di attuazione del PTCP della Città Metropolitana di Firenze, la disciplina di intervento nei parchi storici prevede:
- a) l'ammissibilità dei seguenti interventi:
- realizzazione di strutture di servizio alle utilizzazioni degli edifici storici e alla fruizione collettiva;
  - potenziamento o di realizzazione delle reti infrastrutturali essenziali, solamente se necessari per esigenze non altrimenti soddisfacenti, 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 purché progettati in modo da non interferire con la conservazione dei valori culturali di parchi e giardini storici, e con le condizioni ambientali e di visibilità dei manufatti tutelati;
  - valorizzazione dell'ambito mediante l'integrazione di corredo vegetazionale esistente con specie compatibili scelte mediante una preventiva progettazione;
- b) il divieto degli interventi di:
- realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, diverse da quelli di cui alla lettera precedente;
  - utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
- c) le seguenti utilizzazioni:
- attività agricole;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo esclusivamente se svolte all'aperto o all'interno di edifici e manufatti esistenti;
  - parcheggi pertinenziali a raso nelle zone aperte che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio.
4. Gli interventi, quando ammissibili, devono essere coerenti con le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC) e con le disposizioni dell'art. 27 riguardanti i beni culturali di cui alla parte II del D. Lgs 42/2004. Devono inoltre:
- essere valutati sulla base di un progetto generale, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 101;
  - essere caratterizzati dal minimo impatto visivo e non determinare una frammentazione degli spazi aperti;
  - non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti e delle aree scoperte;
  - consentire la sistemazione dei parcheggi e della viabilità di accesso solo con materiali tali da non costituire un'evidente alterazione del contesto storico-ambientale, essendo vietate pavimentazioni in asfalto o cemento.

5. Gli interventi di restauro o ripristino dei parchi storici o delle loro parti devono tenere conto di tutti gli elementi che li caratterizzano dal punto di vista architettonico e paesaggistico. 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. 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

### Articolo 31. Corridoi ecologici in territorio urbano

*Sono le aree libere connesse ai tratti dei corsi d'acqua interni al territorio urbano dei torrenti Rimaggio, Gavine, Zambra e Canale di Cinta, strutturanti l'organizzazione degli spazi pubblici ed essenziali per il riequilibrio ecologico. Il piano strutturale intercomunale persegue il mantenimento del loro carattere di spazio aperto e individua la loro funzione prevalente nel riequilibrio ecologico e nella fruizione collettiva, in forma reciprocamente compatibile (Art. 20).*

1. Con riferimento al morfotipo degli ecosistemi palustri e fluviali del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale, i valori paesaggistici dei corridoi ecologici in territorio urbano sono:
  - l'elevato valore naturalistico e paesaggistico di aree naturali relittuali nell'ambito della densa urbanizzazione delle aree circostanti;
  - l'insieme del reticolo idrografico, degli ecosistemi fluviali e della vegetazione ripariale quali elementi di una rete ecologica potenziale di elevato valore naturalistico e funzionale.
2. Gli obiettivi generali degli interventi nei corridoi ecologici in territorio urbano, specificati nella scheda dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano:
  - la riduzione dei processi di artificializzazione delle aree circostanti;
  - il miglioramento della qualità delle acque e riduzione delle pressioni ambientali e delle fonti di inquinamento di origine industriale o civile;
  - la tutela degli habitat, delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali.
3. In considerazione dei valori e degli obiettivi generali prescritti dal piano strutturale intercomunale, la disciplina di trasformazione dei corridoi ecologici in territorio urbano, fermo restando quanto previsto al comma 6 del presente articolo, prevede:
  - a) l'ammissibilità dei seguenti interventi:
    - forestazione e naturalizzazione delle aree;
    - 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 spazi verdi attrezzati, comprensivi di eventuali impianti sportivi scoperti, di percorsi e piazze pedonali, di parcheggi scoperti, progettati con un importante equipaggiamento vegetale;
  - b) il divieto degli interventi di:
    - realizzazione di nuove costruzioni, con l'eccezione di edifici destinati ad attività pubbliche e di interesse collettivo;
    - utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - c) le seguenti utilizzazioni:
    - attività agricole;
    - attività pubbliche o di interesse collettivo;
    - parcheggi pertinenziali a raso nelle zone aperte che non presentano caratteristiche storiche, paesaggistiche o ambientali di pregio.
4. Sugli edifici esistenti, fermo restando quanto previsto al comma 6 del presente articolo, sono ammissibili tutti gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2 oltre a interventi di sostituzione edilizia (SE) o addizione volumetrica (AV) con un incremento di SE fino al 10%.
5. La nuova edificazione (NE) è limitata ad attività pubbliche o di interesse collettivo nell'ambito di progetti con una specifica considerazione dell'equipaggiamento di verde, nel rispetto dei seguenti limiti:
- *indice di edificabilità fondiaria*: 0,2 mq/mq;
  - *altezza massima*: 7,5 m;
  - *distanza minima dalle strade*: 5 m, ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge;
  - *criteri per la qualità urbana e ambientale* di cui all'Articolo 68, considerando un indice di permeabilità pari ad almeno il 60% e una sistemazione a verde pari al 50% del lotto di intervento.
6. Nelle aree di salvaguardia idraulica si applicano le disposizioni del comma 1 dell'Articolo 61.

## Articolo 32. Aree urbane consolidate

*Sono le parti del territorio urbano, prevalentemente residenziali, in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) ha caratteri compiuti e consolidati. Il piano strutturale intercomunale persegue il mantenimento (Art. 21):*

- di un equilibrato rapporto fra densità edilizia e altezza degli edifici;
- della compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate;
- dell'elevata dotazione e accessibilità degli spazi pubblici.

1. Ferme e prevalenti restando le limitazioni relative agli edifici compresi nelle categorie stabilite nell'Appendice B.1, nelle aree urbane consolidate sono sempre ammessi gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 3 sono graduati in funzione del morfotipo del tessuto urbano e delle eventuali salvaguardie e tutele cogenti.

2. Interventi di trasformazione edilizia eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa (REC), di cui al comma 2 dell'Articolo 103, e mutamenti di destinazione d'uso verso categorie di utilizzazione diverse da quelle a carattere urbano di cui ai commi 5, 7 e 13 dell'Articolo 102 (ad eccezione delle medie strutture di vendita), riguardanti una superficie edificata complessiva superiore a 1.500 mq, sono soggetti a piano di recupero e devono prevedere interventi di compensazione con finalità di interesse collettivo.

---

#### Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]

3. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni, di cui all'Articolo 102, ferme e prevalenti restando le limitazioni relative agli edifici compresi nelle categorie stabilite nell'Appendice B.1:
  - residenza;
  - attività produttive a carattere urbano;
  - attività commerciali a carattere urbano;
  - turistiche a carattere urbano;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

---

#### Mutamenti dell'uso e frazionamenti

4. 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 104 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'Articolo 67. La loro eventuale monetizzazione è disciplinata all'art. 76.
5. Gli interventi comportanti aumento del numero delle unità destinate alla residenza esistenti alla data di approvazione del piano strutturale intercomunale, sono ammessi alle seguenti condizioni:
  - nel caso di incrementi superiori a un'unità immobiliare, la SE media a seguito degli interventi deve essere superiore a 65 mq;
  - devono essere garantiti parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni unità abitativa aggiuntiva.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

6. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità:
  - interventi pertinenziali una tantum per un volume totale complessivo di 50 mc;
  - 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 scale a giorno per il collegamento fra l'unità immobiliare posta al piano terra rialzato o al primo piano, e il suo resede, quando non collocate sulla facciata principale dell'immobile;
  - 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.
7. Le pertinenze di nuova realizzazione o ricostruite devono essere realizzate con le caratteristiche definite nel regolamento edilizio e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- collocazione a confine del lotto; soluzioni alternative sono consentite solamente dove tale collocazione non sia possibile;
  - devono rispettare le distanze minime tra pareti finestrate pari a 10 m.
8. Gli interventi pertinenziali devono sempre comportare la demolizione contestuale di manufatti realizzati con materiali impropri o di risulta, ancorché legittimati da provvedimenti di condono.
9. Nei tessuti TR1 all'interno degli spazi scoperti non pertinenziali degli edifici, devono essere mantenute le eventuali aree destinate a verde privato.

---

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

10. La chiusura di portici, logge e balconi è consentita nei morfotipi TR2 e TR4, oltre che nel morfotipo TR6 con destinazione residenziale.
11. 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.
12. 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.
13. 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 piano strutturale intercomunale.

### Articolo 33. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR1

*Sono tessuti urbani a medio/alta densità, spesso di matrice storica otto-novecentesca, organizzati prevalentemente in isolati, chiusi o semichiusi, ordinati secondo un reticolo geometrico con chiara gerarchizzazione dei tracciati viari e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna.*

1. I tessuti urbani a isolati chiusi o semichiusi, contrassegnati con la sigla TR1 sulla tavola 1, costituiscono una sub-articolazione delle aree urbane consolidate. Oltre alla disciplina generale di cui all'Articolo 32, gli interventi devono rispettare la disciplina specifica di cui al presente articolo.
2. Con riferimento al morfotipo TR1 del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale, i valori paesaggistici dei tessuti urbani a isolati chiusi o semichiusi sono:
  - la continuità dell'impianto urbano di matrice storica novecentesca, organizzato in isolati chiusi e semichiusi;
  - la continuità visiva con i centri storici;
  - la presenza di corti interne agli edifici, chiuse o semichiusi, adibite a corti private o a spazi ad uso collettivo, talvolta sistemate a verde talvolta pavimentate;
  - l'adeguata presenza di funzioni e servizi alla scala di quartiere, collocate prevalentemente ai piani terra degli edifici, integrate nel contesto urbano;
  - il tessuto riconoscibile strutturato in isolati chiusi e semichiusi, con cortina edilizia continua allineata al fronte stradale.
3. Gli obiettivi generali degli interventi nei tessuti urbani a isolati chiusi o semichiusi, specificati nella scheda TR1 dell'Abaco delle invariati del piano strutturale intercomunale, riguardano la tutela della struttura ad isolati, chiusi o semichiusi, incrementando nel contempo la dotazione e la qualità dei servizi, della rete di spazi pubblici e del verde urbano.
4. Richiamando integralmente la scheda TR1 dell'Abaco delle invariati del piano strutturale intercomunale, la disciplina di trasformazione dei tessuti urbani a isolati chiusi o semichiusi è finalizzata a:
  - mantenere l'attuale assetto urbanistico, senza incrementi della densità edilizia;
  - riqualificare gli edifici con particolare riguardo alle corti interne;
  - ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso.

---

#### Interventi ammessi

5. Oltre agli interventi previsti nell'art. Articolo 103 c. 2, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3), la sostituzione edilizia (SE) e l'addizione volumetrica (AV) sono ammesse 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 vigente piano strutturale intercomunale, escludendo i sottotetti aventi altezza media inferiore a 2,70 m e quelli che, pur avendo un'altezza media superiore, occupino una superficie lorda inferiore ad un terzo dell'area di sedime del fabbricato, 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.
6. Gli interventi di cui al comma precedente devono garantire scelte formali e compositive di adeguata qualità, relazionandosi con il contesto territoriale ed ambientale in cui vanno ad inserirsi. A tale fine vanno considerati prioritariamente gli allineamenti e le altezze dei corpi edilizi, la tipologia edilizia, le tecniche costruttive e i materiali di finitura. Sugli edifici a un piano, due piani o pluripiano sono sempre ammissibili interventi una tantum di adeguamento funzionale (IF) comportanti un incremento della SE fino al 20% di quella legittimamente esistente.
7. Sugli edifici a 1 piano sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)
  - addizione volumetrica (AV) per la realizzazione del secondo piano
8. Sugli edifici aventi altezza di 2 piani, sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)
  - addizione volumetrica (AV) per il completamento del secondo piano
9. Sugli edifici pluripiano, sono ammessi i seguenti interventi:
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)
10. Sugli edifici a capannone, sono ammessi:
- gli interventi stabiliti all’Articolo 43, in caso di trasformazione residenziale;
  - gli interventi stabiliti all’Articolo 39, in caso di mantenimento degli usi produttivi.

---

#### Condizioni per il recupero dei sottotetti e per le sopraelevazioni

11. Il recupero del sottotetto a fini abitativi comportante sopraelevazione, deve rispettare le seguenti disposizioni:
- è ammessa la realizzazione di nuovi solai o l’abbassamento dei solai esistenti;
  - 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 la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate degli edifici.
12. 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; in ogni caso la sopraelevazione è consentita fino al raggiungimento di un’altezza media netta interna di 2,70 m;
  - deve essere garantita la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate degli edifici.

---

**Condizioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)**

13. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) riguardanti esclusivamente le unità edilizie aventi impianto fondiario e dimensioni incoerenti con le regole che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, compresi gli edifici a capannone, e comunque tali da configurare un assetto incongruo rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono. È ammessa l'edificazione in aderenza.
14. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3), sulla base di parametri ricavati da un'adeguata documentazione dell'assetto storico, devono produrre un assetto maggiormente coerente con il contesto dell'isolato in cui ricadono. In particolare, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - superficie edificabile complessiva non superiore a quella esistente;
  - indice di copertura non superiore all'esistente;
  - altezza delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze degli edifici contigui e dell'isolato in cui ricadono, con obbligo di rispettare gli allineamenti di gronda, se caratterizzanti un tratto uniforme di viabilità;
  - deve essere garantita la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate degli edifici;
  - dotazione di parcheggi pertinenziali non inferiore a 1 posto auto per alloggio, da ricavarsi esclusivamente all'interno del lotto, fermo restando il rispetto dei parametri normativi e regolamentari.

**Articolo 34. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR2**

*Sono tessuti urbani a medio/alta densità, tipici delle espansioni degli anni '50-'70, organizzati in isolati aperti con cortina edilizia discontinua ed edifici isolati su lotto, circondati da spazi di pertinenza talvolta privati e recintati, talvolta semi privati ed in relazione con la strada. Le aree TR2b sono porzioni del territorio urbano nelle quali il Piano operativo riconosce il carattere di spazio aperto, sostanzialmente privo di edificazione, che identificano il paesaggio e detengono un importante valore ecologico e di benessere urbano.*

1. I tessuti urbani a isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto, contrassegnati con la sigla TR2 oppure TR2b sulla tavola 1, costituiscono una sub-articolazione delle aree urbane consolidate. Oltre alla disciplina generale di cui all'Articolo 32, gli interventi devono rispettare la disciplina specifica di cui al presente articolo.
2. Con riferimento al morfotipo TR2 del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale, i valori paesaggistici dei tessuti urbani a isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto sono:
  - continuità visiva con i centri storici e con i parchi delle ville storiche;
  - continuità con i corridoi ecologici nel territorio urbano mediante la rete di percorsi ciclo pedonali;
  - presenza di aree aperte utilizzabili per la strutturazione di una rete di spazi pubblici;
  - struttura ad isolati con tracciati viari ben gerarchizzati e ritmo piuttosto costante di assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna, utile base per strutturare un'efficiente rete di percorsi ciclo/ pedonali e spazi pubblici;
  - tessuto riconoscibile strutturato in isolati.

3. Nelle aree TR2b, sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla manutenzione e restauro e risanamento conservativo. È ammesso lo svolgimento dell'attività agricola, ad eccezione della arboricoltura da legno, vivaistica e allevamenti.
4. Gli obiettivi generali degli interventi nei tessuti urbani a isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto, specificati nella scheda TR2 dell'Abaco delle invariati del piano strutturale intercomunale, riguardano il conferimento di una dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici.
5. Richiamando integralmente la scheda TR2 dell'Abaco delle invariati del piano strutturale intercomunale, la disciplina di trasformazione dei tessuti urbani a isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto è finalizzata 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, così come disciplinato dall'Articolo 41 e secondo le disposizioni dell'Articolo 68.
  - conservare le aree intra urbane che identificano il paesaggio e detengono un alto valore di funzionalità ecologica.

---

#### Interventi ammessi

6. Oltre agli interventi previsti nell'art. Articolo 103 c. 2, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3), la sostituzione edilizia (SE) e l'addizione volumetrica (AV) sono ammesse 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 vigente piano strutturale intercomunale, escludendo i sottotetti aventi altezza media inferiore a 2,70 m e quelli che, pur avendo un'altezza media superiore, occupino una superficie lorda inferiore ad un terzo dell'area di sedime del fabbricato, 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.
7. Sugli edifici a un piano, due piani o pluripiano sono sempre ammissibili interventi una tantum di adeguamento funzionale (IF) comportanti un incremento della SE fino al 20% di quella legittimamente esistente.
8. Sugli edifici a 1 piano sono ammessi i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)
  - sostituzione edilizia (SE)
  - addizione volumetrica (AV) per la realizzazione del secondo piano
9. Sugli edifici aventi altezza di 2 piani, sono ammessi i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)

- sostituzione edilizia (SE)
- addizione volumetrica (AV) per il completamento del secondo piano

10. Sugli edifici pluripiano, sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3)
- sostituzione edilizia (SE)

11. Sugli edifici a capannone, sono ammessi:

- gli interventi stabiliti all'Articolo 43, in caso di trasformazione residenziale;
- gli interventi stabiliti all'Articolo 39, in caso di mantenimento degli usi produttivi.

---

#### Condizioni per il recupero dei sottotetti e per le sopraelevazioni

12. Il recupero del sottotetto a fini abitativi comportante sopraelevazione, deve rispettare le seguenti disposizioni:

- è ammessa la realizzazione di nuovi solai o l'abbassamento dei solai esistenti;
- il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza interna massima di 2,40 m in corrispondenza della gronda;
- deve essere garantita la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate degli edifici.

13. 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;
- il rialzamento è consentito fino al raggiungimento di un'altezza media netta interna di 2,70 m;
- deve essere garantita la distanza minima di 10 metri tra pareti finestrate degli edifici.

---

#### Condizioni per gli interventi di trasformazione

14. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3), di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica devono tendere al migliore inserimento nel contesto urbano. Tutti i parametri di progetto quali le altezze, gli allineamenti su strada, le tipologie edilizie, i materiali e le tecniche costruttive sono definiti in rapporto con il contesto nel quale il progetto risulta inserito, spettando al proponente l'onere della dimostrazione dell'inserimento urbano attraverso la redazione degli opportuni elaborati grafici. È ammessa l'edificazione in aderenza.

15. Il contesto è costituito dai tessuti urbani circostanti o, in caso di mancanza di una loro significatività, da parti urbane anche non immediatamente adiacenti l'area di intervento che presentano però caratteristiche urbane e territoriali simili. Una difformità significativa del progetto rispetto al suo contesto urbano, deve essere motivata e può essere valutata dalla commissione edilizia.

16. Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare i seguenti parametri:

- *superficie edificata*: pari alla superficie edificata preesistente con un incremento fino al 20%, a condizione che siano rispettati tutti gli altri parametri di seguito elencati;

- *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;
- *distanza minima tra pareti finestrate*: 10 metri;
- *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, fermo restando il rispetto dei parametri normativi e regolamentari;
- *criteri per la qualità urbana e ambientale* di cui all'Articolo 68.

### Articolo 35. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR4

*Sono tessuti urbani organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale.*

1. I tessuti urbani ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, contrassegnati con la sigla TR4 sulla tavola 1, costituiscono una sub-articolazione delle aree urbane consolidate. Oltre alla disciplina generale di cui all'Articolo 32, gli interventi devono rispettare la disciplina specifica di cui al presente articolo.
2. Con riferimento al morfotipo TR4 del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale, i valori paesaggistici dei tessuti urbani ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata sono:
  - i margini urbani ben definiti e la cesura morfotipologica e percettiva con il tessuto urbano circostante;
  - il rapporto percettivo con il territorio collinare (ex manifattura di Doccia) e con i margini urbani verso il parco della Piana;
  - la presenza di spazi aperti non edificati, utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano;
  - un'adeguata dotazione di spazi pubblici;
  - il disegno urbano ben strutturato, frutto di una progettazione unitaria;
  - in alcuni casi architetture di un certo pregio (patrimonio edilizio contemporaneo);
  - interventi di edilizia pubblica.
3. Gli obiettivi generali degli interventi nei tessuti urbani ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, specificati nella scheda TR4 dell'Abaco delle invariabili del piano strutturale intercomunale, riguardano l'attivazione di progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e riconoscibilità dell'architettura contemporanea e la qualità degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città ed il territorio aperto.

4. Richiamando integralmente la scheda TR4 dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, la disciplina di trasformazione dei tessuti urbani ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata è finalizzata a:
  - mantenere l'assetto unitario dei complessi urbanistico-edilizi;
  - incrementare la presenza di servizi di interesse collettivo e di vicinato;
  - migliorare la qualità del patrimonio edilizio.

---

#### Interventi ammessi

5. Oltre a quelli previsti nell'art. Articolo 103 c. 2, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (SE) e addizione volumetrica (AV), se finalizzati ad almeno uno dei seguenti obiettivi:
  - ammodernare il patrimonio edilizio esistente;
  - incrementare la superficie degli alloggi esistenti;
  - incrementare la dotazione di alloggi sociali;
  - introdurre attività di interesse collettivo nonché attività produttive e commerciali a carattere urbano, per assicurare la presenza di servizi di vicinato;
  - realizzare nuove unità immobiliari residenziali al piano terra dei piani piastra (piani pilotis prevalentemente aperti) esistenti nei PEEP.
6. Gli interventi sono subordinati a un miglioramento significativo delle prestazioni energetiche complessivo, da dimostrare attraverso un apposito calcolo. Il progetto è esteso all'intero edificio ed è volto a definire la distribuzione dell'incremento della SE e la sua conformazione. Deve essere rispettata la morfologia originaria dell'impianto urbano.
7. Gli interventi possono comportare modifiche alle specifiche destinazioni d'uso degli spazi pubblici, fermo restando il rispetto delle dotazioni minime previste dal DM 1444/1968. È ammessa la realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali al piano terra degli edifici esistenti, assicurando la protezione dell'introspezione da parte dello spazio pubblico.
8. Gli interventi di sostituzione edilizia (SE) e addizione volumetrica (AV) devono rispettare i seguenti parametri:
  - *superficie edificata*: incremento fino al 10% della superficie edificata legittimamente esistente;
  - *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;
  - *distanza minima tra pareti finestrate*: 10 metri;
  - *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;
  - *criteri per la qualità urbana e ambientale* di cui all'Articolo 68.

## Articolo 36. Aree urbane consolidate. Morfotipo TR5

*Sono tessuti urbani a bassa densità in località Montorsoli, caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati su lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere.*

1. I tessuti urbani puntiformi di Montorsoli, contrassegnati con la sigla TR5 sulla tavola 1, costituiscono una sub-articolazione delle aree urbane consolidate. Oltre alla disciplina generale di cui all'Articolo 32, gli interventi devono rispettare la disciplina specifica di cui al presente articolo.
2. Con riferimento al morfotipo TR5 del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale, i valori paesaggistici dei tessuti urbani puntiformi di Montorsoli sono:
  - la persistenza di caratteri rurali/naturali sui margini e in alcune aree intercluse nel tessuto;
  - la presenza di varchi visuali ed affacci diretti sul territorio aperto;
  - la connessione con la viabilità storica/vicinale/rete della sentieristica del territorio aperto collinare;
  - la presenza di aree intercluse non edificate, talvolta verdi o ancora coltivate, e di aree pertinenziali parzialmente verdi;
  - la viabilità principale leggibile;
  - la presenza di aree aperte come slarghi e parcheggi potenzialmente utili nella strutturazione di una rete di spazi pubblici;
  - l'alta dotazione di spazi verdi;
  - la struttura minuta e ripetitiva, anche se stilisticamente eterogenea e con dislivelli qualitativi, rende il tessuto riconoscibile.
3. Gli obiettivi generali degli interventi nei tessuti urbani puntiformi, specificati nella scheda TR5 dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano la promozione di un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.
4. Richiamando integralmente la scheda TR5 dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, nei tessuti urbani puntiformi 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 B.2.

---

### Interventi ammessi

5. Oltre agli interventi previsti nell'art. **Articolo 103**, c. 2, sugli edifici esistenti sono ammessi:
  - ristrutturazione edilizia (RER2)
  - sostituzione edilizia (SE) con aumento del 20% della SE esistente
  - addizione volumetrica (AV) entro il limite del 20% della SE esistente

6. Al fine di assicurare la tutela dei caratteri paesaggistici del contesto, individuato ai sensi dell'art.136 del D. Lgs. 42/2004, gli interventi ammessi devono essere coerenti con le strutture del paesaggio e con gli obiettivi per la tutela e valorizzazione, di cui al decreto ministeriale 06/11/1961. Essi non devono:
  - 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 visuali.
7. I caratteri architettonici degli edifici e le sistemazioni degli spazi scoperti devono essere definiti sulla base delle specifiche prescrizione del PIT/PPR relative agli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio e delle relative aree pertinenziali.
8. 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.
9. Non è ammessa la realizzazione di prefabbricati privi di qualità costruttiva e tipologica né la formazione di depositi a cielo aperto di materiali.
10. 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.

### Articolo 37. Aree produttive

*Sono le parti del territorio urbano, in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) è specializzato per la produzione di beni e servizi alle imprese. In tali aree, il piano strutturale intercomunale persegue il consolidamento della specializzazione per la produzione di beni e di servizi alle imprese e promuove il generale innalzamento della dotazione di spazi pubblici, infrastrutture per la mobilità e dotazioni ambientali (Art. 22).*

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. In coerenza con l'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, le aree produttive sono articolate nei seguenti morfotipi:

- TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali e direzionali;
  - TPS2/a Insediamenti industriali singoli in ambito urbano.
3. Gli obiettivi generali degli interventi nei morfotipi delle aree produttive, specificati nell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano la riqualificazione delle piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
4. La progettazione degli ambiti produttivi, per attrezzarli ecologicamente, deve essere effettuata in conformità alla disciplina APEA della Regione Toscana, soprattutto con riferimento a:
- *criterio di inserimento urbano*: prestazioni ambientali dei materiali impiegati e sostenibilità degli impianti tecnologici previsti nella realizzazione degli spazi scoperti pubblici e privati;
  - *criterio di integrazione con il paesaggio*: mitigazione degli impatti visivi attraverso l'integrazione del verde nel progetto;
  - *criterio dell'efficienza energetica*: prestazioni energetiche dei complessi edilizi.

---

#### TPS2 Tessuto a piattaforme produttive, commerciali e direzionali

*Sono le piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. In prevalenza interventi prevalentemente pianificati e giustapposti al contesto territoriale di riferimento.*

5. Gli obiettivi specifici previsti nella scheda TPS2 dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, sono:
- favorire l'inserimento paesaggistico attraverso il ridisegno dei margini, delle schermature, delle barriere antirumore, eccetera e la progettazione del margine con il territorio aperto;
  - attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;
  - trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di sostenibilità e produzione di energie rinnovabili.
6. Nelle aree produttive di Querciola e Volpaia sono ammessi, oltre agli interventi di cui ai successivi commi, tutti quelli finalizzati all'ottenimento della qualificazione APEA, con particolare riferimento alla riqualificazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di interesse collettivo.

