

# Comune di Scandicci

## Piano strutturale

Elaborato n. Pr 11

**Norme**

Il Sindaco  
Giovanni Doddoli

L'assessore all'urbanistica  
Simone Gheri

Il responsabile del procedimento di formazione  
del nuovo P.R.G. e coordinatore dell'ufficio  
di piano:  
il dirigente del settore edilizia ed urbanistica  
Lorenzo Paoli

Il garante dell'informazione:  
Cinzia Rettori

Contributi di settore:

Il dirigente del settore opere pubbliche,  
manutenzione ed ambiente  
Dario Criscuoli

Il dirigente del settore parchi e qualità della  
vita urbana  
Andrea Martellacci

Servizio P.R.G., pianificazione territoriale, edilizia pubblica:  
Alessandra Chiarotti, Palma Di Fidio, Gelsomino Fiordelisi,  
Ivonne Montanari, Cinzia Rettori, Maria Laura Rossi

Contributi intersettoriali:

Settore opere pubbliche, manutenzione ed ambiente  
Settore sviluppo economico  
Settore polizia municipale / ufficio traffico  
Settore avvocatura e affari legali / servizio patrimonio  
Settore servizi sociali educativi e culturali  
Servizio informatica comunale  
Servizio attività edilizie  
Ufficio stampa

Consulenti:

Gruppo di progetto:

Coordinatori - Gianfranco Gorelli, Giancarlo Paba  
Collaboratori - Giovanni Allegretti, Diamante Boufourline Young,  
Giulio Giovannoni, Alessandra Guidotti, Roberto Lembo,  
Camilla Perrone, Chiara Santi, Ilaria Scatarzi, Iacopo Zetti  
Tirocinanti - Elisa Cappelletti, Christian Ciampi,  
Gabriella Granatiero, Marco Trabalzini

Aspetti geologici:  
Pietro Accolti Gil, Nicoletta Mirco

Aspetti agronomici:  
Gianluca Galli

Aspetti economici:  
Mauro Lombardi

Aspetti sociologici:  
Annick Magnier

Aspetti ambientali:  
Ilaria Baldi

Aspetti infrastrutturali:  
Andrea Bacci

Aspetti normativi urbanistico-edilizi:  
Antonio Benfante

Aspetti energetici:  
Studio BeM - Francesco Baroncelli, Marco Moschini

Monitoraggio del mercato immobiliare:  
Scenari Immobiliari S.r.l.

Aspetti giuridici:  
Natale Giallongo

Maggio 2004

## PARTE PRIMA - Generalità

<b>TITOLO I - Principi e riferimenti generali</b>		pag.
art. 1	Finalità e contenuti	2
art. 2	Elaborati / elementi costitutivi del Piano Strutturale	3
art. 3	Statuto dei luoghi	4
art. 4	Patrimonio territoriale	5
art. 5	Invarianti strutturali	5
art. 6	Sistemi territoriali	5
art. 7	Unità Territoriali Organiche Elementari	6
art. 8	Elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	6
art. 9	Rapporti del Piano Strutturale con il Regolamento Urbanistico e con piani e programmi di settore comunali	10

## PARTE SECONDA - Statuto dei luoghi

<b>TITOLO I - Invarianti strutturali</b>		
art. 10	Invarianti strutturali del territorio	12
<b>Capo I - <u>Invarianza storico insediativa</u></b>		
art. 11	Siti archeologici	13
art. 12	Patrimonio edilizio presente al 1940	13
art. 13	Tracciati viari fondativi	14
art. 14	Strade vicinali	15
art. 15	Tracce del sistema delle centuriazioni	16
art. 16	Elementi ordinatori dello spazio pubblico	16
art. 17	Manufatti antichi di ingegneria idraulica	17
<b>Capo II - <u>Invarianza paesistico-ambientale</u></b>		
art. 18	Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia	18
art. 19	Ambiti fluviali	18
art. 20	Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico	19
art. 21	Pertinenze paesistiche	19
art. 22	Parchi storici e giardini formali	19
art. 23	Boschi densi	20
art. 24	Aree con sistemazioni agrarie storiche	20
art. 25	Formazioni arboree decorative	21
art. 26	Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale	22
art. 27	Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale	22
<b>Capo III - <u>Invarianza culturale e sociale</u></b>		
art. 28	Istituzioni culturali e formative	22
art. 29	La Fiera di Scandicci	23

---

**TITOLO II - Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti fisiografici**

art. 30	Contenuti e ambito di applicazione	25
Capo I - <u>Disciplina degli aspetti geologici e idrogeologici</u>		
art. 31	Rischio sismico	25
art. 32	Aree con pericolosità geologica e idraulica	26
Capo II - <u>Indirizzi e prescrizioni in merito al rischio idrogeologico</u>		
art. 33	Rischio di inquinamento delle acque sotterranee	29
art. 34	Aree sensibili e rischio idraulico	30
art. 35	Ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica	32
art. 36	Reticolo idrografico superficiale	33
art. 37	Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico	34
art. 38	Governo della risorsa idrica	34

**TITOLO III - Uso e tutela delle risorse**

Capo I - <u>Territorio aperto</u>		
art. 39	Territorio aperto	36
art. 40	Aree a prevalente funzione agricola	36
art. 41	Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva	37
art. 42	Bosco denso e boschi radi e cespugliati	38
art. 43	Disciplina degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve ed aree naturali protette di interesse locale	39
art. 44	Disciplina delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale	40
art. 45	Disciplina delle aree di pregio paesistico	41
Capo II - <u>Insedimenti</u>		
art. 46	Aree urbane e/o di influenza urbana	42

**TITOLO IV - Sistemi e relative disposizioni**

art. 47	Elenco dei sistemi	45
art. 48	La pianura alluvionale del fiume Arno	45
art. 49	La città' - la città centrale - la città dell'industria	46
art. 50	Le pendici collinari settentrionali	47
art. 51	La dorsale collinare	48
art. 52	Le pendici collinari meridionali	48
art. 53	La pianura alluvionale del torrente Pesa	49

## **PARTE TERZA - Strategie per il governo del territorio**

### **TITOLO I - Uso delle risorse nei sistemi**

art. 54	Strategie per la pianura alluvionale del fiume Arno	51
art. 55	Strategie per la città' - la città centrale - la città dell'industria	51
art. 56	Strategie per le pendici collinari settentrionali	52
art. 57	Strategie per la dorsale collinare	53
art. 58	Strategie per le pendici collinari meridionali	53
art. 59	Strategie per la pianura alluvionale del torrente Pesa	54

### **TITOLO II - Unità Territoriali Organiche Elementari**

art. 60	Lineamenti generali / Individuazione delle U.T.O.E.	56
art. 61	Strategie progettuali	57
art. 62	Tessuti storici	58
art. 63	Tessuti consolidati prevalentemente residenziali	59
art. 64	Tessuti consolidati prevalentemente produttivi	60
art. 65	Tessuti incoerenti e aree di frangia	61
art. 66	Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti	62
art. 67	Aree di recupero e riqualificazione ambientale	62

### **TITOLO III - Disposizioni transitorie e finali**

art. 68	Salvaguardie	65
art. 69	Aree sottoposte a strumenti urbanistici di dettaglio approvati, adottati, in corso di formazione	65
art. 70	Razionalizzazione e integrazione degli assetti infrastrutturali	66

**PARTE I**  
**GENERALITA'**

**Titolo I**  
**Principi e riferimenti generali**

## **Art.1 - FINALITA' E CONTENUTI**

1. Il Piano Strutturale, quale parte costitutiva del Piano Regolatore Generale del Comune di Scandicci, persegue le finalità indicate dagli artt. 1 e 5 della L.R. n° 5/95 e successive modifiche ed integrazioni, per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, nel rispetto dei caratteri ambientali, insediativi e paesistici che lo contraddistinguono.

2. Per il perseguimento delle proprie finalità, il Piano Strutturale, sulla base di un approfondito quadro conoscitivo ed in relazione alla ricognizione delle prescrizioni del P.T.C.P. e del P.I.T., definisce attraverso gli elaborati di cui all'art. 2:

- a) disposizioni di carattere direttamente precettivo ed operativo ai sensi dell'art. 27, comma 2, della L.R. n° 5/95 e s.m.i.;
- b) prescrizioni vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale/operativa del P.R.G.. Sono tali:
  - la individuazione delle invarianti e la relativa disciplina;
  - la disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici del territorio;
  - la disciplina degli aspetti paesistici ed ambientali;
  - la disciplina degli assetti territoriali.
- c) indirizzi - consistenti in disposizioni di orientamento, indicazioni di obiettivi e definizione di strategie - da rispettare nella predisposizione della parte gestionale/operativa del P.R.G.;
- d) criteri per la definizione e valutazione dei piani e programmi di settore di competenza comunale aventi effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- e) salvaguardie direttamente operative (ai sensi dell'art. 27, L.R. n° 5/95 e s.m.i.), aventi lo scopo di impedire l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;

3. Il Piano Strutturale si articola in:

- una parte statutaria costituita da principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e di criteri di uso delle risorse (Statuto dei Luoghi), contenuta nella Parte II (Titoli I - II - III - IV) delle presenti Norme;
- una parte strategica finalizzata a definire gli obiettivi e gli indirizzi per il governo del territorio comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto dei Luoghi e rispondenti alle esigenze di sviluppo della società locale, contenuta nella Parte III (Titoli I - II - III) delle presenti Norme.