---

#### TPS2/a Insediamenti industriali singoli in ambito urbano

*Sono gli stabilimenti della ex Richard Ginori sulla strada provinciale Pratese e dell'Eli Lilly Italia su Via Antonio Gramsci.*

7. Gli obiettivi specifici previsti nella scheda TPS2/a dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, sono:
- mantenere e valorizzare gli elementi architettonici e ingegneristici che costituiscono testimonianza della storia produttiva del novecento (ad es. torre Ginori);

- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto produttivo;
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di sostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

---

#### Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]

8. Nelle aree produttive (morfotipi TPS2 e TPS2/a), fatte salve le utilizzazioni legittimamente esistenti alla data di approvazione del presente piano operativo, sono compatibili le seguenti utilizzazioni, di cui all'Articolo 102, ferme e prevalenti restando le limitazioni relative agli edifici compresi nelle categorie stabilite nell'Appendice B.1:
- attività produttive in senso stretto;
  - attività produttive a carattere urbano;
  - attività commerciali a carattere urbano, limitatamente alle attività di somministrazione di alimenti e bevande;
  - attività commerciali in medie strutture di vendita;
  - attività turistico-ricettiva a carattere urbano.

---

#### Mutamenti dell'uso [Articolo 104 e Articolo 67]

9. L'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al soddisfacimento dei parametri e all'effettuazione delle verifiche richieste dalla LR 62/2018 e del relativo regolamento di attuazione 23/R/2020.
10. Le modifiche dell'uso da attività produttive in senso stretto ad altre utilizzazioni sono subordinate alle disposizioni dell'Articolo 104 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'Articolo 67.

---

#### Interventi ammessi

11. Nelle aree produttive sono sempre ammessi gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Sono inoltre ammessi interventi di:
- sostituzione edilizia (SE);
  - addizione volumetrica (AV);
  - nuova edificazione (NE) in lotti liberi all'interno del morfotipo TPS2 ai sensi dell'Articolo 42 e secondo le disposizioni dell'Articolo 68;
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (EBA2) con alterazione della sagoma.
12. Sugli edifici esistenti alla data di approvazione del presente piano operativo sono ammessi interventi di incremento *una tantum* della SE non superiore al 20%, sempre che non si sia già usufruito di incrementi *una tantum* con gli strumenti urbanistici precedenti. Tali ampliamenti possono essere liberamente collocati all'interno del lotto degli edifici da cui essi traggono origine, comportando anche la realizzazione di strutture nuove e indipendenti, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità del lotto. L'altezza massima delle eventuali nuove strutture non può eccedere i parametri definiti al successivo comma 13. Gli interventi sono subordinati

al rispetto della dotazione di parcheggio pertinenziale prescritto all'Articolo 67 e dei criteri di qualità urbana e ambientale di cui all'Articolo 68.

13. Negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente piano operativo è ammesso l'incremento di SE, entro sagoma, a parità di volume legittimato. Nel caso di incremento del carico urbanistico di cui all'Articolo 104, gli interventi sono subordinati al rispetto della dotazione di parcheggio pertinenziale prescritto all'Articolo 67.
14. Gli interventi di sostituzione edilizia, di addizione volumetrica e di nuova edificazione sono consentiti nell'ambito dei morfotipi TPS2, nel rispetto dei seguenti limiti:
  - *indice di edificabilità fondiaria*: 0,8 mq/mq;
  - *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;
  - *criteri per la qualità urbana e ambientale* di cui all'Articolo 68.
15. Una porzione degli edifici realizzati ai sensi del comma precedente può essere destinata ad abitazioni ordinarie, o foresterie nel limite massimo di un alloggio per intervento, avente SE non superiore a 80 mq.
16. Le aree produttive costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di distributori di carburante, nel rispetto delle disposizioni dell'Articolo 45 nonché delle leggi e dei regolamenti di settore vigenti.
17. Nelle aree produttive comprese nei piani di lottizzazione e nei piani di recupero approvati in attuazione dei piani regolatori generali previgenti, 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 piano operativo, in alternativa alla loro realizzazione e cessione è ammessa la monetizzazione, ai sensi dell'Articolo 76.

---

#### Spazi scoperti pertinenziali

18. Nel rispetto dei criteri per la qualità urbana e ambientale, di cui all'Articolo 68:
  - negli spazi scoperti con affaccio sul fronte strada è prescritta sistemazione a verde ed è ammessa la realizzazione di parcheggi pertinenziali e di relazione;
  - negli spazi scoperti non aventi accesso diretto dal fronte strada è ammessa la realizzazione di pavimentazioni per lo stoccaggio delle merci;

- è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e attrezzature accessorie di servizio, funzionali alle attività esistenti, garantendone un'adeguata schermatura qualora realizzate sul fronte strada;
- nelle aree produttive comprese in piani attuativi già convenzionati e conclusi, è prescritto il mantenimento delle dotazioni private a verde ed a parcheggio realizzate in attuazione dei rispettivi piani. La presente disposizione si applica anche a quelle dotazioni realizzate attraverso l'attuazione di interventi diretti.
- per le aree destinate a parcheggi pubblici e verde pubblico individuate dal Piano operativo, ricedenti nei piani di lottizzazione attuati e non ancora cedute al Comune, è prescritto il loro mantenimento ad uso pubblico fino alla loro definitiva cessione.
- per le aree non individuate dal Piano operativo come pubbliche, già qualificate come spazi asserviti all'uso pubblico nei piani di lottizzazione e negli atti abilitativi dei fabbricati, e che insistono esclusivamente sul lotto edificato di proprietà privata e posseggono un esclusivo rapporto di funzionalità con gli edifici finitimi o svolgono una prevalente funzione di distribuzione e di accesso ai lotti fra loro confinanti, è consentito richiedere al Comune l'estinzione del vincolo di servitù di uso pubblico gravante sull'area.

### Articolo 38. Poli funzionali

*Sono le parti del territorio urbano unitariamente organizzate e specializzate per la produzione di servizi di rango sovracomunale. Sono considerati Poli urbani con bacino di utenza rilevante, ai sensi del regolamento regionale 2/R/2007. In tali aree, il piano strutturale intercomunale persegue il mantenimento dell'impianto urbanistico unitario consolidato e della specializzazione funzionale di ciascun polo (Art. 23).*

1. Sulla tavola 1 del piano operativo sono individuati i seguenti poli funzionali:
  - il polo scientifico e tecnologico;
  - il centro di meccanizzazione postale;
  - il centro commerciale di Via Petrosa;
  - l'area per il trattamento dei rifiuti di Case Passerini;
  - la motorizzazione civile.
2. I poli funzionali sono compresi nel morfotipo TPS3 del PIT/PPR e del piano strutturale intercomunale. I valori paesaggistici e le opportunità di intervento individuati nell'Abaco delle invariants sono:
  - possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare recuperando il rapporto visivo e funzionale con il contesto;
  - presenza di ampie superfici pavimentate convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle aree verdi;
  - presenza di spazi destinati all'uso collettivo, per lo più parcheggi e piazzali antistanti i capannoni, convertibili in occasioni per la produzione di energie alternative o per l'incremento delle aree verdi;
  - presenza di un progetto unitario morfologicamente, funzionalmente ed architettonicamente definito;

- possibilità di sfruttare le coperture piane dei capannoni come supporti per impianti di produzione di energia alternativa.
3. Gli obiettivi generali degli interventi nelle insule specializzate, specificati nella scheda TPS3 dell'Abaco delle invariati del piano strutturale intercomunale, riguardano l'integrazione dei poli nei contesti urbani e rurali/naturali con interventi di inserimento e mitigazione paesaggistica.

---

#### Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]

4. In ciascuno dei poli funzionali sono compatibili esclusivamente le utilizzazioni che ne caratterizzano la specializzazione funzionale, nonché le utilizzazioni complementari di cui al comma 25 dell'Articolo 102, ovvero quelle eventualmente indicate nelle schede di progetto degli ambiti trasformazione AT e ATR.

---

#### Interventi ammessi

5. Sugli edifici esistenti e destinati a una funzione caratterizzante il polo funzionale sono sempre ammessi gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Sono inoltre ammessi interventi di:
- sostituzione edilizia (SE);
  - addizione volumetrica (AV) con l'eccezione del polo funzionale del centro commerciale di Via Petrosa.
6. Gli interventi di sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche, quando ammesse, devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- incremento della SE di ciascun edificio del polo funzionale, sempre che non si sia già usufruito di incrementi *una tantum* con gli strumenti urbanistici precedenti, come risultante alla data di adozione del piano strutturale intercomunale, non superiore al 20%, realizzato anche in struttura autonoma, fermo restando il rispetto dell'indice di permeabilità del lotto;
  - *altezza massima* non superiore all'esistente;
  - distanza tra pareti finestrate degli edifici non inferiore a 10 m.
7. La nuova edificazione, eccedente le quantità di cui al comma 6, è ammessa nei seguenti poli:
- Impianto di trattamento dei rifiuti di Case Passerini;
  - Polo universitario scientifico e tecnologico.
8. Sugli edifici esistenti aventi un'utilizzazione diversa da quella caratterizzante il polo funzionale sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2, esclusa la ristrutturazione edilizia (REC, RER1 e RER2) e senza la realizzazione di nuove unità immobiliari né mutamenti dell'uso, se non per attivare un'utilizzazione caratterizzante il polo funzionale.
9. Gli ulteriori interventi ammessi:
- trasformazioni inerenti infrastrutture tecnologiche a rete, infrastrutture di difesa del suolo, canalizzazioni, opere di difesa idraulica, e simili, nonché attrezzature e impianti

- tecnologici, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, e simili;
- 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; migliorare l'accessibilità agli insediamenti.

---

#### Polo scientifico e tecnologico

10. Tutti gli interventi previsti nel piano particolareggiato in vigore alla data di approvazione del presente piano operativo mantengono la loro validità fino alla scadenza del piano particolareggiato stesso. Esclusivamente a questo fine è stato riportato il perimetro del piano particolareggiato nella tavola di piano. Successivamente, gli interventi ammessi sono disciplinati dalle presenti norme e dall'Appendice B.3 di cui rivestono valenza prescrittiva esclusivamente le previsioni specifiche per ogni intervento elencato. Il grande parco centrale è attuato attraverso un progetto unitario.
11. È ammessa la realizzazione di ulteriori attrezzature universitarie e strutture ad esse complementari a carattere urbano, alle seguenti condizioni:
  - formazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati con i parametri edilizi di cui al comma successivo;
  - rispetto delle risorse individuate sulla tavola 3 "Sistema delle qualità";
  - previsione degli interventi in continuità con le parti già edificate, privilegiando comunque le aree più prossime al grande parco centrale.
12. Le nuove previsioni insediative si conformano ai seguenti parametri edilizi da applicare sugli ambiti territoriali interessati dall'intervento, comprensivi del lotto edificabile e delle relative dotazioni di verde e parcheggio:
  - *indice di edificabilità fondiaria*: 0,8 mq/mq per le funzioni universitarie e 0,4 mq/mq per le funzioni complementari;
  - *superficie permeabile*: 60%, di cui la metà sistemata a verde; può essere individuata anche in un'area del polo non contigua all'intervento, nell'ambito di un concetto di forestazione coerente con la tavola 3 "Sistema delle qualità";
  - *parcheggi alberati*: 10%; può essere individuata anche in un'area del polo non contigua all'intervento, in attuazione di un concetto di mobilità volto alla promozione della mobilità dolce.
13. Gli interventi ammessi nel polo scientifico e tecnologico 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.

---

**Case Passerini**

14. Sono ammessi interventi per la realizzazione di attrezzature complementari a carattere urbano, di cui al comma 25 dell'art.102, mediante permessi di costruire convenzionati, alle seguenti condizioni:
  - Superficie Edificabile (SE): fino ad un massimo di 5.000 mq;
  - Superficie Coperta (SC): fino ad un massimo di 6.000 mq.
15. Interventi, per la realizzazione di attrezzature complementari a carattere urbano, eccedenti le quantità di cui al comma precedente dovranno prevedere la formazione di un apposito piano attuativo.

**Articolo 39. Aree da rigenerare**

*Sono le parti del territorio urbano, originariamente specializzate per la produzione di beni e servizi, che presentano un disegno urbano incompiuto o incongruo rispetto al contesto; in prospettiva, costituiscono gli ambiti prioritari di riqualificazione per la città nel suo complesso e per ciascuno dei quartieri in cui sono comprese. In tali aree, il piano strutturale intercomunale promuove interventi di riorganizzazione complessiva, volti ad ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale, con le altre componenti del sistema insediativo, nonché una configurazione ben definita, con riferimento agli obiettivi di riqualificazione indicati all'art. 125 della LR 65/2014 (Art. 24).*

1. In coerenza con l'Abaco delle invariante del piano strutturale intercomunale, le aree da rigenerare sono articolate in:
  - Aree urbane da rigenerare, comprese nel morfotipo TR6;
  - Aree produttive da rigenerare, comprese nel morfotipo TPS2/b.

---

**TR6 Tessuto a tipologie miste**

*Sono tessuti a densità variabile, in aree urbane o periurbane, caratterizzati da compresenza di attività secondarie e terziarie, con attrezzature di interesse collettivo e residenza.*

2. I valori paesaggistici e le opportunità di intervento individuati nell'Abaco delle invariante del piano strutturale intercomunale sono:
  - presenza di aree non costruite o dismesse, utili in un progetto integrato di riconnessione con gli altri tessuti della città;
  - presenza di aree dismesse occupate da edifici produttivi, risorsa utile per progetti di rigenerazione urbana;
  - presenza di spazi aperti non edificati utile occasione per progetti di trasformazione e recupero urbano;
  - presenza di ampie superfici coperte, piazzali, parcheggi, utile risorsa in un progetto di recupero a fini di produzione energetica.
3. Gli obiettivi generali degli interventi nelle aree urbane da rigenerare, specificati nella scheda TR6 dell'Abaco delle invariante del piano strutturale intercomunale, riguardano l'attivazione di progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica

e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo.

4. Gli obiettivi specifici previsti nella scheda TR6 dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano:
  - a) Ambito di Viale Pratese
    - continuità visiva e percettiva con il museo della Manifattura Ginori, in particolare attraverso un'opportuna sistemazione paesaggistica delle aree libere antistanti;
    - mantenimento della torre della manifattura Ginori, quale elemento identitario;
    - conferimento di identità all'edificato e agli spazi aperti per ricostituire un fronte urbano lungo via Pratese.
  - b) Ambito del torrente Gavine
    - connessione con la trama dei percorsi di fruizione dei corridoi ecologici nel territorio urbano ("vie dell'acqua" Lungo Gavine e Gora di sotto) e il Parco della Piana.
    - mantenimento dei varchi visuali verso i centri storici, verso il corridoio ecologico in territorio urbano (Gora di sotto) e i territori aperti di pianura.
  - c) Ambito di Viale XX Settembre
    - conferimento di coerenza all'edificato e agli spazi aperti per ricostituire un fronte urbano lungo Viale XX Settembre.
  - d) Ambito della caserma di Quinto Basso
    - riprogettazione del margine urbano (lato Via Niccolò Paganini), mantenendo varchi visuali verso il corridoio ecologico in territorio urbano e creando continuità tra i nuovi spazi pubblici e i percorsi con il Parco di Quinto;
    - mantenimento dei varchi visuali verso Monte Morello.

---

TPS2/b Tessuto a tipologie miste

*Sono le piattaforme di grandi dimensioni formate da tessuto produttivo, commerciale e direzionale discontinuo ad alta densità attorno a Via Petrosa, nel quadrante a Sud-Est fra Via Pablo Neruda e la linea ferroviaria, e quelli sopra e sotto Via Lucchese all'Osmannoro, confinanti con il territorio agricolo a Ovest.*

5. I valori paesaggistici e le opportunità di intervento individuati nell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale sono:
  - possibilità di progettare paesaggisticamente il margine per mitigare il rapporto visivo e funzionale con il contesto;
  - presenza di spazi aperti interclusi o aree dismesse, anche se nella maggior parte degradati, utile occasione per interventi di rigenerazione urbana;
  - presenza di ampie superfici adibite a parcheggio;
  - potenzialità energetiche delle coperture e degli spazi di servizio;
  - valenza architettonica e storica di alcuni edifici e manufatti.

6. Gli obiettivi generali degli interventi nelle aree urbane da rigenerare, specificati nella scheda TPS2/b dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano la riqualificazione delle piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città.
7. Gli obiettivi specifici previsti nella scheda TPS2/b dell'Abaco delle invarianti del piano strutturale intercomunale, riguardano:
  - a) Ambito di Via Petrosa
    - progettazione urbana di qualità per conferire identità al nuovo paesaggio urbano produttivo;
    - connessione con la trama dei percorsi di fruizione dei corridoi ecologici nel territorio urbano (“via dell’acqua” lungo il torrente Zambra);
    - definizione di una trama continua di spazi pubblici come elemento caratterizzante del paesaggio urbano.
  - b) Ambiti all'Osmannoro
    - definizione di una trama continua di spazi pubblici, come elemento caratterizzante del paesaggio urbano;
    - definizione del margine verso il territorio aperto compreso nel parco della Piana;
    - valorizzazione del nucleo storico presente lungo via Lucchese, anche attraverso la sistemazione di spazi aperti.
8. Nelle piattaforme produttive non consolidate dell'Osmannoro, gli interventi ammessi devono osservare i “Criteri per la definizione delle prestazioni ambientali delle APEA”, approvati con DGR 28 dicembre 2009, n. 1245.

---

#### Interventi

9. Nelle aree urbane da rigenerare, comprese in ambiti di trasformazione, sono ammesse tutte le trasformazioni e le utilizzazioni specificati nelle relative schede dell'Appendice B.2 e B.3. Nelle aree non perimetrate nelle schede dell'Appendice B.2 e B.3, sono invece ammessi esclusivamente gli interventi disciplinati dai commi successivi.
10. Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Per la prosecuzione dell'attività produttiva in atto sono comunque ammessi gli interventi necessari, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici e nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.
11. 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.

---

**Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]**

12. Oltre alle utilizzazioni legittimamente esistenti alla data di adozione del presente piano operativo, per contribuire al mantenimento degli assetti esistenti sono ammesse nei diversi ambiti le utilizzazioni specificate ai seguenti commi. In nessun caso è ammesso il mutamento dell'uso verso funzioni residenziali.
13. Nell'ambito di Viale Pratese sono ammesse le utilizzazioni compatibili e possono essere effettuati gli interventi ammessi di cui all'Articolo 32 e all'Articolo 34, ad eccezione della sostituzione edilizia e della nuova costruzione.
14. Nell'ambito del torrente Gavine e della stazione ferroviaria di Sesto sono ammesse:
  - sugli edifici residenziali le utilizzazioni compatibili e gli interventi ammessi di cui all'Articolo 32 e all'Articolo 34, ad eccezione della sostituzione edilizia e della nuova costruzione;
  - sugli edifici produttivi le utilizzazioni compatibili e gli interventi ammessi di cui all'Articolo 37, ad eccezione della sostituzione edilizia e della nuova costruzione, fermo restando il mantenimento delle utilizzazioni industriali e artigianali esistenti, di cui ai commi 5 e 6 dell'art.102;
  - nei lotti non edificati, esistenti alla data di approvazione del Piano, è ammesso realizzare depositi e rimessaggi, autonomi o a servizio delle attività produttive circostanti, aventi superficie coperta non superiore al 20% del lotto. Tali lotti dovranno essere adeguatamente recintati e schermati da filtro vegetale, e potranno prevedere, *una tantum*, l'installazione di manufatti prefabbricati in legno, di massimo 20 mq, la cui rimozione dovrà essere garantita, attraverso la sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, al cessare dell'attività.
15. Nell'ambito di Viale XX Settembre sono ammesse le utilizzazioni compatibili e possono essere effettuati gli interventi ammessi di cui all'Articolo 37, ad eccezione della sostituzione edilizia e della nuova costruzione. Inoltre sono ammesse le attività commerciali a carattere urbano.
16. Nell'ambito della caserma di Quinto Basso sono ammesse le utilizzazioni compatibili e possono essere effettuati gli interventi ammessi di cui all'Articolo 32 e all'Articolo 34, ad eccezione della sostituzione edilizia e della nuova costruzione.
17. Nell'ambito di Via Petrosa e negli ambiti dell'Osmannoro sono ammesse le utilizzazioni compatibili e possono essere effettuati gli interventi ammessi di cui all'Articolo 37, ad eccezione della sostituzione edilizia e della nuova costruzione.

**Articolo 40. Aree urbane di margine**

*Sono le aree libere comprese fra l'edificato e il perimetro del territorio urbanizzato, definito dal piano strutturale intercomunale. Il piano strutturale intercomunale le assegna importanza prioritaria per la ridefinizione e qualificazione del margine urbano in termini di spazi aperti di relazione fra gli insediamenti e il parco della Piana, oppure come aree di completamento attraverso la definizione di fronti costruiti compiuti (Art. 25).*

1. Nelle aree urbane di margine sono compatibili le seguenti utilizzazioni, di cui all'Articolo 102, ferme e prevalenti restando le limitazioni relative agli edifici compresi nelle categorie stabilite nell'Appendice B.1:
  - attività pubbliche o di interesse collettivo, svolte all'aria aperta, anche quando caratterizzati dalla temporaneità dell'uso;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo di tipo speciale;
  - attività agricola, ad eccezione della zootecnia;
  - forestazione urbana, anche intesa come piantumazione preventiva.

---

#### Interventi ammessi

2. Sugli edifici e manufatti esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso di immobili urbanisticamente rilevanti (MU2). Per gli usi di cui al precedente comma 1 sono ammessi inoltre gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 3.
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. È ammessa la manutenzione e realizzazione di aree a verde attrezzato e di impianti sportivi per attività svolte all'aperto, preferibilmente riutilizzando, per gli eventuali manufatti necessari, le volumetrie già esistenti che a tale scopo devono essere accorpati.
5. Gli interventi ammessi nelle aree urbane di margine non devono comportare alterazioni:
  - delle visuali da e verso i nuclei dei centri storici affacciati sulla campagna;
  - del valore ecologico della vegetazione esistente;
  - della viabilità e dei percorsi poderali esistenti;
  - delle caratteristiche planoaltimetriche generali;
  - delle opere di contenimento (muri, ciglioni, lunette, ecc.);
  - delle opere e delle sistemazioni per la raccolta e il convogliamento delle acque.
6. Gli ulteriori interventi ammessi:
  - 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;
  - 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, 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.

## Capo II. Interventi puntuali

### Articolo 41. Lotti liberi nelle aree urbane consolidate

*I lotti liberi sono spazi scoperti, autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che possono essere edificati con intervento diretto.*

1. Sono lotti liberi all'interno delle aree urbane consolidate a morfotipo TR2 le porzioni di spazi scoperti autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato che soddisfano contemporaneamente tutti i seguenti requisiti:
  - ricadano interamente nelle aree urbane consolidate a morfotipo TR2, escluse le aree a morfotipo TR2b, all'esterno degli ambiti disciplinati dalle disposizioni delle Appendici B.1, B.2 e B.3;
  - non siano di estensione superiore a 1.500 mq, fermo restando che i lotti liberi esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, che hanno una superficie superiore, sono equiparati alle aree classificate TR2b e pertanto ne seguono la disciplina;
  - siano posizionati in fregio ad una strada appartenente alla rete viaria pubblica esistente che consenta un'accessibilità diretta al lotto edificabile;
  - siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas);
  - non ricadano in aree a pericolosità geologica e sismica molto elevata o in aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo severa o molto severa;
  - ricadendo all'interno delle aree a vincolo paesaggistico, l'eventuale edificazione è subordinata alle verifiche degli indirizzi, direttive e prescrizioni della disciplina d'uso del relativo vincolo contenuta nella Sezione 4 del PIT/PPR.
2. Il lotto libero non deve risultare già asservito ad un edificio legittimamente realizzato o essere in pertinenza ed è considerato autonomo se risulta tale al 31 marzo 2003. Qualora ricavato tramite frazionamento successivo a tale data, non devono essere alterati per le aree che residuano dal frazionamento gli indici e le prescrizioni di zona che hanno presieduto alla edificazione del lotto originario. Spetta al proponente l'onere della dimostrazione.
3. Ai fini della formazione di un lotto libero il frazionamento è ammesso alle seguenti condizioni:
  - il lotto derivato non deve appartenere ad aree che, alla data di approvazione delle presenti norme, siano pertinenti agli edifici esistenti;
  - l'*indice di copertura* della parte del lotto parzialmente edificato, che residua in conseguenza del frazionamento, non dovrà essere superiore al 40%, ferme restando le verifiche di cui al comma 2;
  - la superficie fondiaria del nuovo lotto ricavato per frazionamento deve essere superiore a 1.000 mq;
  - il lotto ricavato per frazionamento e quello che residua devono risultare in fregio ad una strada appartenente alla rete viaria pubblica esistente che consenta un'accessibilità diretta;

- 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.
4. Il lotto che residua in conseguenza del frazionamento non deve essere successivamente frazionato per ricavare ulteriori lotti edificabili.

---

#### Interventi di nuova edificazione

5. Nel caso di lotti liberi all'interno di cortine edificate, la nuova edificazione verte sul completamento dell'impianto urbano adottando parametri edilizi conformi con il contesto. La nuova edificazione è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- *parametri di progetto definiti in rapporto con il contesto*: densità edilizia pari alla media del contesto, allineamento di gronda con l'edificio adiacente più alto, allineamento del prospetto su strada;
  - *dotazione di parcheggi pertinenziali*: ferme e prevalenti restando le disposizioni di legge, non inferiore a 1 posto auto per alloggio;
  - *criteri per la qualità urbana e ambientale* di cui all'Articolo 68;
  - il contesto a cui riferirsi per le verifiche è l'unità urbana parzialmente o totalmente costruita (isolato) in cui ricade il lotto libero, appartenente ad un unico morfotipo, interamente delimitata da strade o limiti fisici del territorio.
6. Nei casi di lotti liberi non inseriti in cortine edificate, la realizzazione di nuovi edifici è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- *parametri di progetto definiti in rapporto con il contesto*: densità edilizia 0,3 mq/mq e altezza massima pari alla media del contesto e comunque non superiore a 7,50 m;
  - *SE delle unità immobiliari*: superiore a 75 mq, con divieto di ulteriori frazionamenti, successivi alla realizzazione dell'intervento di nuova edificazione;
  - *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;
  - *criteri per la qualità urbana e ambientale* di cui all'Articolo 68;
  - il contesto a cui riferirsi per le verifiche è l'unità urbana parzialmente o totalmente costruita (isolato) in cui ricade il lotto libero, appartenente ad un unico morfotipo, interamente delimitata da strade o limiti fisici del territorio.

---

#### Spazi scoperti e pertinenze

7. Negli spazi scoperti pertinenziali degli edifici da realizzare sono ammessi i seguenti interventi, fermo restando il rispetto del *indice di permeabilità*:
- interventi pertinenziali con un volume massimo complessivo di 50 mc;
  - 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 scale a giorno per il collegamento fra l'unità immobiliare e il suo resede, quando non collocate sulla facciata principale dell'immobile;
  - 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 pertinentziali.
8. Gli interventi devono sempre comportare la demolizione contestuale di baracche e altri manufatti realizzati con materiali impropri o di risulta e la nuova costruzione di manufatti pertinentziali deve essere realizzata con le caratteristiche definite nel Regolamento edilizio e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- collocazione a confine del lotto;
  - devono rispettare le distanze minime tra pareti finestrate pari a 10 m.

---

#### Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]

9. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni, di cui all'Articolo 102:
- residenza;
  - attività produttive a carattere urbano;
  - attività commerciali a carattere urbano;
  - turistiche a carattere urbano;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

### Articolo 42. 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 possono essere edificati con interventi diretto.*

1. Sono lotti liberi all'interno delle aree produttive a morfotipo TPS2 le porzioni di spazi scoperti autonomi o ricavabili per frazionamento di un lotto parzialmente edificato, che soddisfano contemporaneamente tutti i seguenti requisiti:
- ricadano interamente nelle aree produttive a morfotipo TPS2, all'esterno degli ambiti disciplinati dalle disposizioni dell'Appendice B.2;
  - abbiano accesso diretto da una strada appartenente alla rete viaria esistente, anche mediante una idonea area privata con servitù perpetua di passaggio;
  - siano serviti o agevolmente collegabili con le reti tecnologiche cittadine (idrica, fognaria, elettrica, di adduzione del gas);
  - non ricadano in aree a pericolosità geologica e sismica molto elevata o in aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo severa o molto severa;

- ricadendo all'interno delle aree a vincolo paesaggistico, l'eventuale edificazione è subordinata alle verifiche degli indirizzi, direttive e prescrizioni della disciplina d'uso del relativo vincolo contenuta nella Sezione 4 del PIT/PPR.
2. Il lotto libero non deve risultare già asservito ad un edificio legittimamente realizzato o essere pertinenza ed è considerato autonomo se risulta tale al 31 marzo 2003. Qualora ricavato tramite frazionamento successivo a tale data, non devono essere alterati gli indici e le prescrizioni di zona che hanno presieduto alla edificazione del lotto originario. Spetta al proponente l'onere della dimostrazione.
3. Ai fini della formazione di un lotto libero il frazionamento è ammesso alle seguenti condizioni:
- nella parte del lotto parzialmente edificato che residua in conseguenza del frazionamento l'indice di copertura non deve essere superiore al 50%, ferme restando le verifiche di cui al comma 2;
  - 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 anche mediante una idonea area privata con servitù perpetua di passaggio;
  - l'edificio di nuova realizzazione deve avere il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria esistente, o prospiciente un piazzale o uno spazio di manovra esistente;
  - 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;
  - il lotto che residua in conseguenza del frazionamento non deve essere successivamente frazionato per ricavare ulteriori lotti edificabili.

---

#### Interventi di nuova edificazione

4. La realizzazione di nuovi edifici è ammessa nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Articolo 37. Deve essere inoltre garantito:
- Il rispetto dell'allineamento prevalente degli edifici esistenti lungo il fronte strada, o prospiciente un piazzale o uno spazio di manovra esistente, con l'esclusione di eventuali pensiline e balconi;
  - il reperimento integrale, all'interno del lotto, degli spazi destinati a parcheggio pertinenza e di relazione, nella misura indicata all'Articolo 67;
  - l'obbligo di reimpianto delle alberature rimosse privilegiando le aree di margine.
5. Nei lotti liberi in cui non è possibile l'edificazione lungo il fronte strada, o prospiciente un piazzale o uno spazio di manovra esistente, è ammesso realizzare:
- aree e strutture di parcheggio, pertinenza 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.

---

### 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 [Articolo 102]

8. Sono compatibili le seguenti utilizzazioni, di cui all'Articolo 102:
  - attività produttive in senso stretto;
  - attività produttive a carattere urbano;
  - attività commerciali al dettaglio;
  - attività turistico-ricettiva a carattere urbano.

---

### Condizioni per i mutamenti dell'uso [Articolo 104 e Articolo 67]

9. L'insediamento di nuove attività è subordinato alle disposizioni dell'Articolo 104 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'Articolo 67.
10. L'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al soddisfacimento dei parametri e all'effettuazione delle verifiche richieste dalla LR 62/2018 e del relativo regolamento di attuazione 23/R/2020.

## Articolo 43. Edifici produttivi in area urbana suscettibili di riconversione

*Sono edifici o complessi produttivi nelle aree urbane consolidate, dei quali sono ammessi interventi di sostituzione edilizia per trasformarli in edifici con funzioni urbane, se l'attività produttiva è documentatamente trasferita in altra sede, oppure cessata in data antecedente all'adozione del presente piano operativo.*

1. Sugli edifici e complessi produttivi compresi nelle aree urbane consolidate a morfotipo TR1 e TR2 sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia (RER3) e sostituzione edilizia (SE) volti a trasformarli in edifici per funzioni residenziali e a carattere urbano, 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 presente piano operativo.
2. Gli interventi devono comportare la demolizione degli edifici e manufatti incongrui, e assicurare il completamento del tessuto edilizio lungo gli isolati, nel rispetto degli allineamenti e delle configurazioni planivolumetriche dell'intorno. A questo scopo, gli edifici di nuova realizzazione devono avere il fronte principale lungo una strada appartenente alla rete viaria pubblica esistente, ammettendo la collocazione di edifici pertinenziali (quali cantine, autorimesse, locali accessori, depositi e simili) sui lati retrostanti 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 anche interventi di ristrutturazione con parziale demolizione del fabbricato originario, purché comportanti diradamento edilizio. Interventi di recupero di edifici di modeste dimensioni, inferiori a 250 mq SE sono sempre ammessi.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - *indice di edificabilità fondiaria*: 0,6 mq/mq, incrementabile del 50% per interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'Articolo 74;
  - nel caso di edifici posti in seconda schiera, *indice di edificabilità fondiaria*: 0,4 mq/mq, incrementabile del 50% per interventi di edilizia residenziale privata con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'Articolo 74;
  - qualora la superficie edificata esistente fosse superiore a 0,9 mq/mq, ovvero superiore a 0,6 mq/mq per gli edifici posti in seconda schiera, essa è fatta salva anche nel progetto di sostituzione edilizia e il 30% di detta superficie deve essere destinata ad edilizia residenziale privata con finalità sociali, secondo quanto stabilito all'Articolo 74;
  - superficie utile lorda media degli alloggi: superiore a 65 mq, con divieto di ulteriori frazionamenti, successivi alla realizzazione dell'intervento di nuova edificazione;
  - *indice 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, calcolata sulla base della media ponderale dell'intervento;
  - 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, 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 sono realizzati sulla base di un progetto unitario riguardante l'intero ambito. Nei casi di impossibilità di procedere con il progetto unitario è ammissibile la realizzazione per stralci alle seguenti condizioni:
  - dimostrazione di coerenza del progetto stralcio con l'intero ambito attraverso la redazione di uno schema di trasformazione complessivo, concordato con gli uffici comunali e stabilito da apposita convenzione;
  - quando l'edificabilità massima ammissibile, definita ai sensi del comma 4, determina una superficie edificabile inferiore a 1.000 mq.
7. Fino all'approvazione del progetto unitario o del progetto stralcio, sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2.

8. 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

9. Negli spazi scoperti pertinenziali sono ammessi gli interventi previsti all'Articolo 32.

---

#### Utilizzazioni compatibili [Articolo 102]

10. Sono ammesse le utilizzazioni compatibili indicate all'Articolo 32.

---

#### Condizioni per i mutamenti dell'uso [Articolo 104 e Articolo 67]

11. 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 104 e, dove richiesto, al reperimento di parcheggi di relazione nella misura stabilita all'Articolo 67.
12. L'attivazione di medie strutture di vendita è subordinata al soddisfacimento dei parametri e all'effettuazione delle verifiche richieste dalla LR 62/2018 e del relativo regolamento di attuazione 23/R/2020.

---

#### Interventi ammessi sugli edifici esistenti in assenza di sostituzione e riconversione.

13. Sugli edifici esistenti, in assenza di attuazione degli interventi di sostituzione e riconversione, sono ammessi i seguenti interventi, senza possibilità di effettuare mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari:
  - manutenzione ordinaria (MO)
  - manutenzione straordinaria (MS) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - restauro e risanamento conservativo (RRC) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - ristrutturazione edilizia conservativa (REC), escluso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR 5/2010
  - demolizione senza ricostruzione (D)
  - opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni (ISP)
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (EBA) senza alterazione della sagoma o con aumento di volume
  - 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.

## Titolo IV. Sistema infrastrutturale

### Articolo 44. Articolazione

1. Il sistema infrastrutturale è articolato, nel rispetto del piano strutturale intercomunale, nei seguenti sub-sistemi:
  - rete viaria e ferroviaria esistente, disciplinate all'Articolo 45;
  - rete viaria della collina, disciplinata all'Articolo 47;
  - rete sentieristica della collina, disciplinate all'Articolo 48;
  - reti tecnologiche, disciplinate all'Articolo 49.
2. Le disposizioni inerenti alle fasce di rispetto degli elementi appartenenti al sistema infrastrutturale, sono dettate all'Articolo 50.
3. Nelle aree sottoposte a tutela ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs 42/04, tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Articolo 64 riguardante la compatibilità paesaggistica.

### Articolo 45. Rete viaria e ferroviaria esistente

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

1. Il piano operativo comunale recepisce gli interventi previsti nei piani e negli atti della Città Metropolitana di Firenze e della Regione Toscana e, in coerenza con le disposizioni del piano strutturale intercomunale definisce gli interventi di manutenzione, di adeguamento e di qualificazione delle infrastrutture e dei nodi di interscambio.
2. Nella tavola 1S è indicata la gerarchia funzionale della rete viaria e il sistema dei parcheggi di interscambio con la linea ferroviaria. Gli interventi ammessi devono essere coerenti con la gerarchia funzionale assegnata.
3. Nella rete viaria e ferroviaria, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi pubblici e privati, 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 alla rete viaria possono interessare anche le aree destinate a parcheggio pubblico, senza che ciò comporti variante al piano operativo, fermo restando il rispetto degli standard minimi previsti dal DM 1444/1968.
6. Gli interventi ammessi devono rispettare le indicazioni della tavola 3, stabilite in funzione della realizzazione del sistema delle qualità, con particolare riferimento ai tratti della rete viaria individuati come percorsi protetti in ambito urbano, lungo i quali devono essere riservati spazi per il transito pedonale e ciclabile. Sono ammesse soluzioni differenti, senza che ciò costituisca variante al piano operativo, 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.

---

#### Edifici e manufatti

7. Sugli edifici e manufatti aventi un'utilizzazione funzionale alla gestione, la manutenzione o la fruizione della rete viaria e ferroviaria sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Sono inoltre ammessi, fino a un aumento del volume legittimamente esistente del 20%:
  - sostituzione edilizia (SE)
  - addizione volumetrica (AV)
  - nuova edificazione (NE)
8. 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.

---

#### Strade, piazze e spazi pubblici di proprietà comunale

9. Le strade, le piazze e gli spazi pubblici di proprietà comunale, individuabili come beni di interesse culturale ai sensi del comma 1 dell'art.10 del D. Lgs 42/2004, sono rappresentati nella Tavola VP "Beni di interesse culturale di proprietà comunale".
10. Per le strade con persistenza storica del tracciato, di cui alla Tavola VP, è richiesto il parere di cui all'art.21 del D. Lgs 42/2004 esclusivamente in caso di modifica significativa del tracciato.
11. Per le strade con valore storico/testimoniale, per le piazze e gli spazi pubblici, di cui alla Tavola VP, è richiesto il parere di cui all'art.21 del D. Lgs 42/2004 per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria (il mutamento di tipologia di pavimentazione è da intendersi, in questo caso, come intervento eccedente la manutenzione straordinaria).
12. Per tutti i manufatti soggetti a permesso di costruire, o SCIA, che si trovino in adiacenza a strade con valore storico/testimoniale, piazze o spazi pubblici, individuati nella Tavola VP, è richiesto il parere di cui all'art.21 del D. Lgs 42/2004.

## Articolo 46. Impianti di distribuzione di carburante

1. Gli impianti di distribuzione di carburante e combustibile esistenti sono individuati, a titolo ricognitivo e non esaustivo, con la sigla CBR sulla tavola 1 del piano operativo. La loro trasformazione e la realizzazione di nuovi impianti sono soggette alle prescrizioni di cui al Titolo II, Capo VIII della LR 62/2018, alle vigenti norme del Codice della Strada, disposizioni contenute all'art. 2, commi 1 e 2 del D. Lgs. 32/1998, nonché nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di seguito riportate.
2. Sugli impianti di distribuzione di carburante sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Articolo 103, comma 2. Sono inoltre ammessi:
  - sostituzione edilizia (SE)
  - addizione volumetrica (AV)
  - nuova edificazione (NE)
3. Nuovi impianti di distribuzione di carburante possono essere ubicati lungo la rete della viabilità pubblica, preferibilmente all'interno delle aree produttive e dei poli funzionali, interessando le relative fasce di pertinenze e di rispetto, come definite dal D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285. Gli impianti localizzati nella fascia di pertinenza stradale sono ammessi dal piano operativo senza che sussista la necessità della previsione di un loro azionamento.
4. Non possono essere realizzati nuovi impianti:
  - nei centri storici di cui all'Articolo 28 e delle risorse di interesse storico e naturale disciplinate al Titolo V;
  - nell'ambito del Parco della Piana;
  - nelle aree specificamente destinate ad attività pubbliche o d'interesse collettivo;
  - nei corridoi del sistema infrastrutturale, nelle more della realizzazione dei relativi interventi;
  - nelle aree a vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D. Lgs n. 42/2004, escluse le aree ricomprese nei D.M. 20/05/1967 e D.M. 23/06/1967;
  - nelle aree a vincolo paesaggistico ex lege di cui all'art. 142 del D. Lgs n. 42/2004;
  - nelle aree a pericolosità geologica e sismica molto elevata o in aree a pericolosità per alluvioni frequenti caratterizzate da magnitudo severa o molto severa.
5. Punti e stazioni di ricarica di veicoli elettrici possono essere realizzati all'interno degli impianti di distribuzione di carburante oppure, come funzione esclusiva, cioè senza attività o funzioni integrative, in tutto il territorio urbanizzato all'interno di aree ed edifici pubblici e privati. Sono accessibili in modo non discriminatorio a tutti gli utenti stradali esclusivamente per la sosta di veicoli elettrici in fase di ricarica, al fine di garantire una fruizione ottimale dei singoli punti di ricarica.
6. L'installazione, l'ampliamento e la ristrutturazione degli impianti di distribuzione di carburante sono soggette alle seguenti prescrizioni e parametri:
  - l'installazione di nuovi impianti è subordinata all'erogazione, oltre che di benzina e gasolio, di almeno un prodotto a scelta tra metano GPL, idrogeno, biogas o relative miscele;
  - ingresso e uscita su strada pubblica;

- superficie coperta, con esclusione delle pensiline strettamente finalizzate alla copertura delle colonnine di distribuzione e dei sistemi prepagamento, non superiore al 10% della superficie fondiaria e comunque fino a un massimo di 250 mq;
  - le costruzioni devono essere ad un piano con altezza massima 4,5 m, ad esclusione delle pensiline che possono raggiungere un'altezza di 6,5 m; distanza 5 m dai confini;
  - i volumi destinati all'esercizio accessorio di vendita al dettaglio, con superficie di vendita non superiore a 250 mq, nonché ad eventuale pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande, vendita della stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e altre attività similari, si considerano con destinazione d'uso commerciale;
  - i volumi destinati alla manutenzione degli autoveicoli (officina meccanica, autolavaggio, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione, eccetera) si considerano artigianali;
  - ferma restando la superficie minima per i parcheggi per la sosta stanziale prevista dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150. devono essere garantita una superficie a parcheggio nella misura minima di 1 mq per ogni mq di superficie di vendita e somministrazione, e comunque almeno 2 posti auto;
  - la progettazione degli annessi agli impianti accessibili all'utenza (servizi igienici, spazi di vendita e somministrazione di alimenti e bevande) deve rispettare le vigenti norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - nell'area dell'impianto, lungo il perimetro, con esclusione del fronte stradale, devono essere poste a dimora essenze arboree autoctone di alto fusto.
7. Ogni atto autorizzativo comunale deve essere provvisto, o contestualmente prodotto a cura dell'interessato, del necessario nullaosta da parte dall'ente proprietario/gestore della strada che procederà alla determinazione delle dimensioni dell'area da dare in concessione e degli accessi alla stessa.
8. Nel momento della dismissione degli impianti devono essere attuati gli interventi di riqualificazione paesaggistica e di adeguamento funzionale e la bonifica degli impianti.

#### Articolo 47. 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 45.
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

1. Sono ammessi interventi di manutenzione della viabilità vicinale, con l'uso di materiali, o soluzioni, che consentano il mantenimento dell'effetto di strada bianca garantendo, attraverso

soluzioni adeguate, il corretto deflusso delle acque, anche da parte dei privati mediante accordi con il servizio competente.

2. Fermo restando quanto disciplinato per la viabilità privata dagli Articoli 7 e 8, è 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

3. 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.
4. Fermo restando quanto disciplinato per la viabilità privata agli Articoli 7 e 8, 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.
5. È ammesso il ripristino di ulteriori tratti della viabilità vicinale, dimostrando la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica.

---

#### Belvederi

6. Lungo la rete viaria della collina, nei belvederi individuati nella tavola F2, 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.
7. 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 48. 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 indicata nella tavola 3 debbono essere mantenuti nella loro conformazione, garantendone il libero transito pedonale anche attraverso la stipula di accordi o la sottoscrizione di convezioni pubblico/privato per stabilirne le modalità di fruizione.
2. Compatibilmente con le esigenze di tutela paesaggistica e ambientale, sono ammessi:

- il ripristino di tratti della rete sentieristica, dimostrando la loro preesistenza sulla base di un'adeguata documentazione storica;
- la deviazione di brevi tratti della rete sentieristica, esclusivamente per la creazione di percorsi alternativi destinati alla fruizione collettiva o per motivi relativi alla sicurezza ed incolumità del transito, mantenendo comunque il segno del percorso originario, per il suo valore testimoniale di elemento costitutivo del paesaggio.

## Articolo 49. Reti tecnologiche

1. Sulle reti tecnologiche aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi gli interventi stabiliti dai piani di settore dello Stato, della Regione Toscana e della Città Metropolitana 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.

Sono sempre consentite le realizzazioni di reti di sottoservizi interrati da parte dei soggetti gestori delle reti.
2. Nel territorio aperto, sono ammessi interventi di adeguamento o di nuova costruzione delle seguenti infrastrutture, solamente se indispensabili per esigenze non altrimenti soddisfaccibili:
  - 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 96.
4. Gli impianti tecnologici per le telecomunicazioni devono essere realizzati secondo le prescrizioni contenute nel regolamento del piano di rete comunale per la telefonia mobile. Non sono ammesse nuove localizzazioni nel territorio agricolo dovendo, in questo caso, gli impianti essere realizzati in affiancamento o in sostituzione di impianti già esistenti.
5. Il progetto degli impianti tecnologici per le telecomunicazioni deve riportare gli accorgimenti utili a mitigarne l'impatto ambientale. Nei casi di rilevante impatto visuale devono essere individuate le opportune schermature, anche con alberi di alto fusto e sufficientemente addensati, per attenuare gli effetti dell'impatto. Devono essere in ogni modo rispettate le disposizioni di cui all'Articolo 91.
6. Gli impianti a rete per il trasporto dell'energia devono essere collocati preferibilmente in adiacenza alle strade di grande comunicazione.

7. 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 V, 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.

## Articolo 50. Fasce di rispetto e di tutela

1. Nella tavola V.2 sono indicate le fasce di rispetto. L'individuazione cartografica ha carattere indicativo, ferme e prevalenti restando le distanze prescritte dalla normativa. Sono individuate le fasce di rispetto relative a:
  - gli elementi della rete viaria esistenti;
  - gli elementi della rete ferroviaria esistenti;
  - i corridoi infrastrutturali;
  - i complessi cimiteriali;
  - i pozzi e le sorgenti a uso potabile.

---

### Fascia di rispetto stradale e ferroviaria

2. Nelle fasce di rispetto stradale e ferroviaria, 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 Articolo 45 e Articolo 47;
  - 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. Le trasformazioni ammesse nelle componenti del territorio, diverse da quelle elencate al comma 2, sono soggette alle seguenti ulteriori limitazioni:
  - non è ammessa la nuova edificazione di edifici e manufatti edilizi di qualunque tipo, ivi comprese le pertinenze, fatte salve le eventuali deroghe concesse dall'Ente competente;
  - è ammessa la realizzazione di piazzali e parcheggi nella misura strettamente necessaria in relazione alle attività esistenti alla data di adozione del piano operativo;
  - sono ammesse variazioni dell'ingombro degli edifici esistenti, purché senza avanzamento verso il tratto viario.

---

### Corridoi infrastrutturali

4. I corridoi infrastrutturali individuano gli ambiti territoriali destinati alla realizzazione di nuove infrastrutture. Gli ambiti sono cartograficamente individuati nelle tavole V2 - Fasce di

rispetto e di tutela, S - Classificazione della rete stradale e Tav.1 - Assetto del territorio. Nel caso di rappresentazioni differenti prevale quella rappresentata alla scala maggiore.

5. I corridoi infrastrutturali individuati sulle carte del presente piano operativo, in quanto individuazione a una scala maggiore, sostituiscono quelli individuati sulla carta delle strategie del piano strutturale, così come previsto dall'art. 95 LR 65/2014.
6. All'interno dei corridoi infrastrutturali, ad esclusione del lotto 6 del corridoio infrastrutturale per il completamento dell'asse viario Prato-Mezzana-Castello-Perfetti Ricasoli, non è ammessa la nuova edificazione, ad eccezione di manufatti tecnologici e relative pertinenze funzionali complementari alle attività esistenti, subordinata alla formalizzazione di un atto unilaterale d'obbligo nel quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al momento della realizzazione dell'infrastruttura prevista. È ammessa la sostituzione edilizia di edifici o manufatti esistenti senza variazioni di SE esclusivamente per collocarli all'esterno di tali aree.

---

#### Fasce di rispetto cimiteriale

7. Entro le aree comprese nella fascia di rispetto cimiteriale e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale sono ammesse esclusivamente le trasformazioni fisiche volte a realizzare attrezzature e servizi cimiteriali, elementi viari, parcheggi, reti idriche, reti fognanti, metanodotti, gasdotti e simili, sostegni di linee aeree, stazioni ricetrasmittenti per telefonia mobile, parchi e giardini pubblici. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di cui all'Articolo 103, comma 2, previo parere favorevole della ASL.

---

#### Fasce di rispetto di pozzi e sorgenti

8. Sono perimetrata ed individuate nella Carta V.2 le aree comprese nella fascia di rispetto di pozzi e sorgenti, ovvero le aree all'intorno di pozzi e sorgenti per un raggio di 10 m dal punto di captazione, sottoposte al vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche del tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità della rete idrica. È inoltre vietata la stabulazione di bestiame.
9. Nelle zone di rispetto con estensione di raggio di 200 m sono vietate:
  - a) la dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) lo spargimento di concimi chimici, fertilizzanti o fitofarmaci, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione asseverato da un tecnico abilitato, che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) l'apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

- g) l'apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) la gestione di rifiuti;
- i) lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

---

#### Fasce di rispetto degli elettrodotti

10. La fascia di rispetto degli elettrodotti consiste in un corridoio coincidente con la DPA imperturbata (Distanza di Prima Approssimazione) considerata nel tratto rettilineo dell'elettrodottto e senza interferenze con altri elettrodotti. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di DPA sono consentiti gli interventi previsti dallo strumento urbanistico nel tessuto di appartenenza, previa verifica dell'effettiva fascia di rispetto ovvero il rispetto dei limiti sull'inquinamento elettromagnetico previsti per legge. È facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la stessa verifica per gli impianti sportivi e gli edifici pubblici ricadenti nella fascia di DPA.
11. All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti esistenti, così come definite al comma precedente, al fine di garantire il rispetto della vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico, è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero con destinazioni d'uso o forme di utilizzazione che comportino una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. È altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.

## Titolo V. Risorse

### Capo I. Elementi territoriali di interesse culturale e naturale

#### Articolo 51. Articolazione

1. Sono considerate risorse di interesse storico:
  - i Centri storici, disciplinate dall'Articolo 28;
  - gli Edifici storici, disciplinati dall'Articolo 52;
  - le Aree di protezione storico ambientale, disciplinate dall'Articolo 53;
  - le Ville storiche, disciplinate dall'Articolo 54;
  - i Giardini storici, disciplinati dall'Articolo 55;
  - i Complessi storici nel territorio rurale, disciplinati dall'Articolo 56;
  - i Manufatti di valore storico-artistico e storico-testimoniale, disciplinati dall'Articolo 57;
  - le Aree di interesse archeologico, disciplinate dall'Articolo 58;
  - i Tracciati storici in collina, disciplinati dall'Articolo 59;
  - i Beni culturali pubblici, disciplinati dall'Articolo 60.
2. Sono considerate risorse naturali:
  - i Corsi d'acqua, disciplinati dall'Articolo 61;
  - le Aree forestali e gli altri elementi a prevalente naturalità, disciplinati dall'Articolo 62;
  - le Aree naturali protette disciplinate dall'Articolo 63.
3. Sono considerate risorse sociali le Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, disciplinate dall'Articolo 66.
4. Nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs 42/2004, tutti gli interventi devono rispettare le disposizioni di cui all'Articolo 64 riguardante la sostenibilità paesaggistica.

#### Articolo 52. 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, le loro pertinenze e gli spazi scoperti correlati, sono individuati nella tavola 1 per quanto riguarda il territorio rurale e nella tavola 2 per quanto riguarda il territorio urbanizzato. La disciplina delle loro trasformazioni fisiche e funzionali è dettata nell'Appendice B.1 delle presenti norme.

### Articolo 53. Aree di protezione storico ambientale

*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.*

*Riferimento al piano strutturale intercomunale: art. 8, 9, 10*

1. Nelle aree collinari a prevalente uso agricolo valgono le 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 e nei contesti fluviali valgono le 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 54. Ville storiche nel territorio urbano

*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, fatte salve e prevalenti le limitazioni connesse alla tutela dei beni culturali ai sensi del D. Lgs 42/2004:
  - interventi sugli edifici storici, secondo le pertinenti disposizioni dell'Appendice B.1 delle norme;
  - interventi sugli spazi scoperti, secondo le pertinenti disposizioni dell'Appendice B.1 delle norme e dell'Articolo 30 delle presenti norme;

- ulteriori interventi, disciplinati ai commi successivi.
2. Gli interventi specifici indicati ai commi successivi sono subordinati all'approvazione di progetto organico 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 SE dell'edificio principale.