4. E' fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 delle presenti Norme.

## **Art. 2 - ELABORATI / ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO STRUTTURALE**

1. Sono elementi costitutivi del Piano Strutturale:

### **Quadro conoscitivo**

- Fi 1 Carta geologica
- Fi 2 Carta geomorfologica
- Fi 3 Carta litotecnica
- Fi 4 Carta delle pendenze
- Fi 5 Carta idrogeologica
- Fi 6 Carta dei dati geologici di base e dei sondaggi
- Fi 7 Carta della vulnerabilità degli acquiferi
- Fi 8 Carta degli ambiti e delle aree allagate
- Fi 9 Carta della pericolosità geologica e idraulica
- Fi 10 Carta degli elementi a rischio sismico
- Fi 11 Carta delle aree e degli edifici esposti a rischio
- Fi 12 Carta dell'intensità dei fenomeni franosi
- Fi 13 Carta del danno potenziale
- Fi 14 Carta delle opere di regimazione idraulica e schema della depurazione
- Fi 15 Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto idrogeologico".  
Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica
- Fi 16 Carta del reticolo idrografico delle acque pubbliche
- Fi 17 Indagini geologico-tecniche (relazione)
  
- Av 1 Carta della vegetazione
- Av 2 Carta della struttura agronomica e produttiva
- Av 3 Carta della copertura forestale
- Av 4 Carta delle sistemazioni agrarie tradizionali e intensive
- Av 5 Carta dell'uso del suolo
- Av 6 Dinamica dell'uso del suolo: situazione al 1954
- Av 7 Dinamica dell'uso del suolo: situazione al 2001
- Av 8 Dinamica dell'uso del suolo: situazione al 2001 (classi accorpate)
- Av 9 Dinamica dell'uso del suolo: confronto 1954-2001
- Av 10 Relazione sulle dinamiche dell'uso del suolo
  
- Am 1 Dati ambientali: la risorsa acqua
- Am 2 Dati ambientali: aria e inquinamento atmosferico
- Am 3 Dati ambientali: rumore e inquinamento acustico
- Am 4 Dati ambientali: campi elettromagnetici
- Am 5 Elementi per la valutazione degli effetti ambientali
  
- Pv 1 Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP (tav. A)
- Pv 2 Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP (tav. B)
- Pv 3 Vincolo Idrogeologico

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte I - Generalità / Titolo I - Principi e riferimenti generali

---

- Pv 4 Vincoli ex D.Lgs. n° 490/99 tit. 1°
- Pv 5 Vincoli ex D.Lgs. n° 490/99 tit. 2°
- Pv 6 Elementi di tutela del territorio contenuti nel PTCP.  
Raffronto con la disciplina degli ambiti territoriali del Piano Strutturale
- Pv 7 Relazioni tra P.I.T. e Piano Strutturale
  
- Es 1 Relazione sulla dinamica economica di lungo periodo
- Es 2 Relazione sugli aspetti sociali della città
- Es 3 Le prospettive di sviluppo immobiliare
- Es 4 Piano d'indirizzo e di regolazione degli orari
  
- En 1 Relazione sullo stato energetico del territorio comunale
  
- In 1 Indagine sulla mobilità nel territorio comunale
  
- Mo 1 Periodizzazione dei tessuti urbanistico-edilizi
- Mo 2 Numero dei piani degli edifici residenziali
- Mo 3 Allineamenti
- Mo 4 Servizi e attrezzature collettive
- Mo 5 Elementi conoscitivi sulle consistenze edilizie non classificate dagli strumenti urbanistici

### Sintesi progettuale

- Pr 1 Sistemi territoriali
- Pr 2 Relazioni tra caratteri geomorfologici e struttura insediativa storica
- Pr 3 Patrimonio territoriale
- Pr 4 Patrimonio insediativo urbano
- Pr 5 Elementi durevoli del territorio (Invarianti strutturali)
- Pr 6 Disciplina degli ambiti territoriali
- Pr 7 Perimetrazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari
- Pr 8 Mosaico delle Unità Territoriali Organiche Elementari
- Pr 9 Atlante delle Unità Territoriali Organiche Elementari
- Pr 10 Relazione generale
- Pr 11 Norme

### Art. 3 - STATUTO DEI LUOGHI

1. Lo Statuto dei Luoghi è l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelare l'esistenza, e, contemporaneamente, a garantire, mediante il Piano Strutturale, la permanenza e lo sviluppo della qualità dei rapporti che sono storicamente intercorsi fra attività umane di uso e trasformazione del territorio ed i caratteri fisici e naturali del territorio stesso. Lo Statuto dei Luoghi contiene pertanto i principi che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole delle risorse presenti nel territorio comunale.

#### **Art. 4 - PATRIMONIO TERRITORIALE**

1. Sono elementi costitutivi del patrimonio territoriale le manifestazioni visibili delle azioni di trasformazione di lungo periodo delle risorse locali da parte della società insediata, che abbiano comunque prodotto incremento di valori intrinseci e relazionali delle risorse stesse collettivamente riconosciuti e condivisi.

2. Tali elementi sono descritti nelle tavv. n° Pr 3 e Pr 4 (Carte del patrimonio) che costituiscono pertanto riferimento fondamentale per la statuizione delle regole di uso e tutela delle risorse.

#### **Art. 5 - INVARIANTI STRUTTURALI**

1. Sono invarianti strutturali del territorio gli elementi fisici, economici, sociali e culturali presenti, espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi identitari. Esse sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali, come definite dalle vigenti norme regionali, presenti nel territorio comunale.

2. Le invarianti strutturali sono soggette a specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione nei processi evolutivi.

#### **Art. 6 - SISTEMI TERRITORIALI**

1. Sono Sistemi Territoriali gli ambiti caratterizzati da una specifica e riconoscibile modalità di rapporto costitutivo tra gli elementi fisici naturali e le trasformazioni introdotte dal protrarsi di attività umane di lungo periodo.

2. La suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi (vedi art. 47) è atto di contenuto progettuale e descrive assetti che derivano sia dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti, sia da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di costruzione del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.

4. Per ogni Sistema Territoriale il Piano Strutturale definisce specifiche previsioni di uso e tutela delle risorse articolate in:

- descrizione dei caratteri territoriali;
- definizione degli obiettivi di governo del territorio;
- strategie di pianificazione per il loro perseguimento.

### **Art. 7 - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI**

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) sono definite con riferimento ad ambiti territoriali complessi, non necessariamente interni allo stesso Sistema, nei quali siano presenti differenti caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesistiche, e nei quali debbano essere impiegate specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare o riconfigurare le relazioni tra detti elementi, per il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal Piano Strutturale.  
Le U.T.O.E. individuate dal presente Piano Strutturale sono elencate all'art. 60.

### **Art. 8 - ELEMENTI PER LA VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI**

#### **1. Criteri per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni previste dal Regolamento Urbanistico e/o dagli strumenti urbanistici di dettaglio**

1. Ai fini della valutazione degli effetti ambientali, il Regolamento Urbanistico contiene:

- a) per le azioni di trasformazione del territorio direttamente previste dal Regolamento Urbanistico e da esso non assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture ed interventi di sostituzione di tessuti insediativi o delle infrastrutture esistenti, una scheda di valutazione degli effetti ambientali nel rispetto dei commi 1, 2 e 3 dell'art. 32 della L.R. n° 5/95 e s.m.i., in cui si dimostri la coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali, alle direttive, alle prescrizioni ed alla vincolistica ambientale ivi dettata, nonché agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E. La valutazione dovrà essere effettuata attraverso le seguenti fasi:
- descrizione dell'azione di trasformazione (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi della scelta rispetto ad altre possibili alternative);
  - individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale per l'U.T.O.E. di appartenenza;
  - analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base del Quadro Conoscitivo di supporto al Piano Strutturale);
  - definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con l'azione di trasformazione (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
  - stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti,
  - valutazione dell'azione, in base ai criteri identificati;
  - eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.
- b) per la parte del Regolamento Urbanistico in cui siano previste azioni di trasformazione del territorio da attuarsi tramite strumentazione urbanistica di dettaglio, un'apposita disciplina - inserita nelle Norme Tecniche di Attuazione - che consenta di inquadrare le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove

infrastrutture e dagli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi e delle infrastrutture esistenti, negli ambiti delle risorse interessate, nonché di individuare i criteri di valutazione da tenere presenti nell'attuazione dell'art. 32 della L.R. n° 5/95 e s.m.i., in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale, con particolare riferimento alle direttive, alle prescrizioni ed alla vincolistica ambientale ivi dettata, nonché agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.

2. Ai fini della valutazione degli effetti ambientali dei piani e programmi di settore di competenza comunale, ai sensi del comma 4 dell'art. 24 della L.R. n° 5/95 e s.m.i., ove tali atti di pianificazione producano effetti diretti sulle risorse del territorio, gli stessi sono integrati da uno specifico elaborato nel quale vengono evidenziate le risorse del territorio comunque interessate dalle azioni di trasformazione e le risorse territoriali di cui si prevede l'utilizzazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale. La valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste dovrà essere effettuata con metodologia analoga a quella indicata al precedente punto 1.a).

## **2. Condizioni generali per la trasformabilità**

1. La finalità di conformarsi agli obiettivi ed ai limiti di cui alle vigenti norme in materia di tutela dall'inquinamento acustico e atmosferico deve essere perseguita nel territorio comunale di Scandicci agendo prevalentemente sul traffico veicolare, in quanto principale fattore di inquinamento ambientale sotto i profili della qualità dell'aria e dei livelli di rumorosità. A ciò sono finalizzati i criteri e le prescrizioni di cui ai seguenti punti 1.a), 1.b), 1.c).

Considerata la centralità delle problematiche inerenti la qualità dell'aria ed i livelli di rumorosità, la valutazione degli effetti relativa alle componenti aria e rumore dovrà comunque essere estesa anche alle azioni di trasformazione inerenti la localizzazione di funzioni, sia in termini di impatto prodotto che di esposizione all'inquinamento acustico ed atmosferico, come meglio esplicitato al seguente punto 1.b).

a) Le trasformazioni inerenti il sistema viario dovranno di regola essere sottoposte alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera ed immissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi, prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione. Dovrà essere valutato, più in generale, il contributo della trasformazione alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile attraverso:

- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
- una migliore interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, sviluppando sistemi di trasporto intermodali e idonei sistemi di interscambio della mobilità;
- il potenziamento del trasporto pubblico stesso;
- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

- b) L'attività di pianificazione riferita alla localizzazione delle funzioni è sottoposta:
- alla valutazione dell'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di immissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);
  - alla valutazione del grado di esposizione all'inquinamento atmosferico ed alle emissioni acustiche (in caso di funzioni residenziali) prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

In generale deve essere favorita la massima "accessibilità sostenibile", riducendo e razionalizzando la necessità degli spostamenti e la domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali.