---

#### 2 – Villa il Paradisino

4. È ammesso l'ampliamento delle funzioni di struttura ricettiva, 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 realizzazione della recinzione e della piscina scoperta non necessitano la redazione di un progetto unitario. 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. La compatibilità del parcheggio pubblico con la conservazione e la valorizzazione dei caratteri del paesaggio e le relazioni visuali con la Villa, dovrà essere verificata, in coerenza con le prescrizioni contenute nella scheda del vincolo del PIT-PPR, attraverso un progetto corredato da uno studio di inserimento paesaggistico ambientale.

---

#### 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 SE 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 essere con il contesto storico e ambientale per forma e materiali. La SE massima non deve superare 800 mq. È possibile collocare una quota pari al 30% della SE indicata in sedimi diversi da quello dell'edificio destinato a sala convegni, che dovranno risultare esclusivamente accessori e funzionali a specifiche e dichiarate esigenze dell'attività ricettiva ed asserviti con vincolo permanente di destinazione d'uso.

---

#### 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, 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 realizzazione di una limonaia e di una piccola serra ad uso didattico, adeguatamente localizzate in modo da minimizzare la frammentazione dello spazio agricolo residuo, garantendo il mantenimento dell'unitarietà del paesaggio agrario rimanente;
  - la recinzione perimetrale dell'area, costituita da pali di metallo e rete a maglia sciolta, in modo da consentire la percezione visiva della villa e del paesaggio agrario dall'esterno;
  - la sistemazione di alberature perimetrali anche in associazione alla recinzione;
  - mantenimento della visione prospettica, garantita dall'attuale accesso carrabile, da Via Giusti 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.
  - la realizzazione di un servizio per il ristoro all'interno del giardino del Teatro della Limonaia, previa demolizione delle costruzioni accessorie precarie esistenti. La realizzazione della struttura è subordinata alla contestuale sistemazione della parte di giardino meno

qualificata. Gli interventi non devono comunque essere in contrasto con le previsioni di cui all'art. 30.

- la realizzazione di un vaso ad uso irriguo compatibile con il contesto storico ambientale dell'area agricola, per la raccolta e lo stoccaggio delle acque.

## Articolo 55. Parchi e giardini storici nel territorio rurale

*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. I giardini e parchi storici del territorio aperto individuano spazi aperti di pertinenza di edifici di elevato interesse storico-architettonico, la cui tutela indirizza gli interventi alla manutenzione, al recupero e al ripristino delle sistemazioni storiche.
2. 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.
3. Nei giardini e parchi storici è vietata l'utilizzazione degli spazi scoperti a deposito o magazzino di materiali. È 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.
4. 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.
5. 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.
6. Gli interventi riguardanti infrastrutture canalizzazioni, sistemi di irrigazione, strade, parcheggi, sistemi di custodia non devono provocare danni all'equilibrio ecologico del giardino.

7. L'accesso deve essere regolamentato in funzione dell'estensione e della fragilità complessiva del giardino.

## Articolo 56. Complessi storici nel territorio rurale

*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 sono consentiti tutti gli interventi previsti dalla disciplina degli edifici storici di cui all'Appendice B.1 delle presenti norme. Sono compresi gli interventi di cui al comma 2 dell'articolo 103 fino al restauro e risanamento conservativo (RRC), volti al mantenimento delle caratteristiche originarie degli edifici, oltre quelli destinati al ripristino di edifici, o parti di essi, crollati (RER2). Gli interventi che prevedono frazionamenti delle unità immobiliari e mutamenti dell'uso in atto sono subordinati alla presentazione di un piano di recupero. Il perimetro indicato sulla tavola 1 può essere modificato in sede di presentazione del piano attuativo. Sono fatti salvi i piani di recupero vigenti all'adozione del presente piano operativo.
2. Il piano di recupero 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 di recupero di Villa Paolina deve riguardare anche la parte del complesso storico ricadente nel territorio urbano.
4. Nei complessi storici del territorio rurale, oltre agli interventi e alle utilizzazioni delle articolazioni di territorio a cui appartengono, sono ammesse le seguenti utilizzazioni:
  - strutture ricettive alberghiere, residenze turistico alberghiere e strutture ricettive extralberghiere con le caratteristiche della civile abitazione;
  - attività commerciali al dettaglio limitati a pubblici esercizi;
  - residenza;
  - attività pubbliche o di interesse collettivo.

## Articolo 57. 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 piano operativo, 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.
6. Qualora i manufatti di valore storico-artistico e storico testimoniale siano interessati dalla presenza di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici, esposti o non alla pubblica vista, sono soggetti alla disciplina di cui all'art. 50 del D. Lgs 42/2004.

## Articolo 58. Aree e siti di interesse archeologico

1. Le aree e i siti di interesse archeologico sono riportati nella tavola "*PA. Carta del Potenziale Archeologico*" corredata dall'elaborati "*SA. Schede dei siti archeologici*" e sono da considerarsi parte integrante del quadro conoscitivo. Sono stati individuati sulla base della ricognizione dei dati bibliografici, degli archivi degli enti, di indagini archeologiche pregresse, di ricognizioni appositamente condotte sul territorio comunale e dei vincoli e degli strumenti di tutela già esistenti, con riferimento anche a quelli di carattere monumentale, sia per il loro valore intrinseco che per quello di potenziali indicatori di preesistenze archeologiche. L'arco cronologico preso in esame è ampio, dalla Preistoria al XVI secolo.
2. La tavola "*PA. Carta del Potenziale Archeologico*" riassume le attuali conoscenze archeologiche relative al territorio comunale e segnala, attraverso i "gradi di potenziale", i comportamenti da adottare. La carta è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti e potrà essere aggiornata con le modalità previste dall'art. 21 della LR 65/2014.

3. Per tutte le opere che non ricadono nell'ambito di applicazione del D. Lgs. 36/2023 si applicano le seguenti definizioni dei "gradi di potenziale" e relative prescrizioni:
- **Grado 0** – Aree già indagate con esito negativo o già esaurite stratigraficamente fino alla quota indagata e specificata nella relativa scheda. Tutti gli interventi entro la quota già indagata, ricadenti in tali aree, non necessitano del rilascio di parere, o nulla osta, da parte degli Uffici della Soprintendenza.
  - **Grado 1** – Conoscenza di tipo bibliografico, archivistico o indiretto. Rientrano in questo grado di potenziale la presenza di elementi fossili del territorio non esclusivamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleoalvei, tracce di centuriazione, direttrici viarie storiche) noti attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive. Vi sono, inoltre, le attestazioni bibliografiche di rinvenimenti precedenti e/o attestazioni d'archivio collocabili in modo generico all'interno di un areale. Considerato il rischio archeologico dell'area interessata dagli interventi, dove sono attestate preesistenze archeologiche, sulla base di dati bibliografici e archivistici, il piano operativo prevede che, per ogni eventuale intervento di scavo o movimentazione terra di profondità superiori a 80 cm e con un'estensione areale superiore a 40 mq, debba essere data comunicazione di inizio dei lavori al Settore archeologico della Soprintendenza con un preavviso di almeno 20 giorni. La Soprintendenza valuterà le eventuali attività di tutela di propria competenza.
  - **Grado 2** – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.
  - **Grado 3** – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.
4. Per i siti e le aree indicate con Grado 2 di potenziale archeologico, il rilascio da parte del Comune del titolo abilitativo previsto per le opere o le attività da realizzarsi quando siano previsti interventi di scavo o movimentazione terra di profondità superiore a 80 cm e con un'estensione areale superiore a 40 mq, sarà subordinato all'emissione di apposito parere preventivo, da parte degli Uffici della Soprintendenza, entro 30 giorni dalla sua richiesta. Tale parere potrà prevedere l'esecuzione di saggi archeologici diagnostici o altre operazioni preventive nell'area (es. carotaggi, prospezioni ecc.) o la sottoposizione degli interventi a sorveglianza archeologica in corso d'opera, il tutto a carico del richiedente, secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza stessa, cui compete la direzione scientifica delle operazioni. Suddette attività dovranno essere svolte da Archeologi professionisti, il cui curriculum sarà approvato dalla Soprintendenza, che avranno cura di consegnare alla stessa la documentazione finale secondo gli standard ministeriali. Il parere preventivo costituisce presupposto anche per il deposito di asseveramenti o autocertificazioni abilitanti interventi edilizi ricadenti in questi siti ed aree, quando siano previsti interventi di scavo o movimentazione terra di profondità superiore a 80 cm e con un'estensione areale superiore a 40 mq.

5. Per i siti e le aree indicate con Grado 3 di potenziale archeologico, il rilascio da parte del Comune del titolo abilitativo previsto per le opere o le attività da realizzarsi quando siano previsti interventi di scavo o movimentazione terra di profondità superiore a 40 cm, sarà subordinato all'emissione, da parte degli Uffici della Soprintendenza, di apposito nullaosta, che potrà prevedere l'esecuzione di saggi archeologici diagnostici o altre operazioni preventive nell'area (es. carotaggi, prospezioni ecc.) o la sottoposizione degli interventi a sorveglianza archeologica in corso d'opera, il tutto a carico del richiedente, secondo le indicazioni fornite dalla Soprintendenza stessa, cui compete la direzione scientifica delle operazioni. Suddette attività dovranno essere svolte da Archeologi professionisti, il cui curriculum sarà approvato dalla Soprintendenza, che avranno cura di consegnare alla stessa la documentazione finale secondo gli standard ministeriali. Il nulla osta preventivo costituisce presupposto anche per il deposito di asseveramenti o autocertificazioni abilitanti interventi edilizi, quando siano previsti interventi di scavo o movimentazione terra di profondità superiore a 40 cm nei siti e nelle aree indicate con Grado 3.
6. In assenza di informazioni archeologiche note, il grado di potenziale archeologico deve considerarsi "indeterminabile", per cui non è possibile escludere l'eventuale rinvenimento di depositi archeologici nel corso di lavorazioni che prevedano scavo o movimentazione terra anche in zone non precedentemente indiziate. Si richiama la normativa nazionale in materia di rinvenimenti occasionali, attiva su tutto il territorio comunale, che prevede che, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza competente, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti (art. 90 e ss. D. Lgs. 42/2004, degli artt. 822, 823 e, specialmente, 826 del Codice civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale).
7. Negli ambiti AT e ATR, soggetti alle disposizioni di cui alle appendici B.2 e B.3, ricadenti in aree indicate con Grado 2 o Grado 3, dovranno essere predisposte, secondo le indicazioni della Soprintendenza, apposite indagini di archeologia preventiva. Uno stralcio della documentazione relativa, con le indicazioni di stratigrafia e profondità raggiunte, dovrà essere consegnato al Comune secondo le indicazioni tecniche fornite dalla modulistica dedicata. In caso di esito negativo di tali indagini, all'areale risultante dalla verifica dei saggi effettuati verrà attribuito Grado 0.
8. Quanto disciplinato al comma precedente è richiesto anche a tutti quegli interventi per i quali gli Uffici della Soprintendenza abbiano ritenuto richiedere operazioni preventive di cui ai commi 4 e 5 del presente articolo.
9. Tutti i progetti di opere pubbliche o di interesse pubblico, disciplinati dal D. Lgs. 36/2026, sono sottoposti alle procedure di verifica preventiva dell'interesse archeologico (art. 41 co. 4 e allegato I.8 del D. Lgs. 36/2023 e DPCM del 14 febbraio 2022 "*Linee guida per la procedura di verifica preventiva dell'interesse archeologico e individuazione di procedimenti semplificati*").

## Articolo 59. 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. Fermo restando quanto già disciplinato negli Articoli 7 e 8, dove i tracciati storici coincidono con sentieri, strade poderali ed elementi della rete viaria, sono ammessi gli interventi stabiliti dalle pertinenti disposizioni degli articoli 47 e 48, 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. È ammesso il ripristino dei tratti oggi scomparsi.

## Articolo 60. Beni culturali pubblici

*Sono risorse sottoposte a tutela provvisoria tutti gli immobili pubblici, la cui esecuzione risale a oltre 70 anni.*

1. Sono beni culturali ai sensi dell'art. 10, comma 5, D. Lgs 42/2004 gli immobili pubblici individuati sulla tavola VP. La loro esecuzione risale ad oltre 70 anni e ogni intervento su essi è soggetto alla preventiva verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del Codice.
2. Gli immobili pubblici sono suddivisi nelle seguenti categorie:
  - edifici pubblici;
  - spazi pubblici nel centro storico, ovvero strade e piazze all'interno di tessuti storici principali;
  - maglia stradale strutturante il territorio, ovvero gli assi stradali che costituiscono il telaio storico del territorio sestese;
  - altre strade storiche.

## Articolo 61. 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.*

1. Il reticolo idrografico e di gestione è individuato dalla Regione attuando quanto disposto dalla LR 79/2012. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree di salvaguardia idraulica 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 di cui al RD 523/1904, oltre che ai disposti di cui alla LR 80/2015 e alla LR 41/2018.

2. Ferme e prevalenti restando le disposizioni del comma 1, nelle aree dei 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 piano operativo 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 SE all'interno degli ambiti disciplinati nell'Appendice B.2, alle seguenti condizioni:
  - il trasferimento non deve comportare variazioni superiori al 5% della SE totale ammessa nella scheda dell'Appendice B.2;
  - devono essere rispettate le disposizioni relative alle trasformazioni fisiche e alle utilizzazioni compatibili indicate nella scheda dell'Appendice B.2.

## Articolo 62. Aree forestali e altri elementi a prevalente naturalità

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

- *aree forestali, 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 arboree, filari arborei e boschetti di limitate estensioni;*
- *sorgenti, geotopi e altre singolarità geologiche.*

1. Le aree forestali corrispondono ai territori coperti da foreste e boschi tutelati per legge di cui all'art. 12 della disciplina dei beni paesaggistici del piano d'indirizzo territoriale (Elaborato 8B). La loro consistenza e delimitazione, riportata tavola V1, ha carattere meramente ricognitivo e pertanto l'effettiva sussistenza della copertura boschiva deve essere verificata in base:
  - alle reali consistenze ed estensioni delle formazioni arboree e arbustive presenti, definite in base ai criteri dell'art. 3 della LR 39/2000;
  - alle singole componenti della zona in esame, della loro capacità di aggregazione e di disposizione all'interno di un contesto, rispetto all'intervento antropico;
  - alla presenza in tali aree di ambiti antropizzati o in via di trasformazione urbana;
  - alle esclusioni previste all'art. 5 della LR 39/2000;

- al quadro ricognitivo restituito dalla Deliberazione Consiglio Regionale 9 ottobre 2018, n. 93 “Aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali dell’elaborato A7 del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico, ai sensi dell’articolo 21 della LR 65/2014.
2. Fatte salve le disposizioni di cui alla LR 39/2000 e del relativo Regolamento attuativo 48R/2003, nelle aree forestali e nell’ambito degli altri elementi a prevalente naturalità sono ammesse esclusivamente opere destinate al governo del bosco, a scopi produttivi, di tempo libero e di raccolta regolamentata, di tutela idrogeologica. È inoltre ammessa la realizzazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta e il rifocillamento nonché gli interventi di attività edilizia libera, purché non ostino al raggiungimento di efficienti condizioni di naturalità, al mantenimento della biodiversità e dei processi dinamici dell’ecosistema. Gli interventi sugli edifici esistenti sono disciplinati dall’Articolo 7.
  3. Con riferimento agli obiettivi della tutela, gli interventi perseguono la manutenzione e valorizzazione del patrimonio forestale e naturalistico in relazione ai seguenti obiettivi: difesa dagli incendi, promozione dell’ambiente e del paesaggio, riassetto idrogeologico, sistemazione idraulica, manutenzione dei corsi d’acqua, azioni colturali di rimboschimento. I progetti 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.
  4. 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.
  5. Non sono ammessi:
    - la costruzione di stazioni radio-base per telefonia cellulare, fatto salvo quanto definito nell’art.16 per l’area di Piazzale Leonardo;
    - le costruzioni di qualsiasi tipo e dimensione, anche di carattere provvisorio, fatte salve quelle necessarie alla vigilanza e alla sicurezza o per le osservazioni scientifiche non altrimenti localizzabili;
    - le insegne e i cartelli pubblicitari, fatti salvi quelli per la segnalazione di percorsi pedonali e ciclabili;
    - i parcheggi e la viabilità carrabile, ad eccezione degli interventi ammessi dall’art. 49 del la LRT 39/2000;
    - l’installazione a terra di impianti fotovoltaici.

### Articolo 63. 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 V1:
  - gli interventi ammessi dal piano operativo 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, prevalgono automaticamente sulle disposizioni di quest'ultimo;
- gli interventi sono soggetti alle disposizioni di cui all'Articolo 90.

## Capo II. Disposizioni per la qualità urbana e paesaggistica

### Articolo 64. Disposizioni in merito alla sostenibilità paesaggistica

1. Sono soggetti alle specifiche prescrizioni del PIT/PPR gli interventi ammessi dal POC che interessano:
  - a) gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e dell’art. 136 del D. Lgs. 42/2004;
  - b) le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del D. Lgs. 42/2004.
2. Le aree di cui al comma 1 sono rappresentate, a scopo ricognitivo, nella *Tavola V1* allegata al presente piano e nel *Regesto dei beni culturali del Piano strutturale*.
3. Gli interventi che interessano gli *immobili di notevole interesse pubblico* devono rispettare le specifiche prescrizioni d’uso formulate nelle schede contenute nell’*Elaborato 3B del PIT/PPR*, riportate nel *Regesto dei beni culturali del Piano strutturale*. In particolare:
  - Zona collinare di Sesto Fiorentino (DM 25/03/1965): *Regesto*, p. 72;
  - Massiccio di Monte Morello (DM 23/12/1952);
  - Fascia di terreno di 300 mt da ogni lato dell’autostrada Firenze-Mare (DM 20/05/1967): *Regesto*, p. 82;
  - Fascia di territorio fiancheggiante l’Autostrada del sole (DM 23/06/1967): *Regesto*, p. 91;
  - Zona in frazione di Quinto (DM 02/10/1961): *Regesto*, p. 98;
  - Valle del Mugnone (DM 6/11/1961): *Regesto*, p. 109.
4. Gli interventi che interessano i fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna, devono rispettare le prescrizioni dell’art. 8 dell’*Elaborato 8B del PIT/PPR*.
5. Gli interventi che interessano i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dal D. Lgs 34/2018, devono rispettare le prescrizioni dell’art. 12 dell’*Elaborato 8B del PIT/PPR*.

6. Gli interventi che interessano le zone umide incluse nell'elenco previsto dal decreto del Presidente della Repubblica 13 marzo 1976, n. 448 devono rispettare le prescrizioni dell'art. 14 dell'*Elaborato 8B del PIT/PPR*.
7. Gli interventi che interessano le zone di interesse archeologico devono rispettare le prescrizioni dell'art. 15 dell'*Elaborato 8B del PIT/PPR*. Tali zone sono elencate e individuate nel *Regesto dei beni culturali del Piano strutturale*, cui si rinvia.
8. Nelle aree sopra richiamate deve in ogni caso essere garantita l'integrità estetico percettiva dei beni culturali e delle relazioni con il paesaggio circostante, salvaguardando la loro continuità, evitando di interferire con visuali significative, di entrare in competizione, in contrasto o alterando negativamente gli elementi connotativi di particolare significato.
9. Ai fini della verifica della sostenibilità paesaggistica, gli interventi di trasformazione che ricadono in un'area di sensibilità visiva da "media" a "alta", di cui alla Tavola F2 "Analisi di intervisibilità", con particolare attenzione alle altezze e ai colori delle finiture, sono realizzati minimizzando il proprio impatto visivo anche tramite interventi di mitigazione paesaggistica. I progetti di trasformazione che ricadono all'interno di aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali, dimostrano la compatibilità del proprio impatto visivo sul contesto paesaggistico attraverso un apposito studio di intervisibilità che approfondisce in particolare i convisivi dall'area di intervento verso i beni culturali e da questi verso l'area di intervento. Sono inoltre corredati di idonea documentazione, come relazioni paesaggistiche e storico-critiche, sezioni ambientali, fotoinserimenti e quant'altro necessario atto a verificare il corretto inserimento dei manufatti nel rispetto degli elementi valoriali (quali visuali di valore estetico percettivo, relazioni spaziali, eccetera) del contesto di riferimento.

## Articolo 65. Particolari disposizioni relative al sistema delle qualità

1. La tavola 3 "Sistema delle qualità" individua l'insieme delle risorse territoriali e la loro messa a sistema che costituiscono lo scenario di riferimento del piano operativo. I progetti di trasformazione devono dimostrare la loro coerenza rispetto alla risorsa verde, la risorsa città e le reti di relazione.

---

### Risorsa verde

2. La tavola 3 "Sistema delle qualità" distingue, nell'ambito della risorsa verde, le superfici a verde per la loro funzione prevalente:
  - il verde agricolo individua le aree principalmente destinate alla produzione;
  - il verde di fruizione è destinato prevalentemente allo svago e la pratica sportiva;
  - il verde di mitigazione riguarda le aree con prevalente funzione di resilienza;
  - il verde di connessione ecologica assolve prioritariamente alle funzioni di rete ecologica.
3. Ogni categoria di verde può essere destinata anche a funzioni verdi proprie delle altre categorie, senza però che venga compromessa la funzione prioritaria ad essa assegnata.

4. Nelle aree indicate come “corridoi ecologici”, deve essere perseguito il riequilibrio ecologico e la fruizione collettiva, in forma reciprocamente compatibile. Gli interventi devono portare a un miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica e a un aumento dei livelli di qualità e continuità attraverso la riduzione e mitigazione degli elementi di pressione antropica.
5. Le aree indicate come “cintura di forestazione” sono destinate ad accogliere interventi di piantumazione arborea. Gli interventi di forestazione sono volti alla lotta ai cambiamenti climatici e all’incremento della biodiversità urbana e periurbana, alla mitigazione degli impatti delle infrastrutture territoriali. Quando ricade all’interno del territorio urbanizzato, la forestazione ha carattere preventivo e può essere intesa anche come la messa a dimora di un impianto di bosco produttivo quale operazione preparatoria di una eventuale futura riconversione urbana delle stesse aree.

---

#### Risorsa città

6. Sulla tavola 3 “Sistema delle qualità” sono individuate tre categorie di spazi che fanno riferimento alla risorsa città:
  - gli edifici e complessi storici, normati all’Articolo 52;
  - le attrezzature pubbliche, di cui al successivo Articolo 66;
  - i luoghi urbani.
7. I progetti riguardanti i luoghi urbani 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.
8. Negli spazi pubblici, indicati come “spazi di vivibilità urbana”, devono essere messe in atto misure e azioni per aumentare la qualità e il confort per i cittadini attraverso:
  - la calmierazione del traffico, anche realizzando strade verdi di quartiere;
  - interventi per il miglioramento del microclima urbano (ombreggiamento, contrasto all’azione del vento, specchi d’acqua, vegetazione, eccetera);
  - una pavimentazione e degli arredi unitari per aumentare la resilienza e il comfort urbano.
9. Negli “spazi di vivibilità urbana” sono favoriti in particolare interventi effettuati sulla base del concetto di strada condivisa, con i seguenti indirizzi progettuali:
  - marciapiedi realizzati con pavimentazioni permeabili e a filo strada;
  - lo spazio è definito gerarchicamente attraverso l’arredo urbano, i dissuasori, le panchine, le fioriere, i parcheggi per biciclette, eccetera;
  - la condivisione del traffico è segnalata all’inizio della strada;
  - i comportamenti da tenere in strada (senso unico o percorso bidirezionale per automobili e biciclette) devono essere resi impliciti attraverso la progettazione;
  - dissuasori, cambi nella pavimentazione e arredo urbano aiutano a definire i parcheggi e a delimitare lo spazio privato da quello pubblico;
  - sulle strade condivise più larghe è possibile utilizzare giardini o parcheggi sfalsati per creare un effetto chicane e ridurre così la velocità del traffico.

10. Negli edifici rappresentativi della struttura sociale e urbana è prescritto il mantenimento dell'uso collettivo. Le trasformazioni degli stessi edifici e degli adiacenti spazi pubblici devono vertere al rafforzamento delle funzioni sociali esistenti.
11. Gli ambiti di incentivazione della fruizione urbana sono spazi aperti nel territorio rurale e urbanizzato, dove il piano favorisce la localizzazione di funzioni pubbliche e private destinate alla fruizione collettiva.

## Articolo 66. Aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo

*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. È 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. È ammesso lo svolgimento in forma integrata di una pluralità di attività di interesse pubblico nella medesima area.
4. Con semplice determinazione del Consiglio comunale è possibile cambiare la categoria di appartenenza di un'area a standard di cui al comma 1, ferma restando la verifica del rispetto delle superfici minime per categoria, prescritte per legge.

---

#### 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 2, 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 SE. 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 SE complessiva, negli altri casi.

---

#### Interventi ammessi

7. Nelle aree destinate ad attività pubbliche o di interesse collettivo, oltre agli interventi consentiti nelle componenti del territorio in cui ricadono, sono ammessi gli ulteriori interventi indicati di seguito:
- a) Aree collinari a prevalente uso agricolo; Nuclei edificati nelle aree agricole collinari
- Addizioni volumetriche, entro il 30% della SE esistente;
  - Addizioni volumetriche e nuova edificazione, entro l'1% della superficie destinata a parco pubblico o impianto sportivo [AG-v].
- b) Aree di protezione storico ambientale
- Addizioni volumetriche, entro il limite del 10% del volume esistente
- c) Centri storici; Edifici storici; Aree urbane di margine
- Addizioni volumetriche, sostituzione edilizia e nuova edificazione, alle seguenti condizioni:

- gli interventi devono avvenire sulla base di un progetto organico complessivo dell'ambito, presentato dal comune o da altri entri pubblici, nonché dai privati alle condizioni stabilite dall'Articolo 72;
  - gli interventi su edifici storici, di cui all'Articolo 52, di proprietà pubblica sono sempre consentiti, fermo restando la verifica di interesse culturale, di cui all'art.12 del D. Lgs 42/2004, nonché quella relativa all'eventuale valore testimoniale;
  - 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;
  - gli interventi devono:
    - rispettare i connotati originari dell'ambito storico, salvaguardandone gli elementi caratterizzanti il tipo edilizio;
    - non eccedere l'altezza dell'edificio storico principale;
    - mantenere gli allineamenti dei fronti sulla viabilità pubblica, dove riconoscibili;
    - tutelare i caratteri paesaggistici del contesto.
- d) 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.
9. Nell'ambito della realizzazione di nuova edificazione di cui al comma 7, o interventi di cui al comma 8, qualora venga rilevata la presenza di siti riproduttivi e/o di riposo di specie protette (All. IV della Direttiva 92/43/CEE e All. A e B della L.R. 56/2000, e sue successive modifiche), devono essere previste adeguate opere di compensazione che garantiscano la sopravvivenza a lungo termine delle popolazioni rilevate, in particolare mediante il mantenimento/incremento dei popolamenti di anfibi e il mantenimento/incremento delle relittuali presenze floristiche.

---

#### Affidamento della gestione

10. 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.
11. Nelle aree produttive e nei poli funzionali, i parcheggi pubblici previsti dalle leggi nazionali 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.

## Articolo 67. Dotazione di parcheggi stanziali e di relazione

1. Gli interventi riguardanti gli ambiti di trasformazione, nonché gli interventi di ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione e di sostituzione edilizia, devono garantire le quantità minime di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, previste dall'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150.
2. Sono soggetti alle previsioni di cui al comma 1 anche gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano un aumento del carico urbanistico come definito ai commi 6 e 7 dell'Articolo 104. Le quantità minime di superficie a parcheggio sono commisurate alla quota di carico urbanistico aggiunto. Nel caso in cui la quota di carico urbanistico aggiunto non consenta di raggiungere la consistenza di 1 posto auto, sarà richiesta la monetizzazione della quantità calcolata.
3. Nel caso di interventi che comportano incrementi del numero degli alloggi esistenti, devono essere garantiti parcheggi pertinenziali in misura almeno pari a 1 posto auto per ogni alloggio aggiuntivo. I parcheggi pertinenziali possono essere reperiti anche a una distanza non superiore a 300 m, se non esiste uno spazio scoperto di pertinenza. Il reperimento del posto auto non è richiesto nel caso in cui, mediante cambio di destinazione o frazionamento, sia ricavato un solo alloggio aggiuntivo. Per gli interventi ricadenti nei Centri storici si applicano le disposizioni di cui ai commi 6 e 7 dell'Articolo 28.
4. Per gli immobili con destinazione d'uso produttiva e commerciale, con l'esclusione degli immobili di cui al successivo comma 5, si assume come riferimento per la determinazione della superficie minima di cui al comma 1 il volume virtuale come definito dal DPGR 39/R/2018.
5. Per le attività di logistica, il dimensionamento dei parcheggi privati è determinato in base alla tipologia delle merci e alla gestione dell'attività, da dimostrare con un apposito studio, fermo restando il minimo di legge per la destinazione d'uso produttiva e commerciale.
6. Per le attività con elevato afflusso di utenti, all'esterno dei centri storici di cui all'Articolo 28, devono essere comunque garantiti complessivamente:
  - attività turistico ricettive: almeno 40 mq ogni 100 mq di SE per gli interventi di nuova edificazione e 20 mq ogni 100 mq di SE per gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente;
  - teatri, cinematografi e discoteche: almeno 40 mq ogni 100 mq di SE per gli interventi di nuova edificazione e 30 mq ogni 100 mq di SE per gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente;
  - impianti per lo spettacolo sportivo diversi da quelli pubblici: almeno 80 mq ogni 100 mq di SE e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalle norme e dai regolamenti CONI;
  - strutture sanitarie: almeno 40 mq ogni 100 mq di SE e 30 mq ogni 100 mq di SE per gli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente;
  - attività commerciali: come previsto dalla disciplina di settore;
  - attività fieristiche: almeno 40 mq ogni 100 mq di SE;

- attività pubbliche o di interesse pubblico: sulla base della tipologia della funzione insediata e della stima del numero di utenti, e comunque almeno 1 posto auto ogni 4 utenti.

---

#### Ulteriori disposizioni

7. Fermo restando quanto definito al comma 2 dell'Articolo 104 per i cambi di destinazione da qualsiasi uso ad attività con elevato afflusso di utenti, nei casi di mutamenti d'uso di unità immobiliari esistenti, da una ad un'altra delle categorie di utilizzazione a carattere urbano di cui ai commi 5, 7 e 13 dell'Articolo 102, non superiori a 300 mq di SE ricadenti nei centri storici (Articolo 28) e nei tessuti urbani consolidati (TR1, TR2, TR4 e TR6 a carattere residenziale), non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggio di relazione, fatte salve quelle eventualmente già esistenti.
8. Nel caso di interventi, non superiori a 300 mq complessivi, su unità immobiliari aventi categorie di utilizzazione a carattere urbano di cui ai commi 5, 7 e 13 dell'Articolo 102, riguardanti:
  - ampliamento di attività esistenti, anche attraverso cambio di destinazione della parte da annessere;
  - insediamento di nuove attività senza cambio di destinazione;non sono richieste ulteriori dotazioni di parcheggio di relazione, fatte salve quelle eventualmente già esistenti.
9. Le dotazioni di parcheggio di relazione per le attività non residenziali, possono essere realizzate all'interno delle costruzioni o su aree scoperte nel lotto di pertinenza, oppure in aree attigue non facenti parti del lotto, agevolmente connesse con percorsi pedonali di lunghezza non superiore a 300 m, purché siano asservite con vincolo permanente di pertinenzialità.
10. Fermo restando quanto disposto al comma 3, devono essere garantiti complessivamente per la destinazione residenziale almeno un posto auto ogni 70 mq di SE residenziale, e comunque un posto auto per ogni alloggio.
11. Le superfici a parcheggio comprendono gli spazi di manovra e di arredo. Sono organizzate secondo quanto previsto dal vigente regolamento edilizio. Se realizzati secondo i criteri di cui all'Articolo 68, possono essere annoverate fra le aree di forestazione urbana.
12. All'interno del centro storico, nell'ambito di formazione di un piano di recupero, le quantità minime di cui al presente articolo possono essere motivatamente modificate.

### Articolo 68. Criteri per la qualità urbana e ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova edificazione devono perseguire l'obiettivo di realizzare prestazioni finalizzate alla qualità urbana e ambientale degli insediamenti. Pertanto i piani attuativi, i progetti unitari convenzionati e gli interventi edilizi che possono generare effetti ambientali significativi sulle risorse devono essere corredati da studi e analisi delle condizioni insediative e ambientali e conseguenti proposte progettuali.

2. Nei casi previsti al comma 1 deve essere verificato il rispetto delle condizioni dettate nei criteri di cui al presente articolo e degli articoli contenuti al Titolo VII, Capo II delle presenti Norme, prevedendo, ove del caso, il coordinamento temporale fra gli interventi da realizzarsi da parte dei soggetti attuatori privati e le opere da realizzarsi da parte degli enti pubblici o delle aziende che gestiscono servizi di pubblica utilità.
3. Fermi restando i casi in cui è necessaria l'attivazione di procedimenti di Valutazione previsti dal D. Lgs. 152/2006 e dalla LR 10/2010, gli interventi di cui al comma 1, sono corredati da uno specifico elaborato di valutazione degli effetti ambientali, finalizzato a verificare:
  - a) la rilevanza degli effetti sul territorio e sull'ambiente delle trasformazioni, anche per quelle relative alle fasi di esecuzione delle opere previste;
  - b) il rispetto delle regole di tutela ambientale e paesaggistica e delle condizioni alla trasformazione dettate dalle presenti norme.
4. L'elaborato di valutazione, previsto al comma 3, contiene:
  - a) 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 9.2 del Rapporto ambientale;
  - b) la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente;
  - c) l'indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente.
5. L'individuazione dei livelli di fragilità di cui al precedente comma 4, lettera a, deve tenere conto delle informazioni contenute nel Rapporto ambientale, nelle schede dell'Appendice B.2 e B.3 nonché di specifiche fragilità eventualmente presenti e rilevate nella fase di progettazione degli interventi, ponendo particolare attenzione all'eventuale presenza di siti riproduttivi e/o di riposo di specie protette (All. IV della Direttiva 92/43/CEE e All. A e B della L.R. 56/2000).
6. Eventuali ulteriori livelli di fragilità riscontrate in fase di progettazione attinenti alle condizioni di dettaglio del sito o derivanti da quelli evidenziati dagli enti gestori i pubblici servizi, sono valutate in fase di progettazione o di istruttoria tecnica degli uffici comunali competenti.
7. La descrizione delle azioni previste di cui al precedente comma 4, lettera b, definisce il livello di criticità dei prevedibili effetti sull'ambiente tenendo conto:
  1. delle seguenti soglie di riferimento:
    - effetto trascurabile: interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SE inferiore a 500 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente. Per tale soglia non è necessaria la valutazione degli effetti ambientali, salvo non siano presenti specifici e conclamati elementi di criticità.

- effetto lieve: interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SE superiore a 500 mq ed inferiore a 1500 mq ovvero esercizi di vicinato così come definiti dalla normativa di settore vigente;
  - effetto significativo: interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SE compresa tra 1500 mq e 2.500 mq ovvero strutture di media distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente;
  - effetto rilevante: interventi di trasformazione relativi a insediamenti residenziali o direzionali di SE superiore a 2.500 mq ovvero strutture di grande distribuzione così come definite dalla normativa di settore vigente;
2. della seguente scala ordinale combinata risorse/impatti, da applicare ad ogni risorsa interessata dai prevedibili impatti, indicata nella successiva tabella:

<i>Fragilità risorsa</i>	<i>Criticità effetti</i>		
	<i>Lieve</i>	<i>Significativo</i>	<i>Rilevante</i>
Bassa	trascurabile	bassa	media
Media	bassa	media	elevata
Alta	media	elevata	molto elevata

8. Le trasformazioni relative a insediamenti industriali e artigianali gli impatti sono sempre classificate come “rilevanti”, salvo dimostrazione che i fattori di impatto, espressi in termini di fabbisogni di risorse (acqua, suolo e energia), necessità di smaltimento (acque reflue e rifiuti) ed emissioni in atmosfera, sono tali da consentire la qualificazione dell’impatto come lieve o significativo, mediante la relazione di cui al comma 4. È comunque fatto salvo il possibile rinvio di valutazioni di dettaglio all’ambito dei procedimenti autorizzativi ambientali previsti per l’insediamenti di attività dal Testo Unico Ambientale (D. Lgs. 152/2006).
9. Le misure di cui al comma 4, lettera c) sono commisurate a livelli di criticità degli effetti e tengono conto dei criteri di cui al presente articolo e dei successivi articoli contenuti al Titolo VII, Capo II delle presenti Norme.
10. Il Comune, tenuto conto di eventuali pareri preventivi dei soggetti competenti in materia di tutela ambientale e gestione delle risorse, può prescrivere soluzioni e/o misure alternative a quelle formulate nell’elaborato di valutazione.
11. Qualora, in esito alle valutazioni degli effetti ambientali di cui al precedente comma 4, sia verificata la presenza di criticità degli effetti di entità media, elevata o molto elevata, il proponente individua possibili soluzioni progettuali atte a superare gli effetti ambientali prodotti. Per le trasformazioni previste nelle schede dell’Appendice B.2 e B.3 relative a Piani attuativi resta comunque confermata la necessità delle verifiche di cui all’art. 12 comma 6 del D. Lgs. 152/2006.

---

#### PERMEABILITÀ DEL SUOLO

12. L’impermeabilizzazione delle superfici urbane è strettamente connessa con la tutela delle acque e del suolo. L’impermeabilizzazione ha effetti sul clima urbano, sull’integrazione delle

falde acquifere e sul deflusso delle acque piovane. Gli interventi di trasformazione e nuova edificazione devono raggiungere un indice minimo di permeabilità, calcolato come indicato nei seguenti commi, distinto nelle seguenti componenti:

- centri storici e aree urbane consolidate a morfotipo TR1 almeno il 25%;
- aree urbane consolidate, almeno il 35%;
- aree produttive, almeno il 25%;
- interventi per attrezzature pubbliche, almeno il 60%, ovvero conformità ai criteri ambientali minimi.

13. L'indice di permeabilità dell'ambito di trasformazione è calcolato come somma delle singole superfici, moltiplicata ognuna con il proprio indice specifico di permeabilità, diviso la superficie complessiva del lotto.

Classe	Tipologia di superficie	Fatt. permeabilità
1	superfici impermeabili (strade, edifici)	0%
2	superfici parzialmente permeabili (pavimentazioni semipermeabili, aree verdi con costruzioni interrante, tetti a giardino)	50% (ovvero come da certificato del prodotto della pavimentazione, qualora migliore)
3	superfici a verde e permeabili in profondità	100%

14. Negli interventi che ricadono in ambiti urbani a bassa permeabilità, individuati sulla Carta dei criteri di qualità urbana, l'indice minimo di permeabilità da rispettare nelle aree private deve essere incrementato del 20%.

15. Nelle aree urbane consolidate e nelle aree produttive, il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli può essere assicurato anche ricorrendo a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

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

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

## BIODIVERSITÀ

17. La qualità ecologica dei progetti di trasformazione e nuova edificazione è significativamente influenzata dalla biodiversità e dalle connessioni verdi con il contesto. Per garantire una elevata qualità complessiva, deve essere assicurata un'adeguata dotazione di aree a potenziale biologico e la realizzazione di corridoi verdi di continuità fra tali aree. Oltre alle aree individuate come corridoi ecologici e a quelle ad essi limitrofe, individuate nella tavola 3 Sistema della Qualità, sono considerate aree a potenziale biologico:
- le aree verdi caratterizzate dalla presenza di arbusti e alberi ad alto fusto;
  - le aree verdi a permeabilità profonda.
18. I progetti di trasformazione e nuova edificazione devono perseguire:
- la conservazione, per quanto possibile, delle alberature esistenti;
  - la massimizzazione delle aree destinate a verde condominiale o pertinenziale;
  - l'impianto di alberature ad alto fusto e di vegetazione arbustiva in macchie o siepi;
  - la realizzazione di aree verdi a permeabilità profonda.
  - la tutela della biodiversità esistente attraverso lo studio degli habitat e la loro eventuale ricollocazione
19. In alternativa alle previsioni di forestazione urbana del regolamento edilizio, gli interventi di trasformazione e nuova edificazione devono raggiungere un fattore di biodiversità, calcolato come indicato nei seguenti commi, distinto nelle seguenti componenti:
- aree urbane consolidate, con eccezione delle aree a morfologia TR1, almeno il 0,35;
  - aree produttive, almeno il 0,25.
20. Tale fattore è calcolato come somma delle singole superfici dell'ambito di trasformazione, moltiplicata ognuna con il proprio fattore specifico di biodiversità, diviso la superficie complessiva del lotto. I fattori di biodiversità della successiva tabella si intendono indicativi e possono essere adattati alle condizioni specifiche di progetto.

<i>Tipologia di superficie</i>	<i>Fattore di biodiversità</i>
Superfici impermeabilizzate (edifici, strade)	0,0
Superfici parzialmente impermeabilizzate (lastricati)	0,1
Superfici semiaperte (ghiaia, autobloccanti)	0,2
Facciate rinverdite	0,4
Verde stradale senza arbusti	0,2
Verde stradale con arbusti	0,4
Frutteti	0,3
Tetto a giardino estensivo	0,05
Tetto a giardino intensivo	0,1
Giardino pertinenziale	0,3
Parco con piantumazione arborea	0,5
Verde sportivo	0,3
<i>Gruppi di alberi o filari</i>	
Alberi piccoli (D. chioma = 5 m) sup. per albero: 25 m	0,5
Alberi medi (D. chioma = 10 m) sup. per albero: 100 m	
Alberi grandi (D. chioma = 15 m) sup. per alb.: 200 m	

21. Il progetto dello spazio pubblico e delle infrastrutture prevede:
- la sistemazione a verde in misura non inferiore al 30% della superficie totale;

- l'individuazione di corridoi verdi di connessione, da realizzarsi attraverso fasce piantumate con siepi o filari alberati.

22. Negli interventi che ricadono in ambiti urbani a bassa biodiversità, individuati sulla Carta dei criteri di qualità urbana, il fattore complessivo di biodiversità e la quantità di verde nella sistemazione dello spazio pubblico devono essere incrementati del 20%. Tale incremento è applicato anche alla disciplina di forestazione urbana del regolamento edilizio.

---

#### CLIMA E COMFORT URBANO

23. Negli interventi soggetti a piano attuativo deve essere garantita la qualità termica del contesto attraverso il controllo delle caratteristiche termiche delle superfici. Favoriscono un indice di clima urbano positivo soprattutto le piantumazioni arboree, i tetti a giardino o le facciate verdi. Gli interventi che ricadono in ambiti urbani con un'intensità termica elevata sono corretti da:

- una valutazione dello stato quali-quantitativo del verde eventualmente già presente;
- una valutazione dell'efficienza bioclimatica della vegetazione di progetto in termini di radiazione trasmessa nei diversi assetti stagionali.

24. Il progetto dello spazio pubblico e delle infrastrutture deve anch'esso garantire un alto comfort termico in ogni stagione dell'anno. A tale fine prevede misure per:

- la protezione dai venti freddi invernali e dalla pioggia;
- l'ombreggiamento estivo e superfici rinfrescanti a verde o acqua.

25. In relazione all'esigenza di mitigazione della radiazione solare, i progetti prevedono:

- il ricorso a essenze con bassa percentuale di trasmissione estiva e alta percentuale invernale, oltre a essenze efficaci in termini di assorbimento degli inquinanti atmosferici gassosi e delle polveri sottili (con riferimento all'applicativo: <https://servizi.toscana.it/RT/statistichedidamiche/piante/>);
- che le superfici pavimentate, le pavimentazioni di strade carrabili e di aree destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli abbiano un indice di riflessione solare (SRI) di almeno 29;
- che le superfici destinate a parcheggio o allo stazionamento dei veicoli siano ombreggiate, prevedendo almeno un albero ogni 4 posti auto;
- che per le coperture degli edifici siano previste sistemazioni a verde, oppure tetti ventilati o materiali di copertura che garantiscano un indice SRI di almeno 29 nei casi di pendenza maggiore del 15%, e di almeno 76 per le coperture con pendenza minore o uguale al 15%.

---

#### FORESTAZIONE URBANA

26. Il fabbisogno complessivo di equipaggiamento verde del progetto si compone della componente legata al criterio di biodiversità, della componente legata al clima e comfort urbano e dell'eventuale componente di aree destinate a forestazione urbana prescritte nelle schede di progetto. Le tre componenti non sono da intendersi cumulative, potendo contribuire ognuna anche al fabbisogno delle altre, ferma restando la congruità di ogni componente considerata singolarmente.

27. Il progetto prevede la messa a dimora del fabbisogno complessivo di equipaggiamento vegetale derivante dai criteri di biodiversità e di clima e confort urbano preferibilmente all'interno dell'ambito di intervento e, laddove previsto, nelle aree di forestazione indicate nelle schede di trasformazione. Qualora l'intero fabbisogno non possa essere realizzato all'interno dell'ambito, la quota eccedente può essere realizzata anche in aree pubbliche all'esterno dell'ambito stesso, preferibilmente nelle aree a verde di fruizione o a verde di connessione ecologica, secondo le prescrizioni del regolamento comunale.
28. Le aree individuate per la forestazione urbana possono essere destinate a verde o parcheggio, pubblico o privato. La loro prestazione ambientale è garantita attraverso i seguenti requisiti:
- devono essere permeabili in profondità e non possono essere interessate da costruzioni nel sottosuolo;
  - almeno il 30% della superficie deve essere mantenuta a verde, con conseguente riduzione del numero di posti auto, eventualmente previsti da altre disposizioni regolamentari;
  - le eventuali pavimentazioni devono essere realizzate con sistemi semipermeabili, senza ricorrere a gettate di cemento;
  - devono essere messi a dimora alberi ad alto fusto nella misura di almeno un albero ogni 100 mq.
29. Possono essere ricomprese nella forestazione urbana anche le pratiche di agroforestazione, ovvero la piantagione, nella stessa unità di superficie, di alberi da frutto con arbusti e specie erbacee, volti alla lotta ai cambiamenti climatici, all'incremento della biodiversità urbana e periurbana, alla mitigazione degli impatti delle infrastrutture territoriali e alla produzione di cibo a km 0.

---

#### MONITORAGGIO AMBIENTALE

30. Qualora, in esito alle valutazioni degli effetti ambientali di cui al precedente comma 4, sia verificata la presenza di criticità degli effetti di entità media, elevata o molto elevata non superabili con alternative progettuali o valutate all'interno di specifiche procedure di verifica di compatibilità ambientale, il proponente l'intervento dovrà redigere un "Programma di monitoraggio" degli effetti ambientali prodotti.
31. Il Programma di monitoraggio dovrà contenere l'indicazione delle misure idonee a evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, tramite:
- la valutazione di scenari di previsione d'impatto relativi alle fasi di costruzione e di esercizio delle opere previste e la correlazione degli stati ante-operam, corso d'opera e post-operam, al fine di valutare l'evolversi della situazione ambientale;
  - la valutazione qualitativa di quelli ritenuti di entità media, elevata o molto elevata, in risultanza delle valutazioni ambientali condotte;
  - la verifica dell'efficacia delle misure di mitigazione previste per ridurre l'entità degli effetti ambientali e delle misure per garantire la gestione delle problematiche ambientali che possono manifestarsi nelle fasi di costruzione e di esercizio dell'opera;
  - la scelta delle componenti ambientali, individuando quelle ritenute di interesse per l'esecuzione di un monitoraggio ambientale;

- la scelta delle aree da monitorare in funzione delle potenzialità di interferenza con le specifiche componenti ambientali esaminate e finalizzate alla tutela della salute della popolazione e dell'ambiente;
- la definizione delle azioni e tempistiche di monitoraggio e le misure che si intendono adottare per rilevare tempestivamente emergenze ambientali impreviste;
- la stima dei costi per l'attuazione del piano di monitoraggio, a totale carico del Soggetto attuatore dell'intervento, e per i quali si obbligherà a stipulare idonea garanzia finanziaria a favore del Comune per la sua esatta esecuzione.

32. Restano fermi gli adempimenti relativi previsti dai piani di monitoraggio contenuti nei procedimenti di valutazione ambientale strategica (VAS), di Valutazione d'incidenza ambientale (VIncA), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA).

### Articolo 69. Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Al presente piano operativo comunale è allegato il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche, 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.

## Titolo VI. Disciplina delle trasformazioni

### Capo I. Trasformazioni

#### Articolo 70. Ambiti soggetti alle disposizioni delle Appendici B.2 e B.3

1. Le Appendici B.2 e B.3 delle norme contengono 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 delle Appendici B.2 e B.3 sono individuati nella Tavola 1 con un apposito simbolo, distinguendo:
  - ambiti contrassegnati con la sigla AR. Essi individuano interventi già realizzati o in via di realizzazione, all'interno dei quali continua ad applicarsi la disciplina particolareggiata che ha presieduto alla loro realizzazione, compatibilmente con la disciplina della componente territoriale a cui appartengono;
  - ambiti contrassegnati con la sigla AT, disciplinati all'Appendice B.2;
  - ambiti contrassegnati con la sigla ATR, disciplinati all'Appendice B.3.
3. La realizzazione degli interventi soggetti alle disposizioni delle Appendici B.2 e B.3 è subordinata alla formazione di:
  - piani attuativi, di iniziativa pubblica o privata, disciplinati dall'Articolo 98;
  - progetti unitari convenzionati, di iniziativa privata, ovvero permessi di costruire convenzionati, disciplinati all'Articolo 99;
  - negli ambiti AT riguardanti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è consentito, in alternativa agli strumenti di attuazione indicati nelle rispettive schede, presentare proposte di piani di recupero ai sensi dell'art. 119 della LR 65/2014, fermi restando i perimetri indicati e i contenuti progettuali individuati per ciascun ambito di trasformazione. È consentito accorpate in unico piano di recupero le previsioni di più ambiti confinanti.
4. Le trasformazioni ammesse devono comunque garantire:
  - le disposizioni di cui all'Articolo 64 per gli ambiti ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi degli articoli 136 e 142 del D. Lgs 42/2004;
  - la tutela delle risorse di interesse storico e naturale secondo le disposizioni del Titolo V delle presenti norme e dell'Appendice B.1, anche se non richiamate espressamente nelle schede delle Appendici B.2 e B.3;

- 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;
  - le disposizioni di cui all'Articolo 68 in merito alla biodiversità, al clima urbano e alla fore-stazione urbana;
  - qualora venga rilevata la presenza di siti riproduttivi e/o di riposo di specie protette (All. IV della Direttiva 92/43/CEE e All. A e B della L.R. 56/2000, e sue successive modifiche), devono essere previste adeguate opere di compensazione che garantiscano la sopravvivenza a lungo termine delle popolazioni rilevate, in particolare mediante il mantenimento/incremento dei popolamenti di anfibi e il mantenimento/incremento delle relittuali presenze floristiche.
5. Gli interventi sugli edifici esistenti da mantenere e sui relativi spazi scoperti pertinenziali sono disciplinati dalle disposizioni relative alle componenti del territorio in cui ricadono, anche se non richiamate espressamente nelle schede delle Appendici B.2 e B.3.
6. Salvo diverse disposizioni contenute nelle schede delle Appendici B.2 e B.3, prima dell'approvazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati sono ammessi i seguenti interventi, senza possibilità di effettuare mutamenti dell'uso né del numero delle unità immobiliari:
- manutenzione ordinaria (MO)
  - manutenzione straordinaria (MS) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - restauro e risanamento conservativo (RRC) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - ristrutturazione edilizia conservativa (REC), escluso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR 5/2010
  - demolizione senza ricostruzione (D)
  - opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni (ISP)
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (EBA) senza alterazione della sagoma o con aumento di volume
  - 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 delle Appendici B.2 e B.3 con i limiti di applicazione di cui all'Articolo 71.

## Articolo 71. Contenuti ed efficacia delle schede delle Appendici B.2 e B.3

1. Il perimetro dell'ambito indicato nella tavola 1 e riportato nelle schede delle Appendici B.2 e B.3, ha valore prescrittivo. Al fine di garantire un'adeguata flessibilità nell'attuazione delle

- previsioni del piano operativo, i piani attuativi, i progetti unitari convenzionati e i permessi di costruire 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) fermo restando che le quantità numeriche indicate nella scheda progetto prevalgono sulla rappresentazione schematica. 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, inoltre, valore prescrittivo le indicazioni delle schede relative a:
    - suddivisione in sub-ambiti e relativi strumenti di attuazione;
    - trasformazioni ammesse;
    - utilizzazioni compatibili;
    - elementi quantitativi (SE 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. Nel caso di ambiti sottoposti a "piano attuativo coordinato", il relativo progetto deve essere coordinato, attraverso l'azione degli uffici comunali, con gli altri progetti adiacenti. Ferme restando le prescrizioni di cui al comma precedente, lo schema di organizzazione spaziale della scheda, ivi incluso il suo rapporto con lo spazio urbano circostante, riveste mero valore di riferimento e può essere modificato in comune accordo fra l'amministrazione comunale e i proponenti dei piani attuativi coordinati.
  6. Le SE 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.
  7. È ammessa una diversa ripartizione delle SE 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.
8. 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%.
  9. Alla scadenza del termine di validità delle convenzioni relative all’attuazione degli interventi inerenti gli ambiti di trasformazione AR, AT e ATR, per il rilascio di ulteriori provvedimenti abilitativi, anche taciti, fino all’approvazione di un nuovo Piano operativo, si deve fare in ogni modo riferimento alle disposizioni contenute nei relativi piani attuativi o negli altri titoli abilitativi convenzionati approvati. Fino all’approvazione di un nuovo Piano operativo, sugli edifici legittimati sono consentiti gli interventi di cui al comma 6 dell’Articolo 70.
  10. Gli elaborati conoscitivi contenuti nell’Appendice B.3, riferiti agli ambiti ATR, sono da ritenersi ricognitivi dello stato dei luoghi alla data dell’adozione del presente piano e potranno essere oggetto di eventuale revisione, a fronte della dimostrata inesattezza delle rappresentazioni riportate.