- c) I nuovi insediamenti dovranno comunque essere pianificati in coerenza con i contenuti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.), al fine di consentire il rispetto dei limiti acustici definiti dalla normativa vigente per le varie zone del territorio comunale. Il P.C.C.A. attualmente vigente, approvato ai sensi dell'art. 2 del D.P.C.M. 01.03.1991 con Deliberazione della Giunta Comunale n° 49 del 06.03.1995, dovrà tuttavia essere adeguato alla vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento acustico; a tale riguardo, ai fini del coordinamento con gli strumenti della programmazione e pianificazione territoriale, il nuovo P.C.C.A. dovrà essere approvato prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

2. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici dovranno essere sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. Non risultano ammissibili trasformazioni il cui bilancio complessivo dei consumi idrici comporti il superamento delle disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Dovrà comunque essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi idrici, perseguibile anche attraverso il riutilizzo delle acque usate, in coerenza con le finalità dettate dalle vigenti normative in materia.

3. Per ogni nuovo insediamento o per le modifiche di destinazioni d'uso comportanti incremento di produzione di reflui, deve essere valutata preventivamente la presenza di un efficiente sistema di depurazione e smaltimento dei reflui o la possibilità di una sua realizzazione contestuale, che garantisca la tutela del corpo idrico ricettore ed il rispetto dei criteri e dei limiti stabiliti dalle vigenti normative in materia.

- a) A tale riguardo sono da ritenersi non ammissibili le trasformazioni che comportino un incremento del deficit fognario e/o depurativo, ovvero che prevedano la realizzazione di insediamenti i cui reflui non siano collettibili alla fognatura pubblica e/o non avviabili a depurazione. In deroga a quanto sopra, in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, le trasformazioni saranno ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore, escludendo altresì l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento nonché garantendo il rispetto delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica. L'idoneo trattamento depurativo autonomo dovrà essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi di depurazione autonoma caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

b) Le trasformazioni che prevedano l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno essere sottoposte alla preventiva verifica della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente; l'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione va condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa.

4. La previsione di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti (con riferimento alle fasce di attenzione indicate nella tav. Am 4) deve essere subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.

5. Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.

6. In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti, con particolare riguardo alle attività di carattere commerciale ed industriale, dovrà essere valutata la rispondenza alle esigenze di raccolta differenziata delle varie categorie merceologiche di rifiuti, in funzione della strutturazione del servizio locale di raccolta dei rifiuti urbani e speciali ed anche in relazione all'area ecologica in funzione in zona industriale, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.

7. In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano il recupero o di realizzazione di nuovi insediamenti e/o di infrastrutture stradali dovrà essere valutata la presenza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione all'attuale strutturazione del servizio.

8. Per le trasformazioni che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse dovrà essere verificata l'avvenuta programmazione di preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.

9. L'eventuale localizzazione di industrie a rischio di incidente rilevante dovrà essere realizzata all'esterno o a debita distanza dei centri abitati e comunque in aree che non comportino un rischio per la popolazione e l'ambiente, in conformità con le norme vigenti.

10. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe sarà ammessa anche nei centri abitati a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

11. Per gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti o modificazioni d'uso che comportino significativi incrementi dei consumi energetici dovrà essere garantita e verificata l'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché la possibilità di utilizzo di fonti energetiche alternative, perseguendo le finalità di risparmio energetico e di ottimizzazione dei consumi dettate dalle normative vigenti.

12. Gli strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti dovranno tener conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le allocazioni stesse e le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale (massimizzazione del risparmio energetico e di risorse naturali in generale, minimizzazione dell'esposizione ad emissioni di inquinanti in atmosfera, etc.).

13. Il grado di approfondimento delle valutazioni disciplinate dal presente articolo dovrà essere commisurato alla tipologia ed all'entità dell'intervento programmato. Il Regolamento Urbanistico contiene indicazioni e prescrizioni di dettaglio in merito al tipo di valutazione da effettuare per le diverse tipologie di intervento nonché agli interventi per i quali le suddette valutazioni non sono necessarie.

#### **Art. 9 - RAPPORTI DEL PIANO STRUTTURALE CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO E CON PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE COMUNALI**

1. Le indicazioni normative e cartografiche contenute nel Piano Strutturale sono precisate e dettagliate dal Regolamento Urbanistico, che ne recepisce le prescrizioni nelle Norme Tecniche di Attuazione, dandone esplicito conto nella Relazione.

2. Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare eventuali errori od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente. Alla luce degli approfondimenti conoscitivi di dettaglio posti a supporto della formazione del Regolamento Urbanistico, potranno altresì essere apportate modifiche e/o integrazioni agli elaborati di quadro conoscitivo del Piano Strutturale. Sono inoltre consentite le variazioni conseguenti all'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala maggiore. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione del Regolamento Urbanistico che evidenzia i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal Piano Strutturale.

3. Nei piani di settore di competenza comunale, nelle valutazioni che il Piano Strutturale prescrive per le previsioni insediative e infrastrutturali attuate dal Regolamento Urbanistico o dagli eventuali Programmi Integrati di Intervento, dovrà essere recepito quanto contenuto nel Piano di indirizzo e regolazione degli orari di cui all'elaborato Es4 del Quadro conoscitivo.

**PARTE II**  
**STATUTO DEI LUOGHI**

**Titolo I**  
**Invarianti strutturali**

## **Art. 10 - INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO**

1. Ai sensi dell'art. 5 tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono individuate, per il loro precipuo carattere di strutture resistenti, le seguenti invarianti strutturali del territorio, distinte in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000:

a - Invarianza storico-insediativa:

- 1a - Siti archeologici
- 2a - Patrimonio edilizio presente al 1940
- 3a - Tracciati viari fondativi
- 4a - Strade vicinali
- 5a - Tracce del sistema delle centuriazioni
- 6a - Elementi ordinatori dello spazio pubblico
- 7a - Manufatti antichi di ingegneria idraulica

b - Invarianza paesistico-ambientale:

- 1b - Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- 2b - Ambiti fluviali
- 3b - "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione
- 4b - Parchi storici e giardini formali
- 5b - Boschi densi
- 6b - Aree con sistemazioni agrarie storiche
- 7b - Formazioni arboree decorative
- 8b - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- 9b - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

c - Invarianza culturale e sociale

- 1c - Istituzioni culturali e formative
- 2c - La Fiera di Scandicci

2. In riferimento alle invarianti strutturali il Piano Strutturale definisce:

- gli elementi di invarianza sottoposti a tutela (per ciascuna delle invarianti individuate);
- le invarianti che per la loro rilevanza o specificità caratterizzano particolarmente i singoli sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le strategie per l'uso delle risorse e per la tutela e/o valorizzazione degli elementi di invarianza nei sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per le altre norme di rango regolamentare correlate.

3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela.

4. La disciplina relativa alle invarianti prevale su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

5. Eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico potranno avvenire solo nel rispetto dei caratteri generali delle invarianti.

## **Capo I - INVARIANZA STORICO INSEDIATIVA**

### **Art. 11 - SITI ARCHEOLOGICI**

1. Sono i siti individuati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili.

2. Sono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. I siti archeologici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

### **Art. 12 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940**

1. Gli edifici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80.

2. Sono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/ suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1940. In relazione alla medesima schedatura sono individuate le ville ed i complessi villa-giardino non vincolati dal Titolo I del D.Lgs n° 490/99 ma comunque meritevoli di particolare tutela.

La schedatura del patrimonio edilizio deve garantire di norma la descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topocartografici
- epoca di costruzione
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- accessibilità
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico.

### **Art. 13 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**

1. Sono percorsi in genere di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità.

2. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri di valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante mediante schedatura contenente lo stato di fatto e di diritto di ciascuno dei tracciati viari fondativi. La schedatura deve garantire di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente comma 3.

#### **Art. 14 - STRADE VICINALI**

1. La viabilità vicinale risultante dall'apposito repertorio comunale è identificata in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica. Definiscono inoltre i casi in cui sono ammissibili lievi modifiche degli elementi di invarianza, in particolare quando si tratti di strade interne a nuclei rurali o con pendenze o raggi di curvatura inadeguati per la sicurezza del traffico.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante mediante schedatura contenente lo stato di fatto e di diritto delle strade vicinali; e detta inoltre criteri e prescrizioni per le relative opere di manutenzione, restauro o ripristino. La schedatura deve garantire di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente comma 3.

#### **Art. 15 - TRACCE DEL SISTEMA DELLE CENTURIAZIONI**

1. Costituiscono l'impronta visibile e persistente della organizzazione fondiaria romana e sono distinte in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000. Sono rappresentate da segni fisici quali strade, sentieri e fossi. In quanto memoria storica degli ordinamenti territoriali pregressi possono costituire elementi di riferimento per il riordino progettuale di tali aree.

2. Sono elementi di invarianza:

- la continuità degli elementi persistenti nelle sistemazioni al suolo;
- le caratteristiche geometriche del reticolo;
- gli impianti arborei coerenti con il reticolo.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale di strutture del paesaggio, di reticolo idrografico artificiale, di viabilità campestre; sono inoltre oggetto di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di assetti durevoli pianificati.

#### **Art. 16 - ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.

2. Tali parti, distinte in cartografia alla tav. Pr 4 in scala 1/5.000 con apposito segno grafico, sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente e orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, e costituiscono elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.

3. Sono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose.

- le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica e giuridica: sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Il Regolamento Urbanistico seleziona i complessi spaziali più significativi - per gli elementi di valore in essi presenti e/o per il ruolo strategico che tali spazi rivestono, o sono potenzialmente in grado di rivestire, nel contesto urbano di riferimento - individuandone nel dettaglio gli elementi costitutivi mediante schedatura specifica, e definendo criteri e prescrizioni per gli assetti complessivi.

La schedatura dovrà garantire di norma la descrizione dei seguenti elementi:

- dati topocartografici
- tipo
- caratteri planoaltimetrici
- usi in atto
- pavimentazioni
- barriere architettoniche
- margini
- marciapiedi
- passi carrabili
- illuminazione
- alberature su suolo pubblico
- aiuole
- attrezzature
- elementi di arredo.