## Articolo 72. 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. 50/2016:
  - 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 piano operativo 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 piano operativo, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale intercomunale.
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.
8. Dei beni soggetti a vincolo espropriativo, ai sensi degli art. 9 e 10 del D.P. R. 8 giugno 2001, n. 327 e fino alla esecutività del decreto d'esproprio che dispone il passaggio del diritto di proprietà, gli aventi titolo possono disporre per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazioni di complessi edilizi, edifici o fabbricati;
  - installazioni di manufatti, salvo quelli di facile amovibilità e reversibilità;
  - installazione di depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - frazionamenti catastali anche senza opere edilizie, salvo quelli esclusivamente finalizzati alla predisposizione delle consistenze soggette ad esproprio;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici legittimi esistenti, fatte salve quelle strettamente finalizzate a evitare pericoli di crollo o comunque di grave deterioramento delle unità edilizie interessate ovvero ad assicurare i requisiti minimi di sicurezza e agibilità per le utilizzazioni legittime in atto.

## Articolo 73. 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 intercomunale;
  - lotto 6 del corridoio infrastrutturale per il completamento dell'asse viario Prato-Mezzana-Castello-Perfetti Ricasoli (protocollo d'intesa siglato il 22 luglio 1998).
2. In accordo con la Città metropolitana di Firenze e la Regione Toscana, i progetti delle infrastrutture possono:

- introdurre variazioni del tracciato degli elementi indicati dal piano operativo, purché in interessanti limitate porzioni di territorio adiacenti alle aree indicate nella tavola 1;
  - prevedere la manutenzione e l'adeguamento delle infrastrutture e dei relativi impianti tecnologici, di servizio e di arredo;
  - 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 piano operativo, 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 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;
  - una sede autonoma in Via Neruda;
  - un binario in sede riservata e uno in sede promiscua in Via Giusti;
  - a 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 piano operativo.

## Capo II. Disposizioni programmatiche

### Articolo 74. Edilizia residenziale sociale

1. Nelle schede di trasformazione sono previste le quote di superficie edificabile da destinare a residenza con finalità sociali, intesa come:

- alloggi volti a soddisfare il fabbisogno di edilizia economica e popolare mediante interventi di edilizia sovvenzionata (commi 2-4);
- edilizia residenziale convenzionata in locazione permanente o a termine, i cui canoni siano determinati secondo quanto previsto dalla legge 431/98 (commi 5-7);
- interventi promossi dall'agenzia regionale per il diritto allo studio oppure da privati, con rette non superiori al 20% di quelle previste dall'agenzia regionale;
- interventi destinati a persone anziane autosufficienti (*senior housing*), promossi da soggetti pubblici o da privati in convenzione con il Comune.

Il proponente, d'accordo con l'amministrazione comunale, definisce la tipologia di residenza con finalità sociali da realizzare nell'ambito delle previsioni della scheda di trasformazione.

2. Le aree sulle quali sono realizzati gli interventi di edilizia sovvenzionata sono cedute gratuitamente al Comune di Sesto Fiorentino. Tali aree costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 63 della LR n. 65/2014.
3. Ove stabilito nelle convenzioni urbanistiche, i soggetti privati attuatori delle trasformazioni possono realizzare le quote di edilizia sovvenzionata, da cedere al Comune di Sesto Fiorentino ad un prezzo massimo computato facendo riferimento alle pertinenti deliberazioni regionali.
4. Con riferimento agli interventi di edilizia convenzionata, nelle convenzioni urbanistiche dei piani attuativi, dei progetti unitari convenzionati e dei permessi di costruire convenzionati devono essere stabiliti:
  - i requisiti soggettivi degli acquirenti;
  - il prezzo massimo di cessione;
  - le modalità di locazione degli alloggi e la relativa determinazione del canone;
  - le caratteristiche costruttive e i limiti dimensionali degli alloggi.
5. Gli alloggi di residenza sociale immessi nel mercato dell'affitto devono essere locati per la durata di almeno 8 anni, a prezzi inferiori del 20% rispetto ai valori medi definiti nei patti territoriali, sottoscritti dal Comune o ai quali ha aderito, destinati a soggetti indicati dal Comune, con opzione di acquisto a favore dello stesso, da esercitarsi sulla base dei parametri stabiliti dalla LR per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata (acquisto immobili di nuova costruzione) prima della scadenza naturale del contratto di locazione. Il dimensionamento degli alloggi da locare nonché la tipologia di massima devono essere preventivamente concordati con l'Amministrazione Comunale.
6. Nel caso che nel periodo previsto, ovvero 8 anni, l'Amministrazione Comunale non dia seguito all'opzione di acquisto, il contratto di affitto agevolato deve essere prorogato per ulteriori 8 anni.
7. In alternativa alla quota di alloggi ad affitto agevolato in fase di convenzionamento, i proprietari possono chiedere all'Amministrazione Comunale di optare per una monetizzazione di tale impegno a sostegno delle situazioni di disagio abitativo, mediante la corresponsione di

una somma pari al 50% dei valori definiti nei patti territoriali in relazione agli alloggi da affittare (10% della superficie edificabile residenziale) per 12 anni. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente le misure del presente comma sono ridotte del 50%.

## Articolo 75. Disciplina della perequazione

1. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle schede delle Appendici B.2 e B.3 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 76. 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 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 SE degli edifici, negli interventi relativi a insediamenti di carattere commerciale e direzionale.
2. Nelle schede delle Appendici B.2 e B.3 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.
5. Negli ambiti urbani con sufficiente dotazione di parcheggio, il Comune può concedere dietro motivata domanda alcune aree ad esclusivo uso privato. In tale caso è dovuto il contributo di cui al comma precedente.

---

#### Parcheggi privati

6. Qualora nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari e comunque fino alla soglia massima di 600 mq, non siano reperibili le quantità minime di parcheggio di cui all'Articolo 67 dovrà essere corrisposto al Comune una somma pari al costo stimato per la realizzazione del parcheggio stesso.
7. La monetizzazione delle quantità richieste, di cui al precedente comma 6, in luogo dell'effettiva realizzazione delle stesse, è ammessa esclusivamente nelle equivalenti zone urbanistiche A o B di cui al D.M. 1444/68 a condizione che non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto all'interno del lotto di pertinenza anche realizzando dei locali interrati e non sia tecnicamente possibile localizzare i posti auto in un raggio di 300 ml dall'edificio.
8. La sussistenza delle sopradette condizioni dovrà essere dimostrata dal soggetto proponente al momento di presentazione dell'istanza.

## Titolo VII. Integrità fisica del territorio e risorse ambientali

### Capo I. Mitigazione del rischio

#### Articolo 77. Disposizioni comuni

1. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica, sismica e correlate a problematiche di natura idrogeologica - per quanto concerne gli ambiti di trasformazione individuati nel presente piano operativo - sono definite dalle “schede di fattibilità”.
2. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica, sismica e correlate a problematiche di natura idrogeologica - per quanto concerne gli interventi non previsti dagli ambiti di trasformazione - sono definite agli articoli del presente Capo.
3. Per quanto non specificamente normato prevalgono le prescrizioni contenute nei vigenti DFGR 5R/2020, LR 41/2018, DFGR 1R/2022 e NTC2018.
4. Le definizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica locale sono quelle riportate negli elaborati GEO10 “Relazione geologica e sismica” e IDR8 “Relazione idraulica”.
5. Le definizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica locale sono quelle riportate negli elaborati GEO2 “Carta della pericolosità geologica, GEO4 “Carta della pericolosità sismica locale” e IDR5 “Carta della pericolosità idraulica”.

#### Articolo 78. Criteri di fattibilità geologica

1. Fattibilità in aree a pericolosità geologica molto elevata G4 (pericolosità da dissesti geomorfologici P4):
  - sono consentite le misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio, a seguito di espressione di parere dell’Autorità di bacino;
  - sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;
  - non sono consentite nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive; non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche riferite a servizi essenziali né previsioni di nuove aree destinate ad impianti;

- non sono consentiti nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe e invasi artificiali;
  - sono consentiti gli interventi di “nuova costruzione”, come definiti dalla LR 41/2018 art.2, e le nuove infrastrutture lineari e a rete solo a condizione che venga preventivamente operata una declassificazione dell’area a classe G3 o inferiore mediante studi, geomorfologici di dettaglio (comprensivi di rilievi, indagini geognostiche e geofisiche, opportuni sistemi di monitoraggio, ecc.) e conseguenti interventi di messa in sicurezza, oltre al contestuale riesame delle mappe di pericolosità da frana del PAI; tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo a gli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto;
  - limitatamente alla realizzazione opere e infrastrutture pubbliche non riferite a servizi essenziali e non altrimenti delocalizzabili e agli ampliamenti e ristrutturazioni su quelle esistenti, essi possono essere realizzati attraverso la preventiva realizzazione di misure di protezione e consolidamento; le opere pubbliche o di interesse pubblico devono in ogni caso essere realizzate senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini e in modo da consentire la manutenzione delle misure di protezione;
  - sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente con le seguenti tipologie: attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, aumenti di superficie coperta e volume, ampliamenti e adeguamento delle infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. Gli interventi sono subordinati alla valutazione che non vi sia peggioramento delle condizioni di instabilità del versante, aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell’area e la manutenzione delle opere di consolidamento. Tali valutazioni sono definite sulla base di indagini proporzionate alla dimensione delle opere;
  - per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell’opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.
2. Fattibilità in aree a pericolosità geologica elevata G3 (pericolosità da dissesti geomorfologici P3a):
- sono consentiti gli interventi di “nuova costruzione” come definiti dalla LR 41/2018 art.2, le nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive e di nuove opere pubbliche, gli impianti o le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. La fattibilità è subordinata all’esito di studi geologici, rilievi e indagini geognostiche finalizzati a definire le effettive condizioni di stabilità. Se da tali studi emerge la necessità di interventi di messa in sicurezza, essi vengono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo o di intervento diretto e sono realizzati preventivamente alle opere. Tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la

manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce presupposto per il rilascio di titoli abilitativi. Analoghe condizioni si applicano per tutti i casi non espressamente richiamati nella disciplina Pai dell'AdB distrettuale;

- ulteriori prescrizioni possono contenere anche la richiesta di verifica dell'assenza di eventuali interferenze fra edifici e opere dello stesso comparto o con manufatti esterni, definendo gli eventuali necessari interventi di consolidamento. 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 garantire la sicurezza delle varie fasi di cantiere;
- sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità;
- sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali;
- per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

3. Fattibilità in aree a pericolosità geologica elevata G3s (aree suscettibili di subsidenza):

- la fattibilità è subordinata alle risultanze di specifiche indagini geognostiche e sismiche in applicazione delle norme vigenti in materia (NTC2018 e DPGR 1R/2022), che comprendano specifiche valutazioni sul rischio effettivo legato al fenomeno di subsidenza, con approfonditi studi sui cedimenti e sulle tecniche fondazionali più idonee da adottare, da effettuarsi in sede di progetto;
- In assenza di modelli idrogeologici locali noti, i prelievi dalla falda per usi non esclusivamente domestici sono subordinati al parere dell'Autorità di Distretto in merito a possibili interferenze con i fenomeni di subsidenza in atto, oltre a quanto previsto all'Articolo 82 “Tutela della risorsa idrica” delle presenti norme.

4. Fattibilità in aree a pericolosità geologica media G2 (pericolosità da dissesti geomorfologici P2):

- sono consentiti tutti gli interventi. La fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e DPGR 1R/2020, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto;

- per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. È sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell’opera.
5. Fattibilità in aree a pericolosità geologica bassa G1 (pericolosità da dissesti geomorfologici P1):
- sono consentiti tutti gli interventi. Per le nuove costruzioni, come definite dalla LR 41/2018 art.2, la fattibilità è subordinata alla esecuzione di indagini geologiche e geotecniche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e DPGR 1R/2022;
  - per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. È sufficiente la dichiarazione del progettista sulla tipologia dell’opera.

## Articolo 79. Criteri di fattibilità idraulica

1. La pericolosità idraulica ai sensi del PGRA viene così di seguito definita:
  - *pericolosità idraulica P1*, contraddistinte da alluvioni rare, ovvero fenomeni con tempo di ritorno compreso fra 200 e 500 anni;
  - *pericolosità idraulica P2*, contraddistinte da alluvioni poco frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni;
  - *pericolosità idraulica P3*, contraddistinte da alluvioni frequenti, ovvero aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori o uguali a 30 anni.
2. La magnitudo idraulica è definita dalla LR 41/2018 e smi:
  - *magnitudo idraulica moderata* di cui alla lett. h1) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18;
  - *magnitudo idraulica severa* di cui alla lett. h2) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18;
  - *magnitudo idraulica molto severa* di cui alla lett. h3) del comma 1 dell'art. 2 della LR 41/18.
3. Le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi sono definite dalla LR 41/2018 e smi, con particolare riguardo a:
  - interventi nella fascia di 10 metri dal ciglio di sponda o dal piede d’argine (Art. 3);
  - limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti (Art. 10);
  - interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all’interno del perimetro del territorio urbanizzato (Art. 11);

- interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato (Art. 12);
  - interventi riguardanti infrastrutture lineari o a rete (Art. 13);
  - interventi nelle aree presidiate da sistemi arginali (Art. 14);
  - interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato (Art. 16).
4. Sotto il profilo idraulico la quota di riferimento del terreno per la definizione della sicurezza idraulica è quella desunta dal LIDAR\_DTM di punti fissi prospicienti il lotto di interesse o ben individuabili (viabilità, marciapiede o terreno non modificato). La quota di sicurezza idraulica è data dalla somma della quota del terreno come sopra individuata più il battente duecentennale, desunto dalle tavole IDRO3.A1 e IDRO3.A2 più un opportuno franco di sicurezza idraulico, stabilito convenzionalmente in 50 cm per il reticolo idraulico principale e 30 cm per il reticolo idraulico secondario.
5. Nelle aree urbanizzate viene individuata una zona di potenziale criticità per insufficienza della rete fognaria, come riportata nelle tavole IDRO5.A1 e IDRO5.A2. In queste aree gli interventi di nuova edificazione (NE), sostituzione edilizia (SE), addizione volumetrica (AV), recupero del patrimonio edilizio esistente di interi edifici mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER1), ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER2), ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) dovranno prevedere un rialzamento di 30 cm dalla quota di riferimento di cui al precedente comma 4, anche in assenza di battenti Tr 200 anni. In quest'ultimo caso non si dovrà prevedere misure compensative per il non aggravio del rischio in altre aree. Qualora il battente Tr200 anni sia invece presente occorre procedere con rialzamento del piano di calpestio sopra il battente e compenso dei volumi effettivamente ingombrati. Gli interventi su parti di un manufatto esistente con piano di calpestio sottobattente direttamente interessato dal fenomeno alluvionale, con o senza modifica dell'involucro edilizio senza mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento, sono consentiti mediante la contestuale attuazione di interventi di difesa locale di cui alla lettera p) dell'art. 2 della LR 41/2018.

I mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento su parti di un manufatto esistente con piano di calpestio sottobattente direttamente interessato dal fenomeno alluvionale, sono consentiti se si realizza contestualmente il rialzamento del piano di calpestio sopra battente e comunque un rialzamento di 30 cm dalla quota di riferimento di cui al precedente comma 4, anche in assenza di battenti Tr 200 anni.

Gli interventi di frazionamento su un manufatto esistente con piano di calpestio sottobattente comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, sono consentiti se si realizza contestualmente il rialzamento del piano di calpestio sopra battente e comunque un rialzamento di 30 cm dalla quota di riferimento di cui al precedente comma 4, anche in assenza di battenti Tr 200 anni.

Non sono ammessi interventi su volumi interrati esistenti con mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento e/o frazionamenti comportanti la

creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Sono sempre consentiti incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

6. Nella zona compresa fra i Canali di Cinta e l'autostrada A11 viene individuata un'area di potenziale allagamento per ristagno dovuto a insufficienza di pendenza drenante a sud dei canali di Cinta, come riportata nelle tavole IDR05.A1 e IDR05.A2. In queste aree gli interventi di nuova edificazione (NE), sostituzione edilizia (SE), addizione volumetrica (AV), recupero del patrimonio edilizio esistente di interi edifici mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER1), ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER2), ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) dovranno prevedere un rialzamento di 50 cm dalla quota di riferimento di cui al precedente comma 4, anche in assenza di battenti Tr 200 anni. In quest'ultimo caso non si dovrà prevedere misure compensative per il non aggravio del rischio in altre aree. Qualora il battente Tr200 anni sia invece presente occorre procedere con rialzamento del piano di calpestio sopra il battente e con un minimo di 50 cm e compenso dei volumi di battenti effettivamente ingombrati.

Gli interventi su parti di un manufatto esistente con piano di calpestio sottobattente direttamente interessato dal fenomeno alluvionale, con o senza modifica dell'involucro edilizio senza mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento, sono consentiti mediante la contestuale attuazione di interventi di difesa locale di cui alla lettera p) dell'art. 2 della LR 41/2018.

I mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento su parti di un manufatto esistente con piano di calpestio sottobattente direttamente interessato dal fenomeno alluvionale, sono consentiti se si realizza contestualmente il rialzamento del piano di calpestio sopra battente e comunque un rialzamento di 50 cm dalla quota di riferimento di cui al precedente comma 4, anche in assenza di battenti Tr 200 anni.

Gli interventi di frazionamento su un manufatto esistente con piano di calpestio sottobattente comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento, sono consentiti se si realizza contestualmente il rialzamento del piano di calpestio sopra battente e comunque un rialzamento di 50 cm dalla quota di riferimento di cui al precedente comma 4, anche in assenza di battenti Tr 200 anni.

Non sono ammessi interventi su volumi interrati esistenti con mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento e/o frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o, comunque, adibiti al pernottamento.

Sono sempre consentiti Incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche.

7. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica P3, contraddistinti da alluvioni frequenti, ove sia necessario un rialzamento del primo piano di calpestio utile, è possibile assumere, quale estremità inferiore per la misurazione dell'altezza del fronte dell'edificio, la quota di sicurezza idraulica di cui ai precedenti commi 4 e 5.
8. Per “interventi di difesa locale”, di cui alla lettera p) dell'Art. 2 della LR 41/2018, si intendono quegli interventi di protezione da realizzarsi esclusivamente sul patrimonio edilizio esistente inserito nel tessuto insediativo, finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento o insieme di elementi esposti all'evento alluvionale.

Le opere e/o interventi di difesa locale possono essere attuate mediante rialzamento del piano di calpestio utile e/o nell'adozione di barriere impermeabili (porte e/o finestre a tenuta stagna o ulteriori analoghi accorgimenti tecnico costruttivi), sistemi di impermeabilizzazione, sistemi di difesa delle reti e degli impianti, valvole di non ritorno paratie, di efficacia comunque comprovata, che assicurino l'isolamento rispetto all'altezza del battente idraulico atteso.

Le opere di difesa locale dovranno riguardare tutte le parti delle unità immobiliari interessate dagli interventi edilizi potenzialmente esposte a fenomeni alluvionali, anche verso eventuali locali direttamente comunicanti.

Ogni intervento di difesa locale deve essere sempre accompagnato da un Piano per la gestione delle emergenze locale coordinato con il Piano di protezione civile comunale, al fine di prendere consapevolezza del rischio e mettere in atto comportamenti e misure di protezione dall'evento alluvionale.

9. Per interventi di compensazione idraulica si intendono quelle soluzioni progettuali volte a garantire il non aggravio del carico idraulico nelle aree limitrofe per effetto dell'ingombro dei nuovi volumi edilizi e/o manufatti.

Tali interventi consistono nella depressione morfologica del piano di campagna, nella realizzazione di vasche interrato di ritenzione drenanti o non o altri sistemi di accumulo in grado di contenere il volume d'acqua spostato dal nuovo volume edilizio, manufatto o da un rilevato. Il volume d'acqua da compensare sarà determinato dall'area della superficie occupata dal nuovo intervento per l'altezza d'acqua corrispondente al solo battente idraulico e pertanto escludendo il franco di sicurezza.

Gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati all'interno del lotto o comparto di intervento e a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica preesistente. In alternativa potranno essere realizzati in aree contermini e strettamente correlate al lotto d'intervento.

## Articolo 80. Misure per l'invarianza idraulica

1. Fermo restando quanto definito dalla LR 41/2018, tutti gli interventi che comportano l'impermeabilizzazione dei suoli:
  - devono essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali; inoltre devono essere orientati a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione;
  - devono essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse;
  - devono essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
  
2. Ai fini del contenimento degli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli è stabilita la seguente specifica disciplina:
  - nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti in cremento di Superficie Coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria;
  - si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrata che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche;
  - i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
  - i progetti che prevedono la realizzazione di nuova superficie coperta (SC) o la realizzazione di sistemazioni esterne (parcheggi, viabilità, rilevati, ecc.) che comportano nuova impermeabilizzazione per superfici superiori a 500 mq dovranno prevedere interventi di laminazione per lo stoccaggio temporaneo delle acque meteoriche dilavanti, il cui volume sarà dimensionato in relazione alla variazione del coefficiente di deflusso (C), indotta dalle nuove superfici impermeabili e/o semipermeabili rispetto all'uso del suolo esistente. Ai fini del calcolo dei volumi di acqua intercettati, si assumerà un'altezza di pioggia pari a 60 mm per ogni metro quadrato di superficie interessata ed un coefficiente di deflusso C pari a 0,5/0,6 per le aree semipermeabili e C pari a 0,9/1 per le aree impermeabili, da confrontare con un coefficiente C pari a 0,2/0,3 per le aree permeabili.

## Articolo 81. Criteri di fattibilità sismica

1. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale molto elevata S4
  - Nelle zone S4 caratterizzate da instabilità di versante attiva e relative zone di influenza, si applicano le condizioni di fattibilità previste per le aree a pericolosità geologica molto

elevata G4 (par. 4.1); per tutti gli interventi consentiti devono essere effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche - commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento - per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismo-indotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza alle NTC 2018 par.8.4 e, per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., al DPCM 9/02/2011. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

## 2. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale elevata S3

- Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità "S3F"), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di specifiche verifiche, se necessario supportati da indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate a definire le effettive condizioni di stabilità che tengano conto dell'azione sismica ed in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. Eventuali opere di messa in sicurezza dovranno essere realizzate preventivamente agli interventi;
- nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità "S3F"), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità "S3"), definita mediante studi di microzonazione di livello 2 ( $FA0105 > 1,4$ ), la fattibilità di tutti gli interventi è subordinata ad una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordovalle è opportuna una ricostruzione bidimensionale con prove geofisiche di superficie;
- nelle aree con presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti (classe di pericolosità "S3G"), la fattibilità degli interventi

- degli interventi di nuova edificazione, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici, è subordinata a verifiche geotecniche dei cedimenti basate su adeguate indagini geognostiche;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, par. 8.4 e, per gli edifici tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004 e ss.mm.ii., al DPCM 9/02/2011. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici;
  - nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 e di edifici a destinazione residenziale assegnabili alla classe di indagine 4, come individuati dal DPGR 1R/2022, in fase di progettazione la valutazione dell'azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.
3. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale media S2
- Non è necessario indicare condizioni specifiche per la fase attuativa o progettuale;
  - nelle aree classificate "S2\*", caratterizzate da contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 hz, la fattibilità delle nuove edificazioni è subordinata alla verifica dell'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura. Tale verifica è condotta mediante l'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie.
4. Fattibilità in aree a pericolosità sismica locale bassa S1
- In tali aree non sussistono prescrizioni specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione dei titoli abilitativi all'attività edilizia.
5. Fattibilità sismica nelle aree non comprese negli studi di microzonazione
- Per tutti gli interventi posti all'esterno del perimetro degli studi di microzonazione, pertanto in zone prive di classificazione di pericolosità sismica locale, quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4 valgono le prescrizioni di cui rispettivamente alle classi S3 e S4;
  - in caso di nuove previsioni, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica locale con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione.

## Articolo 82. Tutela della risorsa idrica

1. Il Piano Strutturale Intercomunale nella Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi (IGT-PSI-8C) individua la rete dei pozzi e delle sorgenti destinate all'approvvigionamento del pubblico acquedotto, con le relative zone di rispetto e di tutela assoluta:
  - La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere un'estensione in caso di acque sotterranee di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, e deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad alle relative infrastrutture di servizio.

- La zona di rispetto è costituita da un'area di 200 metri di raggio dal punto di captazione, salvo diversa indicazione, includendo quindi anche la zona di tutela assoluta. In questa zona sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività previste dall'art.94 del D. Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", come declinate in parte dalla delibera di giunta regionale n. 872 del 13 luglio 2020.
2. Nella medesima carta sono individuate quattro classi che forniscono una indicazione preliminare sulla potenziale vulnerabilità delle risorse idriche del sottosuolo. Le trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali dovranno necessariamente confrontarsi con le condizioni di fragilità idrogeologica eventualmente presenti onde adottare soluzioni progettuali che non introducono fattori di pressione che possano alterare significativamente, lo stato qualitativo della risorsa.
  3. Nelle aree D4 e D3 (quest'ultime ad oggi non presenti sul territorio sestese) relative alla perimetrazione delle aree a diversa disponibilità della risorsa idrica del Piano Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino distrettuale, non possono essere autorizzate nuove attività industriali idroesigenti o attività florovivaistiche che ricorrano all'approvvigionamento idrico da risorse idriche sotterranee. Le trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali dovranno necessariamente confrontarsi con le condizioni di fragilità idrogeologica eventualmente presenti onde adottare soluzioni progettuali che non introducono fattori di pressione che possano alterare significativamente, lo stato quantitativo della risorsa.
  4. Al fine di valutare l'eventuale impatto quantitativo e qualitativo sul sottosuolo e sulle acque sotterranee connesso alla realizzazione di nuove infrastrutture interrato, volumi interrati, opere strutturali e fondali, che possano alterare il locale assetto idrogeologico, le nuove previsioni urbanistiche dovranno essere dotate di un appropriato quadro conoscitivo ante operam, che contenga dati idrogeologici di sito necessari per delineare la fattibilità dell'intervento comprensiva dell'analisi dei possibili effetti sulle aree adiacenti e la conseguente dimostrazione di non aggravio del rischio nelle aree adiacenti, individuando eventuali misure di mitigazione e monitoraggio nell'ottica di una tutela delle risorse idriche sotterranee.
  5. Sono ammesse le opere di captazione di risorse idriche sotterranee per usi domestici e destinati al consumo umano, a servizio di insediamenti residenziali e ricettivi, previa dimostrazione circa l'impossibilità tecnico economica di allacciarsi al pubblico acquedotto.
  6. Al fine di favorire il corretto uso della risorsa idrica nonché la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:
    - all'allaccio con la rete acquedottistica
    - alla raccolta e il reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - all'utilizzo di sistemi per la riduzione dei consumi idrici;
    - al recupero ed al riciclo delle acque reflue, depurate, per usi compatibili;

7. Al fine di preservare lo stato qualitativo della risorsa idrica sotterranea e superficiale, gli interventi sono subordinati, fatto salvo i soli casi di comprovata impossibilità tecnica:
  - a garantire ove possibile l'allaccio all'infrastruttura fognaria; qualora ciò non fosse possibile è necessario adottare le migliori tecnologie per la depurazione a piè d'utenza e lo smaltimento dei reflui, nel rispetto degli standard qualitativi richiesti in base al ricettore finale ed in ragione della vulnerabilità idrogeologica;
  - all'adozione di specifiche ed adeguate misure di depurazione, a piè d'utenza, nel caso di recupero e riciclo delle acque reflue per usi irrigui o, in alternativa, sia prevista la dispersione delle stesse sul suolo o sottosuolo;
  - alla raccolta e il reimpiego delle acque meteoriche per usi compatibili.
8. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali, con incremento di superficie coperta ( $S_c$ ), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi, sistemazioni esterne e loro modifiche, fatto salvo quanto già espressamente indicato al comma seguente, devono essere compensate mediante:
  - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
9. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
10. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.
11. La realizzazione di parcheggi e spazi pubblici e privati deve essere attuata con modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo, evitando fenomeni di contaminazione delle acque sotterranee e superficiali da parte di scarichi di qualsiasi natura e di qualsiasi provenienza.

### Articolo 83. Interventi diretti

1. Per gli interventi edilizi diversi da quelli previsti dalle schede relative agli ambiti di trasformazione dell'Appendice B.2 e B.3 del Piano operativo, il rilascio dei titoli edilizi ovvero l'asseveramento, sarà subordinato alla preventiva verifica di conformità da parte dei competenti uffici tecnici comunali.
2. I criteri/condizioni/prescrizioni di fattibilità degli interventi, ai sensi del DPGR 5R/2020, saranno definiti nel relativo studio di fattibilità che dovrà essere redatto da tecnico abilitato e presentato al Comune contestualmente al deposito dell'istanza. Lo studio dovrà contenere il

confronto fra le pericolosità geologica, sismica ed idraulica e l'articolato normativo regionale e sovraregionale (AdB distrettuale) vigente in materia, con individuazione anche dei criteri di fattibilità idrogeologica. Per tali interventi le prescrizioni di fattibilità dovranno essere desunte ed esplicitate dai progettisti tramite l'analisi comparata fra le classificazioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica del "quadro conoscitivo" vigente e i riferimenti normativi di cui:

- ai commi 3.2, 3.3 e 3.6 dell'Allegato A al DPGR 5R/2020
  - agli artt. 3, 4, 8, 9, 10, 11,12, 13 e 16 della LR n. 41/2018 e sua successiva modifica di cui alla LR n. 7/2020
  - la specifica disciplina d'ambito contenuta del presente piano operativo.
3. Eventuali disposizioni regionali e/o sovraregionali in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del Piano operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.
  4. Nella progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovranno comunque applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC2018 e DPGR 1R/2022.

#### Articolo 84. Tipologie particolari di intervento (LR 65/2014)

1. Ferme restando le disposizioni di cui al DPGR 1R/2022 e alle NTC 2018, per gli interventi di trasformazione, opere e manufatti, per i quali il DPGR 5R/2020 non prevede una esplicita attribuzione di condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, dovranno essere valutate le condizioni di fattibilità di cui ai seguenti commi.
2. Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 si prevedano misure di regimazione delle acque di scorrimento superficiale al fine di evitare erosione del terreno e ristagni oltre a verifiche sulla stabilità dei versanti in caso di consistenti movimenti di terra
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: buon drenaggio e recapito delle acque, compensazione di eventuali volumi di battente duecentennale ingombrati da movimenti terra e/o rilevati
3. Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione

- *Condizioni di fattibilità idraulica*: buon drenaggio e recapito delle acque, compensazione di eventuali volumi di battente duecentennale ingombrati da movimenti terra e/o rilevati
4. Serre con coperture permanenti.
- *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018
5. Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia).
- *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR 41/2018 (oppure ai sensi dell'art. 13 della LR 41/2018). I nuovi parcheggi in superficie, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, possono essere realizzati nelle aree a pericolosità P2 e P3 a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive, quali dispositivi permanenti di informazione del rischio di alluvione e dispositivi di allarme da attivare all'occorrenza, finalizzate a regolarne l'utilizzo in caso di possibilità del verificarsi di eventi alluvionali.
- Per i nuovi parcheggi in superficie costruiti a raso e ricadenti nelle aree a pericolosità P2 e P3 dovranno altresì prevedersi, per battenti idraulici superiori a 30 cm, sistemi di confinamento dell'area di parcheggio come guard-rail, recinzioni o ulteriori analoghi accorgimenti tecnico-costruttivi, di efficacia comunque comprovata, atti ad impedire il galleggiamento e lo spostamento incontrollato degli automezzi in caso di evento alluvione.
6. Percorsi e aree di sosta pedonale.
- *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 si prevedano misure di controllo delle acque superficiali al fine di evitare erosione del terreno e ristagni
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018
7. Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e zootecnica.
- *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: da realizzare in trasparenza idraulica

8. Realizzazione di invasi e/o laghi collinari. Intervento soggetto a norma regionale di settore sovraordinata; opere e manufatti accessori in classe G3, G2 e G1 sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020.
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: invasi e laghi collinari non sono consentiti in classe G4
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: interventi da valutare di concerto all'autorità competente
  
9. Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio.
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: non consentiti in classe G4. Da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020 se in classe G3, G2 e G1
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018
  
10. Depositi all'aperto per materiali vari che non comportino strutture fisse.
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: occorre garantire il non superamento delle condizioni di rischio R2
  
11. Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq. La norma non prevede limitazioni o differenziazioni in base alle dimensioni pertanto:
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della LR41/2018
  
12. Nuove recinzioni nelle aree P2 e P3:
  - *Condizioni di fattibilità geologica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità sismica*: nessuna condizione
  - *Condizioni di fattibilità idraulica*: da realizzare in trasparenza idraulica
  
13. Frazionamenti di unità immobiliari esistenti ad uso residenziale e ai cambi d'uso che prevedono nuovo pernottamento

I frazionamenti di edifici residenziali e i cambi d'uso relativi a edifici esistenti ricadenti nelle aree P2 con magnitudo idraulica moderata risultano ammissibili, senza esecuzione di opere

edilizie di tipo strutturale, solo in aree interessate da un battente idraulico con altezza inferiore o uguale a 30 cm. In questi casi i frazionamenti e i cambi d'uso degli edifici sono realizzati contestualmente all'esecuzione degli interventi di difesa locale.

I frazionamenti e i cambi d'uso relativi a edifici residenziali ricadenti nelle aree P2 con magnitudo idraulica moderata e battente idraulico superiore a 30 cm sono comunque ammissibili a condizione che sia previsto il rialzamento del piano di calpestio ad una quota uguale o superiore al battente idraulico di riferimento adottando un franco di sicurezza non inferiore a 30 cm che può essere garantito anche mediante l'adozione di opere di difesa locale solo nei casi in cui, per il mantenimento dell'altezza minima interna agli edifici, si renda necessaria la sopraelevazione del solaio soprastante. Negli altri casi la quota del solaio di calpestio coincide con la quota risultante dalla sommatoria del battente idraulico con il franco di sicurezza.

L'ammissibilità degli interventi è subordinata all'esito di uno studio tecnico idraulico, redatto da tecnico abilitato, che dimostri che gli interventi non aumentino la vulnerabilità dell'edificio e che non determinino l'aumento dei rischi e della pericolosità idraulica al contorno.

I frazionamenti e i cambi d'uso in residenziale o comunque adibiti al pernottamento relativi a edifici ricadenti nelle aree P2 con magnitudo idraulica severa o molto severa sono ammissibili a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui di cui all'articolo 8, comma 1, lettere a), b) o c) della LR n.41/18.

I frazionamenti e i cambi d'uso relativi a edifici ricadenti sia nelle aree P2 che nelle aree P3, in coerenza con quanto previsto dall'art. 12 comma 7 della LR n.41/18, sono sempre ammessi, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, qualora il battente idraulico di riferimento si collochi al di sotto del piano di calpestio degli edifici di interesse.

Nei volumi interrati esistenti, non sono consentiti i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento, contestuali ad interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, interventi di sostituzione edilizia e quelli comportanti le addizioni volumetriche.

## Capo II.

# Utilizzo delle risorse naturali e riduzione dell'inquinamento

### Articolo 85. Inquinamento atmosferico

1. Gli interventi di nuova edificazione relativi ad attività produttive che comportano emissioni inquinanti sono subordinati 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, nei casi all'art.68, i progetti devono essere corredati dell'elaborato di valutazione indicato all'art. 68, commi da 1 a 9 delle presenti norme, con le specifiche contenute al comma 8 dello stesso articolo.

La valutazione contiene la descrizione delle modalità e delle misure previste per evitare, ridurre gli effetti negativi del progetto sulla qualità dell'aria, attraverso l'attivazione di azioni dirette e indirette che nell'ambito oggetto di intervento e negli ambiti comunque interessati dagli impatti, producano una diminuzione di emissioni inquinanti paragonabili alle maggiori emissioni derivanti dal nuovo impianto.

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 finalizzati alla realizzazione ovvero esecuzione 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.
2. Per le seguenti attività e relativi interventi necessari a realizzarle, sono obbligatorie la verifica degli effetti sulla risorsa aria e l'adozione di provvedimenti tecnici e gestionali necessari a perseguire la riduzione delle emissioni in atmosfera, sia da traffico veicolare, sia da processi di combustione:
    - nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso per la creazione di attività che comportano un elevato numero di fruitori, (impianti sportivi, pubblici o privati, strutture di media e grande distribuzione, aree fieristiche, attrezzature pubbliche o private di forte richiamo della popolazione);
    - trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa aria, con riferimento alle valutazioni previste all'art. 68, commi da 1 a 9 delle presenti norme.
  3. Al fine di assicurare la sostenibilità della trasformazione il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, valuta la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte:
    - al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili;

- alla creazione di aree verdi di compensazione degli inquinamenti atmosferici cedute all'amministrazione comunale quali dotazioni territoriali oltre gli standard di legge.
4. La valutazione è sviluppata nell'ambito dell'elaborato previsto all'art. 68, comma 6 delle presenti norme che illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adottare le misure indicate, mediante una relazione con asseverazione.

## Articolo 86. Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti e gli interventi di nuova edificazione devono dimostrare di garantire il rispetto dei valori limite delle sorgenti sonore definiti nella vigente normativa di settore e devono conformarsi alla classe acustica della zona in cui ricadono ovvero presentare apposito 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 ammessi usi per attività produttive che comportino emissioni acustiche superiori ai limiti delle relative classi di destinazioni d'uso del territorio sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
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 ove consentite dal presente piano operativo, sia mediante nuova edificazione, sia mediante trasformazione fisica o funzionale di edifici esistenti.
4. Nel caso di manufatti esistenti adibiti ad usi non conformi alla classe acustica stabilita nel vigente piano comunale di classificazione acustica, è obbligatorio adottare misure adeguate a contenere e ridurre i livelli di inquinamento acustico, quali l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore o la messa in opera di barriere acustiche.

## Articolo 87. Approvvigionamento idrico

1. Al fine di garantire il corretto uso della risorsa idrica e l'equilibrio del bilancio idrico si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque e in particolare:
  - a) la riduzione dei prelievi per usi industriali mediante, tra l'altro, l'ottimizzazione dei cicli produttivi, il riutilizzo delle acque reflue o di acque invasate;
  - b) la riduzione dei prelievi per uso agricolo mediante, tra l'altro, l'utilizzo di tecniche volte al risparmio della risorsa, la riconversione in colture meno idroesigenti e l'approvvigionamento da acque invasate;
  - c) la riduzione dei prelievi ad uso idropotabile anche attraverso una razionalizzazione degli stessi.

2. Al fine di garantire la tutela della risorsa idrica:
  - qualsiasi trasformazione urbanistico-edilizia o di recupero di edifici abbandonati che comporti un aumento del carico insediativo non dovrà aggravare la situazione già critica dei corsi idrici collinari.
  - sia favorita, laddove possibile, la realizzazione di bacini di accumulo idrico (ad uso agricolo o antincendio) anche a favore delle specie e degli habitat protetti;
  - non sono ammessi interventi interferenti con il carattere ecologico dei corpi idrici, se non accompagnati da mitigazioni che interessino le relative fasce di pertinenza fluviale. In particolare, gli interventi strutturali e infrastrutturali dovranno collocarsi a distanza adeguata dai corridoi fluviali individuati nella Carta della rete ecologica regionale, al fine di consentire processi di rinaturalizzazione spondale anche separando gli ambienti naturali e seminaturali dalle aree urbanizzate;
  - La eventuale realizzazione di aree di laminazione o di compensazione idraulica dovrà assumere valenza anche naturalistica e ambientale, integrando le funzioni ecologiche e di salvaguardia idraulica.
  
3. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di approvvigionamento idrico e all'adozione delle misure tecniche e gestionali necessari a garantire un adeguato approvvigionamento, la riduzione dei prelievi idrici e l'eliminazione degli sprechi:
  - trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
  - trasformazioni che comportino la realizzazione di piscine di cui agli Articoli 8, 32, 41 delle presenti norme;
  - trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alle valutazioni previste dai commi da 1 a 9 dell'Articolo 68 delle presenti norme.

**Ai tal fine il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:**

- valuta il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione e il suo impatto sul bilancio idrico complessivo del comune;
- verifica la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici e alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività produttive;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico domestico e nei settori industriale, terziario ed agricolo;
- dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito ovvero del gestore del servizio idrico integrato, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale fabbisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche e opere di

captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano.

4. La valutazione è sviluppata nell'ambito dell'elaborato previsto dal comma 6 dell'Articolo 68 delle presenti norme che illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adottare le misure indicate, mediante una relazione con asseverazione.
5. In tutti gli interventi ammessi dalle presenti norme è fatto comunque obbligo di:
  - 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, ove già disponibili;
  - 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 e/o di captazione delle acque di falda per il soddisfacimento dei fabbisogni idrici; a tal fine non è consentito la messa in connessione di falde diverse durante le operazioni di perforazione e realizzazione di pozzi ed è fatto obbligo di provvedere all'efficace e permanente isolamento del livello produttivo captato dal pozzo.

## Articolo 88. Collettamento dei reflui e depurazione

1. Ai fini della tutela della qualità delle risorse idriche si applicano prioritariamente le previsioni e le misure adottate dai soggetti competenti nella gestione delle acque.
2. Gli interventi elencati di seguito sono obbligatoriamente subordinati all'approfondimento dell'analisi degli effetti che possono comportare sul sistema di collettamento dei reflui e della depurazione e all'adozione delle misure tecniche e gestionali adeguati a tale scopo:
  - trasformazioni che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori o uguali a 10.000 mc/anno;
  - trasformazioni comportanti effetti critici elevati o molto elevati sulla risorsa idrica, con riferimento alle valutazioni previste dai commi da 1 a 9 dell'Articolo 68 delle presenti norme.
3. Il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione:
  - valuta il volume e le caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e il suo impatto sulla qualità delle acque superficiali e sotterranee;
  - dà atto, previa certificazione della competente Autorità di Ambito ovvero del gestore del servizio idrico integrato, dell'adeguatezza della rete fognaria e del sistema di depurazione esistenti a soddisfare le necessità di collettamento e depurazione dei reflui e prevede il collegamento alla rete fognaria esistente;

- 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 idrico integrato, 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 compresi tra i trattamenti appropriati individuati dalla DPGR 46/R/2008, ovunque possibile tramite la messa in opera di reti separate per la raccolta dei reflui con accumulo e riutilizzo di acque meteoriche.
4. La valutazione è sviluppata nell'ambito dell'elaborato previsto al comma 6 dell'Articolo 68 delle presenti norme che illustra il contenuto delle valutazioni effettuate e le soluzioni proposte, ovvero dimostra l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale e/o economica di adottare le misure indicate, mediante una relazione con asseverazione.

## Articolo 89. Tutela del suolo

1. 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 e/o bonifica;
  - l'obbligo di eseguire l'intervento di messa in sicurezza e/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 e/o bonifica rilasciato dalla Regione Toscana.
2. Nei casi di interventi di recupero o di riconversione di insediamenti produttivi ricadenti nelle casistiche di cui al Dm. 16/05/1989 o, comunque, ove abbia avuto luogo l'impiego o stoccaggio di sostanze pericolose, ai sensi della LR 25/1998 e s.m.i., art. 9 comma 6, si prescrive l'esecuzione, di un piano di investigazione - propedeutico alla progettazione dell'intervento di riconversione - volto a dimostrare l'integrità ambientale del sito mediante il raffronto con le concentrazioni soglia di contaminazione previste per la specifica destinazione d'uso, di cui alla parte IV, titolo V, all. 5, del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e, conseguentemente, la necessità o meno di attivare procedure di bonifica.

## Articolo 90. Tutela dei siti ad elevata naturalità

1. Nell'ambito di interventi di nuova edificazione, o di trasformazione dei suoli, qualora venga rilevata la presenza di siti riproduttivi e/o di riposo di specie protette (All. IV della Direttiva 92/43/CEE e All. A e B della L.R. 56/2000, e sue successive modifiche), devono essere previste adeguate opere di compensazione che garantiscano la sopravvivenza a lungo termine delle popolazioni delle specie protette, in particolare mediante il mantenimento/incremento dei popolamenti di anfibi e il mantenimento/incremento delle relittuali presenze floristiche.

---

### Tutela dei siti della rete Natura 2000

2. Ai fini di tutelare l'integrità dei siti Natura 2000:
  - i piani o i progetti, anche di recupero ambientale, relativi a insediamenti o infrastrutture (inclusi gli ampliamenti) localizzati all'interno dei siti Natura 2000 o a una distanza tale da generare possibili interferenze con gli habitat, la flora e la fauna presente nei siti, siano sottoposti a specifica VInC A la quale dovrà analizzare sia la fase di cantiere sia eventualmente la fase di esercizio in relazione alle specifiche attività che saranno svolte;
  - i piani e progetti di cui al punto precedente e gli interventi connessi alla loro realizzazione, ancorché temporanei, dovranno contenere anche un programma di monitoraggio degli effetti, della durata dell'intero periodo di svolgimento dei lavori fino alla loro conclusione, in cui si stimino preventivamente gli impatti prodotti, la misurazione degli stessi, le modalità di controllo e l'individuazione degli eventuali interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:
    - inquinamento acustico;
    - inquinamento da vibrazioni;
    - inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri);
    - inquinamento del suolo;
    - inquinamento delle acque superficiali e sotterranee;
  - tutte le trasformazioni fisiche o funzionali degli edifici esistenti, gli interventi di nuova edificazione e tutti gli interventi di trasformazione del suolo previsti nel territorio aperto e suscettibili di avere interferenze sui siti Natura 2000 devono dimostrare di garantire il rispetto delle misure di conservazione indicate nello studio per la valutazione di incidenza;
  - sia favorita l'attività agricola non intensiva (escludendo colture protette, vivaistiche, di allevamento di specie alloctone), riconoscendone esplicitamente il valore ecologico e paesaggistico, e il recupero a pascolo o a coltura agricola delle aree in via di rimboscimento naturale per fenomeni di abbandono.
3. Nei recuperi e nelle sistemazioni ambientali oltre che nelle aree a verde pubblico, è fatto obbligo prevenire l'ulteriore diffusione di specie alloctone invasive prevedendo, laddove possibile, interventi di eradicazione e contenimenti.

## Articolo 91. Tutela dall'inquinamento elettromagnetico

1. Al fine di considerare adeguatamente il sistema delle linee elettriche e dei relativi impianti esistenti, nonché delle eventuali nuove linee autorizzate, 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 in precedenza, in assenza di una indicazione delle DPA di cui al Dm 29/05/208 fornite dal gestore della linea, in un intorno cautelativamente fissato pari a 100 m dalle linee elettriche esistenti, i progetti sono corredati da un elaborato di valutazione, 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.
3. I progetti relativi agli interventi sulle linee elettriche aeree ad AT o MT che ricadano entro un raggio di 4 Km dai confini dei siti Natura 2000, siano messi in sicurezza ai sensi delle linee guida ISPRA contro i rischi di impatto e di elettrocuzione (Mitigazione dell'impatto delle linee elettriche sull'avifauna, ISPRA 2008).

## Articolo 92. Gestione dei rifiuti

1. Al fine di favorire la corretta gestione dei rifiuti, trovano applicazione le prescrizioni e gli indirizzi indicati di seguito, ferma restando la prevalenza delle previsioni e delle misure adottate dai soggetti competenti nella gestione dei rifiuti (Regione e Comunità di Ambito Territoriale Ottimale,) nell'ambito dei propri strumenti di pianificazione.
2. Negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica comportanti la realizzazione di nuove opere di urbanizzazione, nonché nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti autonomi, con particolare riferimento a quelli destinati a servizi pubblici e/o per uso collettivo, e nelle trasformazioni disciplinate da piani attuativi, è fatto obbligo di prevedere aree da destinare alla realizzazione di isole ecologiche, intese come insiemi di contenitori per la raccolta 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 devono essere considerate e garantite le esigenze di transito e manovra dei mezzi adibiti alla raccolta in relazione al sistema utilizzato nella zona, e che la distanza massima tra isola ecologica (intesa come [luogo sorvegliato e strutturato adibito alla ricezione dei rifiuti non conferibili nei cassonetti o nella raccolta porta a porta](#)) e utenti non deve di norma superare il chilometro.
4. Per tutte le trasformazioni previste, in sede di pianificazione attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione, è obbligato a prevedere le attrezzature e gli spazi necessari a soddisfare le esigenze di raccolta anche in forma differenziata dei rifiuti prodotti, di cui al comma 2.

5. Nei cantieri di maggior rilievo è necessario prevedere trattamento in situ dei rifiuti da costruzione e demolizione, attraverso la loro selezione e valorizzazione tramite ricorso ad impianti mobili che permettano di massimizzarne il riutilizzo sul luogo di produzione, accorciando la filiera del recupero
6. Nei progetti di nuova viabilità o di adeguamento della viabilità esistente si deve tener conto dell'eventuale ubicazione di campane e cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti.

### Articolo 93. Inquinamento luminoso

1. Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblica e privata, in fase di progettazione, appalto o installazione, dovranno essere eseguiti secondo criteri "antiquinamento luminoso con basso fattore di abbagliamento e a ridotto consumo energetico".
2. Ai tal fine, dovranno essere rispettate Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna di cui alla deliberazione di Giunta regionale 27 settembre 2004, n. 962, in particolare:
  - dovranno essere utilizzate sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o con efficienze luminose equivalenti o superiori, a meno che altri tipi di sorgenti non siano richieste dove è necessaria una corretta percezione dei colori;
  - dovranno essere utilizzate sorgenti di luce con ottiche "cut-off" con intensità luminosa massima, a 90°, non superiore a 0 cd per 1000 lumen, o, a 70° non superiore a 350 cd per 1000 lumen, con vetri di protezione piatti ad incasso equipaggiate con lampade al sodio ad alta e bassa pressione o comunque con rapporto Lumen/Watt non inferiore a 90.
3. Per gli impianti sportivi non è obbligatorio l'utilizzo di lampade al sodio e in ogni caso dovranno essere impiegati criteri e mezzi per evitare fenomeni di dispersione della luce verso l'alto e al di fuori degli impianti medesimi.
4. Al fine di ridurre ulteriormente il consumo energetico e l'inquinamento luminoso di illuminazione esterna, pubblica e privata dovranno, essere equipaggiati dei seguenti dispositivi in grado di ridurre la quantità di luce emessa dopo le ore 23.00 nel periodo di ora solare e dopo le ore 24.00 nel periodo di ora legale:
  - orologi o dispositivi notte-mezzanotte;
  - cablaggi bipotenza per lampade con potenze uguali o superiori a 100 watt;
  - riduttori di flusso luminoso, non applicabili, però, a lampade al sodio a bassa pressione, per lampade con potenza uguale o superiore a 100 watt.
5. Le ottiche di cui al punto 2, negli impianti di uso stradale o similare, ovvero nell'illuminazione di piazzali, svincoli e parcheggi, anche se privati, dovranno essere montate parallelamente alle superfici da illuminare o con inclinazione massima di 5° e solo esclusivamente su pali dritti.

6. Le ottiche preesistenti, montate diversamente, potranno essere adeguate ai criteri di cui al comma 5 mediante la sola inclinazione secondo i valori indicati.
7. Per l'illuminazione pubblica o privata è fatto divieto di utilizzare, fasci di luce orientati dal basso verso l'alto. A tal fine fari, torri-faro e riflettori, illuminanti parcheggi, piazzali, giardini, monumenti, svincoli ferroviari e stradali, complessi industriali e commerciali di ogni tipo dovranno obbligatoriamente avere, rispetto al terreno, un'inclinazione non superiore a 30 gradi se simmetrici, con idonei schermi per evitare dispersioni verso l'alto, e a 0 gradi se asimmetrici. In ogni caso non potranno inviare luce al di fuori delle aree da illuminare. Tale disposizione si applica anche alle insegne pubblicitarie non dotate di luce propria.
8. Nell'illuminazione degli edifici dovrà essere utilizzata la tecnica "radente dall'alto"; solo nei casi di assoluta e comprovata impossibilità di attuazione, e per edifici e manufatti di particolare e comprovato pregio architettonico, è ammessa la deroga a patto che i fasci di luce rimangano almeno un metro al di sotto del bordo superiore della superficie da illuminare e, in ogni caso, entro il suo perimetro.