5. All'interno dei "Tessuti storici" di cui al successivo art. 62 il Regolamento Urbanistico detta gli indirizzi per una specifica disciplina relativa all'arredo urbano, all'illuminazione pubblica, alle insegne ed alle vetrine degli esercizi pubblici e commerciali, all'uso del suolo pubblico.

#### **Art. 17 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA**

1. Sono le opere idrauliche ed i manufatti caratterizzanti le forme di utilizzazione dell'energia idraulica disposti lungo i principali corsi d'acqua.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le opere idrauliche connesse di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

3. I manufatti di cui al primo comma sono distinti in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi produttivi e di archeologia industriale.

## **Capo II - INVARIANZA PAESISTICO-AMBIENTALE**

### **Art. 18 - PARCO ARTISTICO-CULTURALE DI POGGIO VALICAIA**

1. E' un'area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale - con particolare riferimento alle forme espressive dell'arte ambientale - ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa.

2. Il perimetro del Parco di Poggio Valicaia è distinto in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere limitatamente alle specie vegetali locali;
- la viabilità minore e gli itinerari tematici.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti, fatto salvo quanto stabilito all'art. 42 comma 3. Sono oggetto di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, di naturalità e di ambito espositivo di arte ambientale.

Il Regolamento Urbanistico può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

### **Art. 19 - AMBITI FLUVIALI**

1. Sono parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali classificate A ed AB ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (vedi art. 34), riconosciute di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

2. Si configurano come fasce di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte come rete continua che interessa i diversi Sistemi territoriali. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le formazioni arboree di ripa e golena;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

#### **Art. 20 - AREE SENSIBILI GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

1. Le "Aree sensibili" di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C.P. sono individuate dal Piano Strutturale in conformità con le perimetrazioni definite dallo strumento provinciale. Sono distinte in cartografia alla tav. Pv 1 e disciplinate all'art. 34 delle presenti Norme.

#### **Art. 21 - PERTINENZE PAESISTICHE**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio-
2. Tali aree sono distinte in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.
3. Sono elementi di invarianza quando espressione del rapporto di cui al comma 1:
  - le opere di sistemazione del terreno e i suoi principali livelli;
  - le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e a impianto preordinato in genere;
  - le recinzioni;
  - i percorsi e gli accessi.
4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza naturale e floristica e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

#### **Art. 22 - PARCHI STORICI E GIARDINI FORMALI**

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale, in particolar modo nel versante nord della zona collinare.
2. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono un ruolo di caposaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.
3. I parchi ed i giardini di cui sopra sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tav. Pr 5 in scala 1/10.000.
4. Sono elementi di invarianza:
  - le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
  - le sistemazioni e la continuità con le ville;
  - gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
  - le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
  - gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
  - i percorsi e le sistemazioni al suolo;
  - le opere e gli elementi decorativi.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso. Il Regolamento Urbanistico definisce norme di tutela, restauro e valorizzazione degli elementi di invarianza.

#### **Art. 23 - BOSCHI DENSI**

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti.

2. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprassuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. Su tali aspetti il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme.

#### **Art. 24 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.

2. La presenza di tali sistemazioni, quando il loro stato di conservazione risulta tale da mantenere almeno il 70% della loro consistenza, è distinta con apposito segno grafico nella tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico. Il Regolamento Urbanistico fissa specifiche disposizioni in applicazione delle vigenti norme regionali per le aree con prevalente funzione agricola, al fine di vietare in dette aree ogni nuova edificazione stabile e di disciplinare le trasformazioni ammissibili. Sulla base di un quadro conoscitivo di dettaglio il Regolamento Urbanistico individua altresì gli areali ove inibire l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari.

5. Le aree con sistemazioni agrarie storiche presenti nelle pendici collinari settentrionali e ricadenti all'interno della perimetrazione di cui all'art. 40 comma 5 delle presenti Norme sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

#### **Art. 25 - FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE**

1. Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.

2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al primo comma;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto caposaldi visivi del paesaggio.

Al fine di assicurare la tutela degli elementi di cui al terzo comma il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono limiti e criteri relativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie, alla realizzazione di siepi e recinzioni, all'impianto di alberature, all'installazione di insegne, antenne, linee aeree elettriche o impianti di telecomunicazione.

**Art. 26 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE**

1. Sono le parti di territorio caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività culturali e ricreative, della osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Recepiscono in parte, ridefiniscono e ampliano quelle di cui all'art.10 del P.T.C.P.

Sono distinte in cartografia alla tav. Pr 6 e disciplinate all'art. 43 delle presenti Norme.

**Art. 27 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO-AMBIENTALE**

1. Sono gli ambiti caratterizzati dalla rilevanza estetica dei plessi paesistici espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio di Scandicci.

Recepiscono in parte, ridefiniscono e ampliano quelle di cui all'art. 12 del P.T.C.P.

Sono distinte in cartografia alla tav. Pr 6 e disciplinate all'art. 44 delle presenti Norme.

**Capo III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE**

**Art. 28 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE**

1. Nel territorio comunale di Scandicci sono riconosciute quali fattori rilevanti dell'identità locale le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle di seguito elencate:

- Teatro Studio
- Biblioteca Comunale
- Scuola di Musica
- Corso di Laurea in Progettazione della Moda
- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- Castello dell'Acciaio

2. Sono riconosciute inoltre quali fattori rilevanti e durevoli dell'identità locale le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso, con particolare riferimento alle onlus.

3. La presenza delle attività culturali, rappresenta un fenomeno consolidato e costituisce di per sé una risorsa essenziale per la città e un fattore di identità in via di progressivo consolidamento. Tale risorsa deve essere pertanto riconosciuta tutelata e sviluppata.

4. Sono elementi di invarianza:

- i fondamenti statutari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Scandicci;
- l'articolazione dei temi culturali ed artistici, con particolare riferimento alle esperienze di ricerca e sperimentazione.

5. gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza giuridica e culturale, e oggetto di valorizzazione in quanto fattori di identità culturale e di sviluppo socio economico.

#### **Art. 29 - LA FIERA DI SCANDICCI**

1. La tradizionale Fiera annuale di Scandicci costituisce un forte fattore di identità della società locale e definisce profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Al tempo stesso testimonia il ruolo di snodo territoriale che la città di Scandicci riveste tra il comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del Chianti e quello intensamente insediato, infrastrutturato e industrializzato della piana fiorentina.

La Fiera costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Sono elementi di invarianza:

- la periodicità della manifestazione;
- la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi urbani dedicati;
- la diversificazione merceologica;
- le attività culturali connesse;
- il ruolo dell'Amministrazione comunale;
- l'accessibilità fondata in modo crescente sull'uso del mezzo di trasporto pubblico.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione e dell'innovazione produttiva.

Il Regolamento Urbanistico definisce l'assetto delle aree centrali della città anche in relazione alla localizzazione ed alle esigenze organizzative della manifestazione.

**PARTE II**  
**STATUTO DEI LUOGHI**

**Titolo I**  
**Invarianti strutturali**

## **Art. 10 - INVARIANTI STRUTTURALI DEL TERRITORIO**

1. Ai sensi dell'art. 5 tra gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono individuate, per il loro precipuo carattere di strutture resistenti, le seguenti invarianti strutturali del territorio, distinte in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000:

a - Invarianza storico-insediativa:

- 1a - Siti archeologici
- 2a - Patrimonio edilizio presente al 1940
- 3a - Tracciati viari fondativi
- 4a - Strade vicinali
- 5a - Tracce del sistema delle centuriazioni
- 6a - Elementi ordinatori dello spazio pubblico
- 7a - Manufatti antichi di ingegneria idraulica

b - Invarianza paesistico-ambientale:

- 1b - Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- 2b - Ambiti fluviali
- 3b - "Aree sensibili" già vulnerate da fenomeni di esondazione
- 4b - Parchi storici e giardini formali
- 5b - Boschi densi
- 6b - Aree con sistemazioni agrarie storiche
- 7b - Formazioni arboree decorative
- 8b - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- 9b - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

c - Invarianza culturale e sociale

- 1c - Istituzioni culturali e formative
- 2c - La Fiera di Scandicci

2. In riferimento alle invarianti strutturali il Piano Strutturale definisce:

- gli elementi di invarianza sottoposti a tutela (per ciascuna delle invarianti individuate);
- le invarianti che per la loro rilevanza o specificità caratterizzano particolarmente i singoli sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le strategie per l'uso delle risorse e per la tutela e/o valorizzazione degli elementi di invarianza nei sistemi o sub-sistemi territoriali;
- le prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per le altre norme di rango regolamentare correlate.

3. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela.

4. La disciplina relativa alle invarianti prevale su tutte le altre disposizioni contenute nelle presenti norme.

5. Eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico potranno avvenire solo nel rispetto dei caratteri generali delle invarianti.

## **Capo I - INVARIANZA STORICO INSEDIATIVA**

### **Art. 11 - SITI ARCHEOLOGICI**

1. Sono i siti individuati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione sulle fonti disponibili.

2. Sono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti e le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. I siti archeologici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

Gli elementi di invarianza, ancorché non sottoposti a vincolo di legge, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo e alla loro valorizzazione culturale.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate disciplinano le modalità di tutela, anche per quanto riguarda la documentazione specifica da allegare ai progetti che interessino i siti di cui al presente articolo, con cui si determinano le fasi dei lavori, la gestione del cantiere e le forme di sorveglianza.

### **Art. 12 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940**

1. Gli edifici sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000. L'individuazione discende dal riconoscimento di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo anni '60-anni '80.

2. Sono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/ suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura degli aggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle richieste di intervento edilizio. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente comma, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale sull'intero patrimonio edilizio presente al 1940. In relazione alla medesima schedatura sono individuate le ville ed i complessi villa-giardino non vincolati dal Titolo I del D.Lgs n° 490/99 ma comunque meritevoli di particolare tutela.

La schedatura del patrimonio edilizio deve garantire di norma la descrizione dei seguenti aspetti:

- dati topocartografici
- epoca di costruzione
- tipologia edilizia
- numero di piani
- tipo e materiali di copertura
- accessibilità
- destinazione d'uso prevalente e ed al piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza ambientale
- valore architettonico.

### **Art. 13 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**

1. Sono percorsi in genere di antica formazione, espressione di un ruolo fondativo nei confronti dei centri o delle frazioni, nonché di una modalità compatibile rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno, ancora presenti per la maggior parte del loro tracciato e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità.

2. Tali tracciati sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Costituiscono parte integrante di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri di valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante mediante schedatura contenente lo stato di fatto e di diritto di ciascuno dei tracciati viari fondativi. La schedatura deve garantire di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente comma 3.

#### **Art. 14 - STRADE VICINALI**

1. La viabilità vicinale risultante dall'apposito repertorio comunale è identificata in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

2. Le strade vicinali costituiscono una trama di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare edifici isolati, borghi e centri abitati. Raggiungono inoltre ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò risorsa strategica del territorio.

3. Costituiscono parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

4. Sono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza di memoria storica o paesistica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10 comma 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali locali;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, al ripristino dei tratti degradati, e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesistica e le specifiche prescrizioni (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti etc.) per i tratti soggetti a modifica. Definiscono inoltre i casi in cui sono ammissibili lievi modifiche degli elementi di invarianza, in particolare quando si tratti di strade interne a nuclei rurali o con pendenze o raggi di curvatura inadeguati per la sicurezza del traffico.

6. Il Regolamento Urbanistico opera la verifica sullo stato di consistenza della presente invariante mediante schedatura contenente lo stato di fatto e di diritto delle strade vicinali; e detta inoltre criteri e prescrizioni per le relative opere di manutenzione, restauro o ripristino. La schedatura deve garantire di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente comma 3.

#### **Art. 15 - TRACCE DEL SISTEMA DELLE CENTURIAZIONI**

1. Costituiscono l'impronta visibile e persistente della organizzazione fondiaria romana e sono distinte in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000. Sono rappresentate da segni fisici quali strade, sentieri e fossi. In quanto memoria storica degli ordinamenti territoriali pregressi possono costituire elementi di riferimento per il riordino progettuale di tali aree.

2. Sono elementi di invarianza:

- la continuità degli elementi persistenti nelle sistemazioni al suolo;
- le caratteristiche geometriche del reticolo;
- gli impianti arborei coerenti con il reticolo.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale di strutture del paesaggio, di reticolo idrografico artificiale, di viabilità campestre; sono inoltre oggetto di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di assetti durevoli pianificati.

#### **Art. 16 - ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Sono la componente fondamentale dello spazio pubblico degli insediamenti esistenti.

2. Tali parti, distinte in cartografia alla tav. Pr 4 in scala 1/5.000 con apposito segno grafico, sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente e orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, e costituiscono elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.

3. Sono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica;
- l'utilizzazione di tali spazi per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose.

- le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, simbolica e giuridica: sono oggetto di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

Il Regolamento Urbanistico seleziona i complessi spaziali più significativi - per gli elementi di valore in essi presenti e/o per il ruolo strategico che tali spazi rivestono, o sono potenzialmente in grado di rivestire, nel contesto urbano di riferimento - individuandone nel dettaglio gli elementi costitutivi mediante schedatura specifica, e definendo criteri e prescrizioni per gli assetti complessivi.

La schedatura dovrà garantire di norma la descrizione dei seguenti elementi:

- dati topocartografici
- tipo
- caratteri planoaltimetrici
- usi in atto
- pavimentazioni
- barriere architettoniche
- margini
- marciapiedi
- passi carrabili
- illuminazione
- alberature su suolo pubblico
- aiuole
- attrezzature
- elementi di arredo.

5. All'interno dei "Tessuti storici" di cui al successivo art. 62 il Regolamento Urbanistico detta gli indirizzi per una specifica disciplina relativa all'arredo urbano, all'illuminazione pubblica, alle insegne ed alle vetrine degli esercizi pubblici e commerciali, all'uso del suolo pubblico.

#### **Art. 17 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA**

1. Sono le opere idrauliche ed i manufatti caratterizzanti le forme di utilizzazione dell'energia idraulica disposti lungo i principali corsi d'acqua.

2. Sono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le opere idrauliche connesse di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

3. I manufatti di cui al primo comma sono distinti in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione culturale in quanto testimonianza di saperi produttivi e di archeologia industriale.

## **Capo II - INVARIANZA PAESISTICO-AMBIENTALE**

### **Art. 18 - PARCO ARTISTICO-CULTURALE DI POGGIO VALICAIA**

1. E' un'area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale - con particolare riferimento alle forme espressive dell'arte ambientale - ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa.

2. Il perimetro del Parco di Poggio Valicaia è distinto in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere limitatamente alle specie vegetali locali;
- la viabilità minore e gli itinerari tematici.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti, fatto salvo quanto stabilito all'art. 42 comma 3. Sono oggetto di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, di naturalità e di ambito espositivo di arte ambientale.

Il Regolamento Urbanistico può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

### **Art. 19 - AMBITI FLUVIALI**

1. Sono parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali classificate A ed AB ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (vedi art. 34), riconosciute di valore strategico sotto il profilo idrologico, ambientale, naturale.

2. Si configurano come fasce di consistenza variabile, a prevalente caratterizzazione naturale, disposte come rete continua che interessa i diversi Sistemi territoriali. Sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
- le formazioni arboree di ripa e golena;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica e soggetti a valorizzazione culturale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

#### **Art. 20 - AREE SENSIBILI GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO**

1. Le "Aree sensibili" di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C.P. sono individuate dal Piano Strutturale in conformità con le perimetrazioni definite dallo strumento provinciale. Sono distinte in cartografia alla tav. Pv 1 e disciplinate all'art. 34 delle presenti Norme.

#### **Art. 21 - PERTINENZE PAESISTICHE**

1. Sono le aree prevalentemente inedificate le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio-

2. Tali aree sono distinte in cartografia alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

3. Sono elementi di invarianza quando espressione del rapporto di cui al comma 1:

- le opere di sistemazione del terreno e i suoi principali livelli;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti e a impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza naturale e floristica e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

#### **Art. 22 - PARCHI STORICI E GIARDINI FORMALI**

1. Sono parti di territorio le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico o comunque di azioni coerenti e consapevoli, significativamente presenti nel territorio comunale, in particolar modo nel versante nord della zona collinare.

2. Oltre al valore storico-documentale, molti complessi rivestono un ruolo di caposaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.

3. I parchi ed i giardini di cui sopra sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alle tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

4. Sono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

5. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso. Il Regolamento Urbanistico definisce norme di tutela, restauro e valorizzazione degli elementi di invarianza.

#### **Art. 23 - BOSCHI DENSII**

1. Sono le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, e per la diversificazione ed articolazione delle specie arboreo-arbustive presenti.

2. Tali boschi sono distinti in cartografia con apposito simbolo grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprassuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alla aree.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti interventi di valorizzazione collegati all'attività di governo del bosco, alla prevenzione degli incendi e agli usi plurimi della risorsa forestale. Su tali aspetti il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme.

#### **Art. 24 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

1. Sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, percorsi viari rurali ed opere di regimazione idraulico-agrarie.

2. La presenza di tali sistemazioni, quando il loro stato di conservazione risulta tale da mantenere almeno il 70% della loro consistenza, è distinta con apposito segno grafico nella tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate e a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Gli elementi costitutivi dei manufatti devono essere conservati, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico. Il Regolamento Urbanistico fissa specifiche disposizioni in applicazione delle vigenti norme regionali per le aree con prevalente funzione agricola, al fine di vietare in dette aree ogni nuova edificazione stabile e di disciplinare le trasformazioni ammissibili. Sulla base di un quadro conoscitivo di dettaglio il Regolamento Urbanistico individua altresì gli areali ove inibire l'installazione di annessi temporanei e/o manufatti precari.

5. Le aree con sistemazioni agrarie storiche presenti nelle pendici collinari settentrionali e ricadenti all'interno della perimetrazione di cui all'art. 40 comma 5 delle presenti Norme sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

#### **Art. 25 - FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE**

1. Sono le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie locali quando rispondenti a criteri ordinatori come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, o volti a formare confini, o più in generale a costituire forme di arredo e decoro. Possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico.

2. Gli elementi di cui al primo comma sono identificati con apposito simbolo alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

3. Sono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al primo comma;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, ad azioni di ripristino degli elementi mancanti e di valorizzazione culturale in quanto caposaldi visivi del paesaggio.

Al fine di assicurare la tutela degli elementi di cui al terzo comma il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare correlate definiscono limiti e criteri relativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie, alla realizzazione di siepi e recinzioni, all'impianto di alberature, all'installazione di insegne, antenne, linee aeree elettriche o impianti di telecomunicazione.

**Art. 26 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE**

1. Sono le parti di territorio caratterizzate da qualità ambientali idonee ad una loro fruizione pubblica nell'ambito del tempo libero, delle attività culturali e ricreative, della osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Recepiscono in parte, ridefiniscono e ampliano quelle di cui all'art.10 del P.T.C.P.

Sono distinte in cartografia alla tav. Pr 6 e disciplinate all'art. 43 delle presenti Norme.

**Art. 27 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO-AMBIENTALE**

1. Sono gli ambiti caratterizzati dalla rilevanza estetica dei plessi paesistici espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio di Scandicci.

Recepiscono in parte, ridefiniscono e ampliano quelle di cui all'art. 12 del P.T.C.P.

Sono distinte in cartografia alla tav. Pr 6 e disciplinate all'art. 44 delle presenti Norme.

**Capo III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE**

**Art. 28 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE**

1. Nel territorio comunale di Scandicci sono riconosciute quali fattori rilevanti dell'identità locale le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle di seguito elencate:

- Teatro Studio
- Biblioteca Comunale
- Scuola di Musica
- Corso di Laurea in Progettazione della Moda
- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- Castello dell'Acciaiuolo

2. Sono riconosciute inoltre quali fattori rilevanti e durevoli dell'identità locale le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso, con particolare riferimento alle onlus.

3. La presenza delle attività culturali, rappresenta un fenomeno consolidato e costituisce di per sé una risorsa essenziale per la città e un fattore di identità in via di progressivo consolidamento. Tale risorsa deve essere pertanto riconosciuta tutelata e sviluppata.