#### Articolo 94. Risparmio ed efficientamento energetico

1. Nei nuovi insediamenti e negli interventi di sostituzione dei tessuti abitativi deve essere garantito l'accesso a servizi di interesse pubblico fra cui la disponibilità di energia ferma restando la possibilità di provvedere autonomamente all'intero fabbisogno.
2. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazioni delle unità immobiliari devono essere progettati e messi in opera in modo tale da contenere, in relazione al progresso della tecnica ed in modo efficiente sotto il profilo dei costi, le necessità di consumo di energia, in attuazione della normativa comunitaria, nazionale e regionale vigente in materia.
3. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica devono garantire, tramite il ricorso ad impianti alimentati da fonti rinnovabili, il contemporaneo rispetto della copertura del 60% dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria e del 60% della somma dei consumi previsti per la produzione di acqua calda sanitaria, la climatizzazione invernale e la climatizzazione estiva, fatto salvo documentati impedimenti tecnici.
4. La progettazione di nuovi assetti morfologici insediativi, derivanti da azioni di trasformazione comportanti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica, e la progettazione degli edifici, di iniziativa pubblica o privata, deve tener conto, quanto più possibile, di:
  - standard di illuminazione naturale e condizione solare, in relazione alle diverse destinazioni degli edifici;
  - garanzia dell'accesso ottimale della radiazione solare per gli edifici e per particolari condizioni climatiche locali e legate alla morfologia del tessuto urbano;
  - garanzia dell'esposizione al sole per tutto il giorno degli impianti solari realizzati o progettati;

- garanzia di schermature opportune (prodotte anche da volumi edificati circostanti) per la riduzione del carico solare termico nel periodo estivo, pur consentendo una buona illuminazione interna;
- garanzia di utilizzo dei venti prevalenti per interventi strategici di climatizzazione e raffrescamento naturale degli edifici e degli spazi urbani;
- riduzione dell'effetto "sacca termica", mitigazione dei picchi di temperatura durante l'estate e controllo del microclima e della radiazione solare, attraverso la progettazione del verde e degli spazi aperti nei tessuti urbani edificati, così come attraverso il controllo dell'albedo delle superfici di pavimentazione pubblica;
- adozione di tecniche passive che migliorino l'efficienza energetica degli edifici;
- utilizzo di tecniche di bioarchitettura e di bioedilizia;
- uso di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento decentrato;
- realizzazione della connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
- promozione del "ciclo chiuso" della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, *energy cascading*);
- adozione, ove possibile, di sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti.

## Articolo 95. Tutela della salute

1. Al fine della tutela della salute, sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di industrie a rischio di incidente rilevante.
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. La verifica di compatibilità dei progetti relativi all'insediamento di attività classificate come industrie insalubri di 1° classe è contenuta nell'elaborato previsto al comma 6 dell'art. 68 delle presenti norme, con le specifiche contenute al comma 8 dello stesso articolo, corredandolo di una descrizione dettagliata delle 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 96. Impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Ai fini delle presenti disposizioni gli impianti solari e fotovoltaici sono definiti come segue in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati, in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti norme;
  - fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti norme;
  - fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;
2. Ai fini delle presenti disposizioni gli impianti solari e fotovoltaici sono definiti come segue 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 ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;
  - per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per la cessione alla rete elettrica nazionale.
3. Si considera produzione per autoconsumo l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.
4. Per gli impianti valgono le disposizioni specifiche e generali riportate nei punti successivi.
- a) Criteri generali:
- per tutte le tipologie di installazioni si dovranno osservare i seguenti criteri:
    - sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana;
    - 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 tecniche e geomorfologiche del terreno rendano impraticabile l'interramento delle linee di connessione;
- b) Criteri localizzativi per gli impianti fotovoltaici:
- è sempre ammessa la realizzazione negli ambiti a specializzazione funzionale produttiva, artigianale, direzionale, commerciale, nonché negli ambiti destinati ad impianti tecnologici, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici;
  - nel territorio aperto è ammessa la realizzazione nel rispetto dei criteri generali, localizzativi e prestazionali previsti dalle norme regionali e di settore vigente nonché nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui al PIT-PPR;
- c) Criteri localizzativi per gli impianti a biomasse:
- gli impianti per produzione energetica nel territorio aperto, ad eccezione di quelli finalizzati all'autoproduzione ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi se in contiguità agli insediamenti produttivi artigianali e industriali e comunque solo se il ciclo energetico dell'impianto sia definibile a "filiera corta". Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 70 km dall'impianto. A tale scopo, all'atto di deposito

- del progetto dell'impianto, il richiedente dovrà dimostrare la disponibilità di materia prima attraverso apposite intese di filiera;
- in alternativa all'approvvigionamento proveniente da filiera corta sono ammessi impianti alimentati da materiali per i quali sia garantita, mediante specifica certificazione (accordi quadro di filiera, accordi di cooperazione transnazionali, ecc.), l'adozione di comportamenti etici, responsabili e di gestione sostenibile delle risorse volti a tutelare l'ambiente e le popolazioni locali dei territori di provenienza della materia prima;
  - gli impianti connessi e complementari all'attività delle aziende agricole, da dimostrare con specifica documentazione, così come previsto dalla normativa di settore, sono ammessi nel rispetto dei criteri generali e di quelli localizzativi e prestazionali previsti dalle norme regionali e di settore vigente nonché nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui al PIT-PPR;
  - per tutti gli impianti è prescritto l'obbligo del recupero e della trasformazione dell'energia termica mediante impiego di sistemi di cogenerazione e trigenerazione, da indicare in sede di progetto, a condizione che sia svolta una preventiva analisi costi-benefici volta a verificare la convenienza dell'opzione progettuale di recupero del calore rispetto all'opzione convenzionale (spreco del calore).
- d) Criteri localizzativi per gli impianti eolici. Gli impianti eolici sono ammessi, nell'ambito del sistema insediativo e nel territorio rurale, nel rispetto dei criteri localizzativi e prestazionali di seguito enunciati:
- gli impianti domestici destinati all'autoconsumo e alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali sono ammessi senza limitazioni in tutto il territorio rurale, ad esclusione degli edifici e manufatti di interesse storico e dei nuclei storici;
  - gli impianti non destinati all'autoconsumo e alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, e comunque fino alla potenza massima di 200 Kw, sono ammessi in tutte le sottozone agricole e negli ambiti produttivi del sistema insediativo;
  - ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, tutti gli altri impianti eolici devono rispettare i seguenti criteri localizzativi:
    - siano esclusi impatti visivi negativi su beni vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e le aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali;
    - sia dimostrata la possibilità di connessione alla rete senza opere pregiudizievoli sul paesaggio;
    - sia esclusa l'interferenza con corridoi ecologici avifaunistici;
    - gli impianti devono essere collocati preferibilmente in prossimità della rete viaria carrabile esistente; in caso di necessità di allestimento di cantiere per il trasporto di macchine e componenti è prescritto il ripristino dello stato naturale dei luoghi, inclusi interventi di rimboschimento;
  - l'installazione di impianti con altezza al rotore superiore a 25 mt. è comunque vietata all'interno dei siti di interesse archeologico, degli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 e delle aree di pertinenza paesaggistica dei beni culturali.

## Titolo VIII. Disposizioni regolamentari

### Capo I. Strumenti di attuazione

#### Articolo 97. Strumenti di attuazione

1. Il piano operativo prescrive le modalità di attuazione degli interventi consentiti con rinvio agli istituti previsti e disciplinati dalla LR 65/2014 e dal DPR 380/2001, distinguendo tra interventi soggetti a previa approvazione di piano attuativo, progetti unitari convenzionati, interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, interventi diretti e progetti esecutivi di opere pubbliche.
2. Le schede di trasformazione degli Appendici B.2 e B.3 specificano per ogni ambito lo strumento di attuazione, in funzione della dotazione di opere di urbanizzazione primaria o della complessità e rilevanza del loro soddisfacimento. Gli strumenti previsti sono:
  - piano attuativo (art. 107, LR 65/2014);
  - progetto unitario convenzionato (art. 121, LR 65/2014);
  - permesso di costruire convenzionato (art. 28bis, DPR 380, 2001);
  - progetti esecutivi di opere pubbliche.

#### Articolo 98. Piano attuativo

1. Il piano attuativo costituisce strumento urbanistico di dettaglio di attuazione del piano operativo, il cui contenuto e le cui procedure di formazione sono stabilite dalla LR 65/2014 al Capo II del Titolo V.
2. Il piano attuativo deve essere corredato:
  - dal quadro conoscitivo di riferimento;
  - dalla normativa tecnica di attuazione;
  - dalla relazione illustrativa;
  - da una relazione di fattibilità;
  - da una relazione sugli aspetti ambientali.
3. 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.

4. La relazione illustrativa deve rendicontare il rispetto delle prescrizioni del piano operativo, con particolare riferimento ai parametri e alle indicazioni prescrittive delle schede degli Appendici B.2 e B.3.
5. Il piano attuativo deve essere corredato di idonee valutazioni dell'impatto generato sulla mobilità, sulle reti tecnologiche e sull'ambiente urbano circostante, secondo le disposizioni del Titolo VII. Gli interventi di mitigazione degli impatti, quando necessari, costituiscono obblighi distinti e aggiuntivi rispetto alle opere di urbanizzazione.

## Articolo 99. Progetto unitario e permesso di costruire convenzionato

1. Nelle Appendici B.2 e B.3 sono indicati gli interventi di trasformazione urbanistica, riguardanti aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria, che non presentano caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un progetto unitario convenzionato oppure di un permesso di costruire convenzionato.
2. Il progetto unitario convenzionato ovvero il permesso di costruire convenzionato, esteso all'intero ambito indicato nella tavola 1, 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 ovvero il permesso di costruire convenzionato specifica gli interventi previsti, in conformità a quanto stabilito nelle norme generali e nelle schede delle Appendici B.2 e B.3, per consentire la valutazione della coerenza complessiva delle proposte e la loro rispondenza agli obiettivi e ai requisiti specifici stabiliti dal piano operativo. 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.
4. Per le finalità sopra indicate, il progetto unitario convenzionato ovvero il permesso di costruire 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 piano operativo;
  - 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 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.

5. I Progetti unitari convenzionati sono approvati con le modalità previste all'art. 121 della LR 65/2014 e si attuano mediante successivi interventi edilizi diretti, previa sottoscrizione della relativa convenzione, di cui all'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i. a cui segue il rilascio dei relativi titoli edilizi abilitativi.
6. Il permesso di costruire convenzionato costituisce la modalità "diretta convenzionata" di attuazione del piano operativo per specifici ambiti ed è rappresentato da un titolo edilizio rilasciato dal Comune, ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001, per il quale è preventivamente richiesta la sottoscrizione di una convenzione, prevista all'Articolo 11 della legge 241/1990 e s.m.i.
7. Il progetto unitario convenzionato, ovvero il permesso di costruire, contiene la previsione di opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi in via diretta dal soggetto attuatore e pertanto deve essere corredato da:
  - progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione;
  - schema di convenzione, con la cui sottoscrizione i soggetti attuatori assumono gli obblighi inerenti alla realizzazione delle opere con indicazione dei tempi di esecuzione e cessione delle opere ed aree e relative garanzie fideiussorie.
8. Il progetto definitivo/esecutivo delle opere di urbanizzazione è approvato dalla giunta comunale, con esclusivo riferimento alla consistenza e congruità finanziaria delle opere di urbanizzazione che entreranno a far parte del patrimonio comunale, e del valore dello scorporo degli oneri di urbanizzazione dovuti. Lo schema di convenzione è approvato dal consiglio comunale e contiene:
  - la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
  - la realizzazione di opere di urbanizzazione in via diretta dal soggetto attuatore, fermo restando quanto previsto dalla normativa statale in materia di lavori pubblici;
  - l'eventuale obbligazione inerente la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale;
  - i riferimenti agli elementi progettuali e normativi di natura prescrittiva;
  - le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione da eseguire a cura e a spese del titolare del permesso di costruire, le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla loro esecuzione, i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune
  - le sanzioni convenzionali a carico del titolare del permesso di costruire per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.
  - l'eventuale modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
9. Per i progetti unitari convenzionati, di cui all'art. 121 della LR 65/2014, lo schema di convenzione è approvato dal consiglio comunale contestualmente all'approvazione del singolo progetto unitario. Per i permessi di costruire convenzionati lo schema di convenzione è approvato dal consiglio comunale con atto separato.

## Articolo 100. Programma aziendale

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (nelle presenti norme, programma aziendale) è 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. Il programma aziendale deve essere formato nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 74 della LR 65/2014 e del relativo regolamento di attuazione 63/R/2016;
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, il programma aziendale deve 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 101. Progetto relativo 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 B.1.
2. Il progetto previsto al comma 1 deve comprendere inoltre i seguenti elaborati, il cui dettaglio di approfondimento sarà graduato in funzione dell'entità e dell'oggetto dell'intervento:
  - 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.
3. Gli interventi di trasformazione edilizia eccedenti il restauro e risanamento conservativo (RRC), di cui al comma 2 dell'Articolo 103, i frazionamenti e i mutamenti di destinazione d'uso, riguardanti organismi edilizi esistenti alla data di approvazione del presente piano ed aventi una superficie complessiva superiore a 1.000 mq, sono soggetti a piano di recupero e devono prevedere interventi di compensazione con finalità di interesse collettivo.

## Capo II. Definizioni e parametri

### Articolo 102. Utilizzazioni

1. Nel rispetto del Piano strutturale intercomunale e delle disposizioni di cui all'articolo 99 della LR 65/2014, la disciplina delle utilizzazioni è definita con riferimento alle seguenti categorie funzionali:
  - a) residenziale
  - b) industriale e artigianale
  - c) commerciale al dettaglio
  - d) turistico-ricettiva
  - e) direzionale e di servizio
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi
  - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
  - h) attività pubbliche e di interesse collettivo
2. Le categorie funzionali di cui al comma precedente sono definite ed articolate in sub-categorie nei successivi commi e sono declinate nelle relative utilizzazioni compatibili.
3. Il piano operativo assume il mix funzionale come carattere distintivo e di qualità dei tessuti urbani. Pertanto articola le categorie funzionali non-residenziali in:

- utilizzazioni a carattere urbano, generalmente compresenti nelle aree urbane, comprendenti tutte le utilizzazioni compatibili con l'uso residenziale prevalente;
- utilizzazioni a carattere specialistico, compatibili solo nelle parti del territorio urbanizzato a elevata specializzazione fisica e funzionale.

---

## Residenza

### 4. L'utilizzazione Residenziale comprende le seguenti attività:

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

#### L'utilizzazione residenziale comprende inoltre:

- servizi educativi in contesto domiciliare;
- strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione:
  - affittacamere o bed & breakfast, se svolti nell'abitazione di residenza, a condizione che la capacità ricettiva non superi 6 camere e 12 posti letto;
  - case e appartamenti per vacanze;
  - residenze d'epoca, a condizione che: la capacità ricettiva non superi 25 posti letto e sia riferita all'intera unità immobiliare, oppure ad una parte della stessa se svolta nell'abitazione di residenza;
- 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.

---

## Industriale e artigianale

### 5. Sono considerate attività industriali e artigianali a carattere urbano le seguenti attività:

- manutenzione e riparazione di veicoli con l'esclusione delle carrozzerie;
- attività di produzione di beni artistici o connessi con le persone e la funzione residenziale (lavorazioni artistiche; fabbricazioni laboratoriali di oggetti; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; gioielleria e oreficeria sartoria artigianale, tappezzeria, vetraio, corniciaio), comprendenti l'eventuale immagazzinamento e gestione dei flussi di merci interno al processo produttivo.
- impiantistica elettrica e termoidraulica, attività di riparazione, manutenzione e noleggio di macchine per ufficio e simili;
- categorie artigianali atipiche (es: attività di registrazione sonora e di editoria musicale).

### 6. Sono considerate attività industriali e artigianali specialistiche le utilizzazioni di seguito indicate:

- attività produttive al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicitate 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 a carattere urbano, compresa l'eventuale logistica finalizzata all'immagazzinamento e alla gestione dei flussi di merci interno al processo produttivo;
- manutenzione e riparazione di veicoli e carrozzerie, autodemolizione o stoccaggio e trattamento veicoli a motore, rimorchi e simili;
- attività estrattive e di lavorazione della pietra.

---

#### Commerciale al dettaglio

7. Nei limiti e alle condizioni stabilite dalla LR 62/2018, sono considerate commercio a carattere urbano le seguenti attività:
  - attività commerciali al dettaglio, svolte in esercizi di vicinato o temporary store, aventi superficie di vendita non superiore a 300 metri quadrati
  - medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita fino a 1.500 metri quadrati
  - attività di somministrazione di alimenti e bevande svolte in esercizi soggetti a requisiti comunali
8. Sono considerate attività di commerciali specialistiche le seguenti attività di cui alla LR 62/2018:
  - le medie strutture di vendita con superficie di vendita oltre 1.500 metri quadrati
  - le grandi strutture di vendita
  - i centri commerciali
  - gli outlet
9. Nei limiti e alle condizioni stabilite dalla LR 62/2018, nei locali aventi destinazione commerciale, è ammesso l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.
10. Sono considerate altre attività commerciali di tipo specialistico:
  - distributori di carburante, comprensivi delle attività complementari quali attività commerciali fino a una SE 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 intercomunale.

---

#### Turistico-ricettiva

11. Sono considerate attività turistiche a carattere urbano le seguenti attività:
  - attività ricettive, svolte in strutture alberghiere ed extra-alberghiere a eccezione delle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione indicate al precedente comma 4;
  - residence;
  - strutture destinate all'ospitalità di studenti, compresi gli alloggi speciali per studenti gestiti unitariamente sulla base di idonei atti di impegno.
12. Sono considerate attività turistiche di tipo specialistico:
  - attività turistico-ricettive svolte in strutture ricettive quali campeggi, villaggi turistici, aree di sosta;

---

**Direzionale e di servizio**

13. Sono considerate attività direzionali e di servizio a carattere urbano le seguenti attività:
- attività direzionali in senso stretto (banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, altri uffici aperti al pubblico);
  - centri direzionali monofunzionali
  - attività di erogazione di servizi (svolte in uffici e studi professionali);
  - 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).
14. Sono considerate attività direzionali e di servizio specialistiche:
- attività di spettacolo (svolte in strutture di intrattenimento quali discoteche, e simili, aventi capienza superiore a 200 posti);
  - attività espositive e fieristiche.

---

**Commerciale all'ingrosso e depositi**

15. Sono considerate attività commerciali all'ingrosso e depositi a carattere urbano le seguenti attività:
- 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;
16. Sono considerate attività commerciali all'ingrosso e depositi specialistiche le utilizzazioni di seguito indicate:
- 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 conto terzi riguardanti lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci.

17. Nei limiti e alle condizioni stabilite dalla LR 62/2018, nei locali aventi destinazione commerciale, è ammesso l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio.

---

#### Attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge

18. 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.

19. 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 agrituristiche, come definite dalla LR 30/2003.

---

#### Attività pubbliche o di interesse collettivo

20. 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 LR 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, eccetera);
- attività sportive (svolte in impianti sportivi coperti);

- per la ricreazione e il tempo libero (svolte in giardini, parchi).

21. 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

22. 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.

23. 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.

---

#### Compatibilità delle utilizzazioni

24. Le utilizzazioni descritte nei commi precedenti, al fine di definire la distribuzione delle diverse funzioni così come richiamate nelle varie componenti del territorio rurale e del territorio urbano, sono organizzate nelle seguenti macro-attività:

- residenza, (c. 4)
- attività produttive a carattere urbano, comprendente le attività industriali e artigianali a carattere urbano (c. 5), le attività direzionali e di servizio a carattere urbano (c. 13), le attività commerciali all'ingrosso e depositi a carattere urbano (c. 15)
- attività produttive in senso stretto, comprendente le attività industriali e artigianali specialistiche (c. 6), le attività direzionali e di servizio specialistiche (c. 14), le attività commerciali all'ingrosso e depositi specialistiche (c. 16)
- attività commerciali al dettaglio, comprendente le attività commerciali a carattere urbano (c. 7), le attività commerciali in medie e grandi strutture di vendita (c. 8), le altre attività commerciali (c. 10)
- attività turistico-ricettiva, comprendente le attività turistico-ricettiva a carattere urbano (c. 11) e le attività turistica di specialistiche (c. 12)
- attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge (c. 18-19)
- attività pubbliche o di interesse collettivo (c. 20-21-22-23)

25. Le attività indicate ai commi precedenti possono comprendere, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente:

- le attività complementari e funzionali alle utilizzazioni elencate, svolte negli uffici, negli spazi espositivi e nei centri di servizio;
- gli alloggi di custodia, foresterie e simili, per le attività produttive aventi SE maggiore di 1.500 mq; la porzione di SE 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 pertinenti;
- 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 LR 62/2018.

---

#### Destinazione d'uso in atto

26. Come destinazione d'uso in atto di un immobile o unità immobiliare si intende l'utilizzazione conforme a quella dello stato legittimo di cui al comma 1-bis dell'art. 9-bis del DPR 380/200. Ove non diversamente disciplinato è consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti ancorché in contrasto con quelle previste per ciascuna articolazione del territorio, definita nel presente piano operativo. Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo verso destinazioni compatibili con la rispettiva articolazione del territorio.

---

#### Mutamenti d'uso

27. Il mutamento dell'uso tra categorie funzionali, anche non connesso a opere edilizie, è soggetto ai limiti e alle condizioni specifiche stabilite nella disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'Articolo 104.

---

#### Disciplina degli usi temporanei

28. Il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico, allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione, secondo quanto disciplinato all'art.23 quater del DPR 380/2001.

### Articolo 103. Categorie di intervento

1. La disciplina degli interventi ammessi in relazione a ciascuna articolazione del territorio è riferita alle categorie di intervento individuate agli artt. 134, 135 e 136 della LR n. 65/2014 come specificato nei seguenti commi.
2. Sono sempre ammessi, con le sole limitazioni imposte dalla disciplina degli edifici storici (Articolo 52), dalla disciplina dei morfotipi, dalla disciplina delle utilizzazioni (Articolo 102) e dalla disciplina della qualità urbana (Articolo 68), i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria (MO)
  - manutenzione straordinaria (MS) senza rilevanza strutturale o con rilevanza strutturale
  - restauro e risanamento conservativo (RRC) con o senza rilevanza strutturale

- ristrutturazione edilizia conservativa (REC) compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della LR 5/2010 anche tramite la modifica della quota di imposta dei solai
  - demolizione senza ricostruzione (D)
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER1) con demolizione e ricostruzione in sagoma
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER2) per il ripristino di edifici o parti di essi crollati
  - mutamenti della destinazione d'uso di immobili (MU1) all'interno della categoria funzionale
  - opere di pavimentazione e di finitura degli spazi esterni (ISP)
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (EBA1) senza alterazione della sagoma o con aumento di volume
3. Sono invece disciplinati nei singoli tessuti i seguenti interventi:
- mutamenti della destinazione d'uso di immobili (MU2) urbanisticamente rilevanti
  - interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (EBA2) con alterazione della sagoma
  - ristrutturazione edilizia conservativa (REC) specificatamente per la chiusura di portici, logge e balconi
  - interventi pertinenziali (IP)
  - realizzazione di piscine o impianti sportivi pertinenziali (PER)
  - interventi di adeguamento funzionale (IF) *una tantum*, comportanti un aumento, entro il limite del 20%, della SE legittimamente esistente
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER3) con demolizione e ricostruzione con sagoma diversa ma senza aumento di volume
  - sostituzione edilizia (SE) con demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria
  - addizione volumetrica (AV) consistente in addizioni volumetriche esterne alla sagoma esistente o entro sagoma anche finalizzate alla sopraelevazione degli edifici
  - nuova edificazione (NE)
4. La ristrutturazione urbanistica (RU), consistente in interventi volti alla sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio esistente, è prevista esclusivamente nell'ambito degli interventi disciplinati nelle appendici B.2 e B.3 delle presenti norme.

## Articolo 104. Distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Ai sensi dell'articolo 98 della LR 65/2014, il piano operativo disciplina la localizzazione e distribuzione delle funzioni stabilendo:
- le utilizzazioni compatibili in ogni porzione del territorio nell'ambito delle disposizioni relative a ciascun morfotipo, con riferimento alle categorie funzionali di cui all'articolo 99 della LR 65/2014 e specificate all'Articolo 102;
  - 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, fermo restando la disciplina relativa alla dotazione di parcheggi di cui all'Articolo 67, con riferimento ai relativi morfotipi ed alle indicazioni della tavola 1S.

<i>Modifica dell'uso</i>	<i>Centri storici e tessuti urbani consolidati</i>	<i>Strade interzonali primarie (F1) e secondarie (F2)_ (Tav. 1S)</i>	<i>Aree produttive</i>
Da non residenziale a residenziale nei piani terra fronte strada	Non ammesso in affaccio sugli spazi di vivibilità urbana (carta per la qualità)	Non ammesso	Non ammesso
Da qualsiasi uso ad attività con elevato afflusso di utenti come definito nell'elenco al comma 6, Articolo 67 fino a 300 mq	Ammesso senza obbligo di reperimento delle dotazioni di parcheggio di relazione	Verifica di accessibilità. Obbligo parcheggi di relazione (Articolo 67)	Obbligo parcheggi di relazione (Articolo 67)
Da qualsiasi uso ad attività con elevato afflusso di utenti come definito nell'elenco al comma 6, Articolo 67 e comunque >300 mq	Obbligo parcheggi di relazione nei tessuti urbani consolidati (Articolo 67)	Valutazione dell'impatto sul traffico e obbligo parcheggi di relazione (Articolo 67)	Obbligo parcheggi di relazione (Articolo 67)

3. Il divieto di modifica dell'uso, previsto al comma 2, non si applica:
- alle unità immobiliari per le quali l'attività sia cessata in data antecedente all'adozione del presente piano operativo comunale, 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;
  - ai cambi di destinazione da attività di erogazione di servizi (di cui al comma 13 dell'Articolo 102) verso il residenziale;
  - alle unità immobiliari che non hanno locali affacciati lungo le aree e le strade indicate nella tabella precedente, o quando tali locali siano separati dallo spazio pubblico da un'area privata di filtro di profondità pari ad almeno 3,5 m.
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 DPGR 32/R/2017 di attuazione della LR 64/2015.
5. Il mutamento dell'uso senza opere relativo a funzioni rientranti nel medesimo gruppo di attività definito nell'Articolo 102, comma 1 delle norme generali non è sottoposto a SCIA e, conseguentemente, non rileva ai fini dell'applicazione delle disposizioni del piano operativo.

6. In applicazione del DPGR 39/R/2018, gli interventi edilizi e quelli volti al mutamento dell'uso da una a un'altra delle categorie funzionali di cui al comma 1 dell'Articolo 102, comportano incremento del carico urbanistico esclusivamente nei seguenti casi:
  - aumento del numero di unità immobiliari residenziali (fermo restando quanto disciplinato all'art.67);
  - aumento della SU, della superficie di vendita o della superficie di somministrazione;
  - ampliamento o insediamento di funzioni che richiedono maggiori dotazioni di parcheggi privati di relazione di cui al comma 6 dell'Articolo 67.
  
7. Ai soli fini del reperimento di nuove dotazioni di posti auto di cui al comma 2 dell'Articolo 67, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativo alle categorie di utilizzazioni a carattere urbano di cui al comma 3 dell'Articolo 102 che comportino aumento della SU, della superficie di vendita o della superficie di somministrazione inferiore od uguale al 10%, non si considera come incremento del carico urbanistico. Sono esclusi gli interventi di cui al comma 8 dell'Articolo 67.