4. Sono elementi di invarianza:

- i fondamenti statutari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Scandicci;
- l'articolazione dei temi culturali ed artistici, con particolare riferimento alle esperienze di ricerca e sperimentazione.

5. gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza giuridica e culturale, e oggetto di valorizzazione in quanto fattori di identità culturale e di sviluppo socio economico.

#### **Art. 29 - LA FIERA DI SCANDICCI**

1. La tradizionale Fiera annuale di Scandicci costituisce un forte fattore di identità della società locale e definisce profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Al tempo stesso testimonia il ruolo di snodo territoriale che la città di Scandicci riveste tra il comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del Chianti e quello intensamente insediato, infrastrutturato e industrializzato della piana fiorentina.

La Fiera costituisce altresì un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Sono elementi di invarianza:

- la periodicità della manifestazione;
- la centralità e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi urbani dedicati;
- la diversificazione merceologica;
- le attività culturali connesse;
- il ruolo dell'Amministrazione comunale;
- l'accessibilità fondata in modo crescente sull'uso del mezzo di trasporto pubblico.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza amministrativa ed economica, e oggetto di valorizzazione negli elementi della tradizione e dell'innovazione produttiva.

Il Regolamento Urbanistico definisce l'assetto delle aree centrali della città anche in relazione alla localizzazione ed alle esigenze organizzative della manifestazione.

**PARTE II  
STATUTO DEI LUOGHI**

**Titolo II  
Indirizzi e prescrizioni  
inerenti gli aspetti fisiografici**

### Art. 30 - CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono disposizioni comuni a tutti i Sistemi e sub-sistemi territoriali quelle relative a:

- a) Disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici:
  - rischio sismico
  - pericolosità geologica
  - pericolosità idraulica
- b) Indirizzi e prescrizioni in merito al rischio idrogeologico:
  - inquinamento acque sotterranee
  - instabilità dei versanti
  - rischio idraulico
  - ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica
  - reticolo idrografico superficiale
  - prescrizioni per il Regolamento Urbanistico
  - governo della risorsa idrica

### Capo I - DISCIPLINA DEGLI ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

#### Art. 31 - RISCHIO SISMICO

1. Ferma restando la classificazione sismica attribuita dalle vigenti norme statali e regionali, per il territorio comunale di Scandicci devono essere in particolare considerati, a seguito di eventi sismici, i seguenti rischi di dissesto :

a) Instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali

Per quanto concerne la possibilità di innesco, in fase sismica, di cedimenti e cedimenti differenziali, sono stati inseriti in cartografia (tav. Fi 10 - "*Carta degli elementi del rischio sismico*") i seguenti elementi:

- aree di pianura caratterizzate dalla presenza di terreni di origine alluvionale con marcato carattere eteropico. Talvolta, per le modalità di messa in posto, i depositi alluvionali si trovano allo stato sciolto e sono dunque sede potenziale di cedimenti. Il carattere eteropico delle successioni alluvionali implica il contatto tra litotipi con differenti caratteristiche meccaniche o aventi diverso stato di addensamento, ponendo, anche in questo caso, i presupposti per l'innesco di cedimenti e cedimenti differenziali;
- contatti tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche differenti. Si tratta delle aree di contatto tra formazioni con comportamento meccanico differente.

b) Instabilità dinamica per frane

Una buona percentuale della porzione collinare del territorio comunale è interessata da dissesti attivi e inattivi legati a fenomeni gravitativi sia localizzati che generalizzati a livello di versante. Nella tav. Fi 10, ai fini del rischio sismico sono stati inseriti i seguenti elementi:

- frane inattive: in caso di sisma potrebbero verificarsi le condizioni per la ripresa dei movimenti;
- frane attive: le sollecitazioni dinamiche potrebbero alterare le condizioni al contorno modificando le caratteristiche della frana (velocità, tipo di movimento, geometria);
- aree in cui vi è una concentrazione di movimenti di massa non cartografabili attivi e inattivi: in tali aree la sollecitazione sismica potrebbe causare l'innescare di fenomeni più importanti, riattivare il movimento o modificare le caratteristiche geometriche e tipologiche del dissesto.

Gli elementi cartografabili in scala 1:10.000 sono riportati nella tav. Fi 10. In sede di progettazione degli interventi di trasformazione urbanistica e/o territoriale dovrà essere in ogni caso verificata la presenza di situazioni puntuali di rischio.

## **ART. 32 - AREE CON PERICOLOSITA' GEOLOGICA E IDRAULICA**

### **1. Definizione**

La tav. Fi 9 "*Carta della Pericolosità geologica e idraulica*" in scala 1:10.000 suddivide il territorio comunale in classi di pericolosità geologica e idraulica ai sensi delle vigenti norme statali e regionali e delle disposizioni degli Enti territorialmente competenti.

La strumentazione urbanistica operativa e di dettaglio e i conseguenti interventi di trasformazione territoriale nelle aree appartenenti a dette classi sono soggetti alle disposizioni riportate nei successivi punti del presente articolo.

### **2. Pericolosità geologica**

#### **2.1. Pericolosità irrilevante**

In questa classe ricadono le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

Nel territorio comunale non sono presenti aree con pericolosità geologica irrilevante.

#### **2.2. Pericolosità bassa**

Corrisponde a situazioni geologico-tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

In questa classe rientrano:

- le aree di pianura, che nell'ambito del territorio comunale non presentano particolari problemi legati alla stratigrafia o alle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni;
- i versanti con pendenza <10% su litotipi statisticamente non interessati da fenomeni gravitativi attivi o inattivi; si tratta in sostanza di alcune fasce pedecollinari dei versanti settentrionali impostate su depositi fluvio-lacustri villafranchiani, che sono di solito scarsamente interessati da fenomeni gravitativi;

- le aree sommitali subpianeggianti su litotipi competenti, poco fratturati e con scarso spessore della coltre colluviale; rientrano in queste aree le sommità dei rilievi sul Macigno, di solito arrotondate e poco acclivi, e alcune porzioni delle dorsali, sempre riferite ai rilievi collinari sul Macigno;
- le superfici di spianamento delimitate da scarpate su litotipi con buone caratteristiche meccaniche; tali superfici si trovano in corrispondenza degli affioramenti della Formazione di Sillano e dei termini di chiusura della serie marina pliocenica, costituiti da conglomerati a volte cementati.

Le disposizioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono comunque mirate alla conservazione e alla difesa del suolo, alla regimazione delle acque, alla prevenzione dei fenomeni di dissesto.

### **2.3. Pericolosità media**

Nell'ambito della pericolosità media sono individuate due sottoclassi:

#### **2.3.1. Pericolosità medio-bassa (classe 3a)**

In questa classe ricadono le aree con le seguenti caratteristiche:

- presenza di movimenti di massa non cartografabili attivi o quiescenti;
- scarpate di degradazione attive, inattive o quiescenti;
- presenza di copertura colluviale su versanti a pendenza >8-10%;
- presenza di forme dovute all'azione delle acque correnti superficiali di tipo diffuso;
- aree acclivi caratterizzate da litotipi statisticamente e/o storicamente interessati da fenomenologie di dissesto.

A questa classe appartiene la maggior parte della fascia collinare e pedecollinare del territorio comunale. Partendo dai versanti settentrionali, rientrano in classe 3a:

- i terreni del Complesso Caotico, interessati da fenomeni gravitativi di varia natura ed importanza e caratterizzati da disomogenità litologica;
- i terreni degli Scisti Policromi, della formazione di Villa a Radda, della formazione di Sillano, caratterizzati da litotipi argillitici con piani di scistosità, ricoperti da coltri colluviali con caratteristiche meccaniche mediocri;
- i versanti sul Macigno, caratterizzati da acclività medio-alte e dalla presenza di una coltre colluviale a spessore anche notevole e con caratteristiche meccaniche tali da essere sede preferenziale di movimenti gravitativi in caso di alterazione delle condizioni al contorno;
- i versanti sulle Marne di San Polo e sull'Olistostroma, in corrispondenza dei quali la litologia principale è in facies di alterazione ed è ricoperta da una coltre detritica con spessore variabile facilmente mobilabile e caratterizzata da proprietà meccaniche scadenti;
- i versanti sulla formazione di Villa Bibbiani, costituita da materiali accumulatisi per gravità, di norma stabili o stabilizzatisi ma facilmente mobilabili a seguito di modifiche morfologiche antropiche. Da rilevare che questi materiali sono anche molto erodibili in assenza di copertura vegetale;
- i versanti sui depositi della successione marina pliocenica (Pcg-s e Ps) caratterizzati dalla presenza di movimenti gravitativi generalizzati attivi e inattivi distribuiti su tutte le classi di pendenza.

### **2.3.2. Pericolosità medio-alta (classe 3b)**

Rientrano in questa classe:

- le frane inattive;
- le aree in cui vi è una concentrazione di fenomeni gravitativi non cartografabili inattivi;
- le aree in cui vi è la presenza di situazioni tali da far ritenere molto probabile l'instaurarsi di fenomeni di instabilità, quali ad esempio corone di frana attive in situazioni morfologiche particolari (ad es. al contatto tra due formazioni).

Per entrambe le sottoclassi le disposizioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono mirate alla protezione e alla conservazione del suolo, al contenimento dei processi erosivi in atto lungo i versanti, alla verifica di sussistenza e al miglioramento di eventuali situazioni di dissesto esistenti.

Particolare cura dovrà in ogni caso essere riposta nella regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.

### **2.4. Pericolosità alta**

Rientrano in questa classe tutte le aree interessate da processi di dissesto attivi con una dinamica morfologica tale da far prevedere un'estensione del fenomeno e/o forme di erosione marcata ed estesa; si fa dunque riferimento a:

- frane attive;
- concentrazione di movimenti di versante non cartografabili attivi;
- fenomeni erosivi attivi da parte delle acque incanalate.

Le disposizioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono mirate al superamento delle condizioni di rischio e di degrado esistenti.

## **3. Pericolosità idraulica**

Le classi di pericolosità idraulica sono definite e disciplinate come segue:

### **3.1. Pericolosità irrilevante (classe 1i)**

Aree collinari prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a 2,00 ml rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

Nel territorio comunale non sono presenti aree con pericolosità idraulica irrilevante.

### **3.2. Pericolosità bassa (classe 2i)**

Vi ricadono aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a 2,00 ml rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza di questo, rispetto al ciglio di sponda.

Non sussistono particolari limitazioni per le previsioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio.

### **3.3. Pericolosità media (classe 3i)**

Si suddivide in due sottoclassi:

#### **3.3.1. Pericolosità medio-bassa (classe 3ai)**

Vi ricadono aree in situazione morfologica sfavorevole, soggiacenti alla quota posta a 2,00 ml sopra al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda.

Non ci sono notizie storiche di inondazioni, oppure ci sono notizie storiche di inondazioni dovute a cause locali sicuramente rimosse; sono però possibili, o sono stati rilevati, modesti fenomeni locali di ristagno, con battenti non superiori a 0,30 ml.

#### **3.3.2. Pericolosità medio-alta (classe 3bi)**

Vi ricadono aree in situazione morfologica sfavorevole, soggiacenti alla quota posta a 2,00 ml sopra al piede esterno dell'argine o al ciglio di sponda, e tutte quelle aree per le quali esistano notizie storiche di eventi alluvionali o di ristagno.

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche, per le quali ricorra anche una sola delle condizioni di cui sopra.

Per entrambe le sottoclassi le previsioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono mirate al non aggravio e alla mitigazione delle condizioni di rischio attuali.

Al riguardo dovranno essere eseguite, con diverso grado di approfondimento, apposite verifiche idrologico-idrauliche che illustrino lo stato di efficienza e lo stato di funzionamento delle opere idrauliche, ove presenti, o che comunque definiscano il grado di rischio.

### **3.4. Pericolosità alta (classe 4i)**

Vi ricadono aree di fondovalle in situazione morfologica sfavorevole, non protette da opere idrauliche e per le quali ricorrono frequentemente eventi alluvionali.

Le previsioni degli strumenti urbanistici operativi e di dettaglio sono supportate, con diverso grado di approfondimento, da studi idrologico-idraulici che definiscano con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso e gli interventi necessari per il suo superamento. I risultati dello studio costituiscono elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi.

## **Capo II - INDIRIZZI E PRESCRIZIONI IN MERITO AL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

### **Art. 33 - RISCHIO DI INQUINAMENTO DELLE ACQUE SOTTERRANEE**

In generale vengono considerati fattori potenziali di rischio e vietate all'interno delle zone di rispetto delle opere di captazione di acque destinate al consumo umano le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
- c) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto dei luoghi / Titolo II - Indirizzi e prescrizioni inerenti gli aspetti fisiografici

---

- f) 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;
- g) gestione di rifiuti;
- h) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- j) pozzi perdenti;
- k) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione
- l) fognature urbane

I pozzi ad uso idropotabile sono localizzati nelle aree di affioramento delle formazioni a vulnerabilità elevata (E) e alta (A): controlli periodici dell'acqua di falda consentiranno di verificare la compatibilità della gestione attuale del territorio con la qualità d'acqua del sottosuolo.

Per quanto riguarda le attività precedentemente descritte, queste possono essere localizzate all'interno delle aree a vulnerabilità elevata (E) alle seguenti condizioni:

- si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di non poter localizzare comunque la previsione al di fuori di tali zone;
- siano eseguite specifiche indagini geognostiche ed idrogeologiche atte a dimostrare l'esistenza di condizioni locali di minore vulnerabilità intrinseca delle falde, misurando, ad esempio, i valori di permeabilità della copertura dell'acquifero e valutando il tempo di arrivo di un generico inquinante idroveicolato;
- siano adottati contestualmente alle opere pubbliche e alle infrastrutture di pubblica utilità o interesse, tutti quelli accorgimenti tali da impedire la dispersione ed il conseguente arrivo in falda di un generico inquinante idroveicolato.

Nelle zone definite a vulnerabilità media (M) le infrastrutture e le opere potenzialmente inquinanti potranno essere autorizzate di norma solo in seguito a specifiche indagini idrogeologiche finalizzate alla valutazione della locale situazione idrogeologica e all'abbattimento del rischio di inquinamento.

### Art. 34 - AREE SENSIBILI E RISCHIO IDRAULICO

#### 1. Aree sensibili

Le "Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico" sono individuate e perimetrate nella "Carta dello Statuto del Territorio" del P.T.C.P. e sono localizzate lungo i principali corsi d'acqua: F. Arno, F. Greve, T. Pesa e nelle loro adiacenti pianure alluvionali.

Come evidenziato nello Statuto del Territorio del P.T.C.P. sono definite *aree sensibili* quelle caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale e/o da condizioni dinamiche, idrauliche, idrogeologiche che possono provocare fenomeni di crisi ambientale dovuti a esondazione, ristagno, inquinamento e dinamica d'alveo. Esse costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 comma 6 della L.R. n° 5/95 e s.m.i..

In ogni caso la classificazione e la perimetrazione di tali aree può essere soggetta a variazioni a seguito di documentate argomentazioni e studi idrologico-idraulici che dimostrino l'assenza delle condizioni di rischio per eventi di piena con tempi di ritorno T 200, secondo quanto previsto dalle specifiche disposizioni contenute nel P.T.C.P. e nel P.I.T.

Gli interventi e le trasformazioni territoriali in queste zone sono in ogni caso subordinati alla dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio, secondo quanto specificato al precedente capoverso, o alla realizzazione preventiva o contestuale di interventi per il superamento delle condizioni di rischio.

Tali interventi e trasformazioni devono comunque perseguire:

- il mantenimento e/o il miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali;
- la valorizzazione e l'intensificazione delle funzioni idrauliche svolte, con progetti di regimazione idraulica realizzati a scala di bacino. In base a tali progetti possono essere consentiti impianti e attrezzature compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone.

Sono comunque fatti salvi i servizi e le attrezzature di cui all'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

## **2. Interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico**

Gli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno previsti dal Piano Stralcio (DPCM 5/11/99) sono quelli di tipo A, da realizzare nelle aree per le quali vale il vincolo di non edificabilità prescritto dalla norma n° 2, e di tipo B, nelle aree in studio per le quali vale il vincolo di salvaguardia prescritto dalla norma n° 3 del Piano.

Le aree per il contenimento del rischio idraulico individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nel territorio comunale e riportate nella tav. Fi 14 "*Carta delle opere di regimazione idraulica e schema della depurazione*" (si vedano le note illustrative alla Carta) sono localizzate sia in corrispondenza del Fiume Arno, che del Fiume Greve, che del Torrente Pesa.

Nel primo caso si tratta di una cassa di esondazione di tipo B che copre un'area piuttosto vasta in sinistra idrografica del Fiume Arno da Badia a Settimo all'abitato di San Colombano. In corrispondenza del Fiume Greve sono presenti due piccole aree destinate a cassa di esondazione di tipo B, una in sinistra idrografica in località Pian di Greve e una in destra idrografica in località San Giusto.

Per quanto riguarda il Torrente Pesa è stata individuata una cassa di esondazione di tipo A in riva destra lungo tutto il tratto di corso d'acqua che attraversa il territorio comunale. Il Piano Strutturale, sulla base di una ricognizione mirata sullo stato effettivo dei luoghi propone una configurazione parzialmente divergente da quella contenuta nel vigente Piano di Bacino (DPCM 5/11/99).

## **3. Progetto di Piano di Bacino / stralcio "Assetto Idrogeologico"**

Per quanto riguarda il progetto di Piano di Bacino del Fiume Arno / stralcio "Assetto Idrogeologico", la tav. Fi 15 in scala 1:10.000 riporta la perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica (crescente dalla classe PI.1 alla PI.4) individuate dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno all'interno del territorio comunale.

#### 4. Classificazione dei principali corsi d'acqua

I corsi d'acqua ricadenti nel territorio comunale e classificati dal Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana (Delib. C.R.T. n° 12/2000) sono i seguenti:

<b>Corso d'acqua</b>	<b>Ambiti</b>
Fiume Arno	AB
Borro del Consolo	A
Fosso Dogaia	A
Fosso Dogaione	A
Borro dell'Ermellino e Torrente Solatio	AB
Borro Faeta	A
Torrente Greve	AB
Borro del Lago e di Ribugio	AB
Fosso del Masseto	AB
Torrente Pesa	AB
Fosso di Rialdoli	AB
Borro di Ritortolo	AB
Borro Soglia	A
Fosso Stagno e Rigone	A
Borro di Valle o Torrente Bacio	AB
Borro di Valimorta	AB
Torrente Vingone	AB

Le perimetrazioni degli ambiti dei corsi d'acqua sopra elencati (Ambito A1, Ambito A2, Ambito B) sono individuate con apposito segno grafico nella tav. Fi 8: ai fini della tutela in materia di rischio idraulico, in tali ambiti si applicano le specifiche salvaguardie previste dal P.I.T.. Le perimetrazioni riferite agli ambiti A2 contenute nella tav. Fi 8 hanno valore indicativo: l'effettiva consistenza di tali ambiti è pertanto soggetta a verifica puntuale in fase di progettazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Al riguardo dovrà essere prodotta dagli interessati idonea documentazione sull'effettivo stato di fatto del corso d'acqua e delle aree circostanti.

#### **ART. 35 - AMBITI DI REPERIMENTO DI AREE PER INTERVENTI DI REGIMAZIONE IDRAULICA**

1. Nella tav. Fi 14 sono identificati gli ambiti di reperimento di aree nelle quali sono da realizzarsi opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree contermini ai principali corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

2. Nelle more della realizzazione degli interventi di regimazione idraulica nelle aree ricadenti in tali ambiti sono vietate:

- alterazioni alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie di ogni genere;
- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre.

3. Ad avvenuto collaudo degli interventi di regimazione idraulica la salvaguardia di cui al precedente comma 2 decade automaticamente per tutte le aree dell'ambito di reperimento non interessate dagli interventi di regimazione.

### ART. 36 - RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

1. Il reticolo idrografico superficiale è identificato nella tav. Fi 16. E' costituito da tutti i corsi d'acqua (o parti di essi) che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio. Per tutto quanto non specificamente disposto nel presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore ed alle specifiche competenze degli Enti preposti.

2. Il reticolo idrografico superficiale deve essere tutelato ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici. E' fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d'acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di impermeabilizzarne le sponde.

E' vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio della collina; potranno comunque essere autorizzati interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale.

Nelle aree di pianura potranno essere autorizzati interventi puntuali di modifica del reticolo idrografico superficiale solo per comprovate esigenze tecnico-funzionali e a condizione che sia comunque dimostrato, attraverso studi estesi a un congruo intorno territoriale, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti.

Non sono ammessi interventi di manomissione o di modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione idraulica, al contenimento dell'erosione e alla qualificazione biologica.

L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato. Tali studi dovranno determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.

Per gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde si dovrà fare ricorso, preferibilmente, ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

3. Fermo restando quanto previsto dal Piano di Bacino del fiume Arno per i corsi d'acqua principali che interessano il territorio comunale, lungo tutti i corsi d'acqua che compongono il reticolo idrografico superficiale identificato nella tav. Fi16 dovranno essere salvaguardate, ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici, fasce di rispetto con larghezza di 10 ml misurati dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

Al loro interno non è consentito alterare la morfologia fisica se non per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica; i terreni potranno essere utilizzati per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale, per le sistemazioni a verde e a carattere ricreativo, per la realizzazione di attrezzature acquedottistiche.

E' vietato realizzarvi nuove costruzioni, ancorché precarie, fatti salvi i manufatti per la regolamentazione idraulica e le infrastrutture di attraversamento. Vi sono altresì vietati, in particolare, i pascoli, i parcheggi per autoveicoli, i depositi di materiali, le recinzioni e i muri di cinta, le discariche di qualsiasi tipo, le attività estrattive che non siano previste da interventi di sistemazioni idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale.

4. Gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua dovranno conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Saranno comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

5. Sono fatte salve eventuali rettifiche operate dall'Autorità idraulica competente sulle indicazioni cartografiche contenute nella tav. Fi 16.

### **ART. 37 - PRESCRIZIONI PER IL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Il Regolamento Urbanistico è corredato da:
  - a) una carta litotecnica, relativa alle caratteristiche geomeccaniche dei terreni - definita sulla base di dati geotecnici ad adeguato livello di dettaglio - riferita alle aree di pianura potenzialmente interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica;
  - b) uno studio idraulico sulle problematiche delle aree di pianura, con particolare riferimento ai corsi d'acqua minori, ai fenomeni di ristagno, alle prestazioni del sistema fognario. Sulla base delle risultanze di tale studio sono individuati:
    - gli interventi di messa in sicurezza necessari nelle varie zone;
    - le prescrizioni per la messa in sicurezza delle aree potenzialmente interessate da nuovi insediamenti e/o da significativi interventi di trasformazione urbanistica, nonché delle aree già interessate da rilevanti ed estese urbanizzazioni soggette a rischio idraulico, con definizione delle relative tempistiche di realizzazione in funzione degli interventi programmati;
    - i criteri di progettazione per la messa in sicurezza idraulica degli ambienti interrati e seminterrati di nuova realizzazione nelle aree soggette a fenomeni di ristagno, anche in riferimento al battente idraulico ivi rilevato.
  - c) approfondimenti di natura geologica a scala adeguata, da condurre di concerto con le autorità competenti, sulle problematiche relative a fenomeni gravitativi localizzati (in atto o potenziali).

### **ART. 38 - GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA**

1. Il Regolamento Urbanistico e/o le norme di rango regolamentare ad esso correlate favoriscono l'attivazione di un'osservatorio comunale permanente, definendo - nel dovuto coordinamento con gli Enti competenti in materia - un'apposita disciplina per la regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo.

Tale disciplina è essenzialmente finalizzata a prevenire i rischi di inquinamento delle falde idriche ed a controllare e limitare le criticità dovute al loro sovrasfruttamento, ovvero:

- i fenomeni di subsidenza;
- l'impoverimento progressivo della risorsa.

2. Gli elementi conoscitivi contenuti negli elaborati del Piano Strutturale vengono allo scopo approfonditi e dettagliati anche attraverso campagne stagionali o periodiche di raccolta dati per la ricostruzione della geometria dei principali acquiferi, con particolare riferimento alle aree di pianura a più alta densità di urbanizzazione. Sulla base dei dati raccolti potranno essere redatte carte tematiche che consentendo l'interpretazione della morfologia delle superfici piezometriche porteranno ad individuare tempestivamente l'insorgere di criticità localizzate.

3. L'attività dell'osservatorio è integrata da controlli incrociati atti a verificare la corrispondenza tra i pompaggi effettivi e gli emungimenti dichiarati in fase di richiesta dell'autorizzazione alla ricerca o della concessione per lo sfruttamento dell'acqua.

**PARTE II**  
**STATUTO DEI LUOGHI**

**Titolo III**  
**Uso e tutela delle risorse**

## Capo I - TERRITORIO APERTO

### Art. 39 - TERRITORIO APERTO

1. Il "Territorio aperto", di cui all'art. 7 delle N.T.A. ed ai Titoli I e II dello Statuto del territorio del P.T.C.P., ridefinisce e precisa la perimetrazione contenuta nello strumento provinciale. E' individuato all'esterno delle "Aree urbane e/o di influenza urbana" di cui all'art. 46 delle presenti norme e distinto in cartografia alla tav. Pr 6.

### Art. 40 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

1. Sono considerate tali le parti di territorio la cui connotazione paesistica, ambientale, insediativa ed economica sia legata storicamente ed attualmente alla attività di coltivazione dei suoli ed in cui a tale attività se ne siano affiancate o integrate altre di natura extragricola che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. Pur non risultando integralmente verificabili i criteri di cui all'Appendice C dello Statuto del Territorio del P.T.C.P., le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio aperto comunale nonché, con le limitazioni e prescrizioni di cui alle presenti Norme, strumento di tutela e conservazione dei caratteri paesistici consolidati e di sostegno ai redditi agricoli. E' stata pertanto individuata l'"Area a prevalente funzione agricola", estesa all'intero Territorio aperto con le esclusioni del Parco di Poggio Valicaia e dell' "Area a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" di cui all'art. 41.

2. All'interno di tali aree, perimetrata in cartografia alla tav. Pr 6 in scala 1/10.000, il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera in edifici idonei a norma di legge e con apposite garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso;
- ricettività turistica all'aria aperta;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi Territoriali e per le U.T.O.E.

4. Il Regolamento Urbanistico attua, all'interno di tali aree, ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni per gli interventi di tutela paesaggistica, riqualificazione ambientale e trasformazione urbanistico-edilizia, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone a prevalente funzione agricola.

5. Nella tav. Pr 6 è rappresentata una vasta perimetrazione che comprende le aree a prevalente funzione agricola site nelle pendici collinari settentrionali e circonda - escludendoli - numerosi ambiti identificati dal P.S. come *"aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale"* (disciplinati dall'art. 44 delle presenti Norme), nonché i tessuti storici dei nuclei di S. Martino alla Palma e di Mosciano. Le aree comprese in tale perimetrazione costituiscono ambito di applicazione dell'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.: in esse la Provincia potrà attuare appositi Programmi di paesaggio, con particolare riferimento agli areali identificati dal P.S. come *"aree di pregio paesistico"* (disciplinate dall'art. 45 delle presenti Norme), e segnatamente in presenza di sistemazioni agrarie storiche (invarianti strutturali disciplinate dall'art. 23 delle presenti Norme).

6. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

#### **Art. 41 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DI RILEVANZA PRODUTTIVA**

1. Sono considerate tali e perimetrate con apposito simbolo nella tav. Pr 6 in scala 1/10.000 le parti di territorio a prevalente funzione agricola dove la struttura fondiaria, la natura ed esposizione dei suoli, la estensione e densità delle colture agricole e la presenza di strutture aziendali di fattoria configurano attività produttive significative e consolidate.

2. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- coltivazione dei terreni;
- pascolo;
- zootecnia ed allevamenti minori;
- selvicoltura e raccolta prodotti del bosco;
- attività faunistico venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;

- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesistico-ambientale;
- attività in edifici esistenti che siano compatibili con l'assetto di area agricola.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi territoriali e per le U.T.O.E..

4. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno di tali aree gli eventuali ambiti da sottoporre a particolare disciplina, al fine di favorire le attività produttive e di trasformazione e conservazione dei prodotti, nel rispetto delle vigenti norme regionali per le zone con prevalente funzione agricola.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

#### **Art. 42 - BOSCO DENSO E BOSCHI RADI E CESPUGLIATI**

1. Sono riconosciute tali e perimetrare con apposito simbolo in cartografia alla tav. Av 5 in scala 1/10.000 le parti di territorio coperte dai boschi densi di cui all'art. 22 nonché da boschi cedui e fustaie, comprese limitate aree cespugliate.

2. In tali aree il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza non agricola in edifici esistenti;
- governo del bosco e del sottobosco a fini produttivi;
- raccolta dei prodotti del sottobosco nei limiti delle vigenti norme;
- agricoltura e pascolo;
- prevenzione dagli incendi;
- prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- motorietà ed esercizio del tempo libero;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione della viabilità minore e dei sentieri.

3. All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi:

- apertura di strade eccetto quelle di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- installazione di nuova segnaletica, di nuove linee di distribuzione di energia e di telecomunicazione che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti.

4. Il Regolamento Urbanistico individua all'interno di tali aree le eventuali parti da sottoporre a particolare disciplina al fine della valorizzazione del patrimonio boschivo nonché allo scopo di favorire, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

6. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

**Art. 43 - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI  
PARCHI, RISERVE ED AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE  
LOCALE**

1. Sono aree di particolare interesse, sotto il profilo paesistico, vegetazionale, di coltura agraria (anche per la presenza di sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali), all'interno delle quali si applica la disciplina di cui all'art. 10 delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P. Sono distinte in cartografia con apposito perimetro nella tav. Pr 6 in scala 1/10.000.

2. Sono aree atte alla istituzione di "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.) ai sensi delle vigenti norme regionali.

3. Al loro interno il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali;
- agricoltura amatoriale, con modalità paesisticamente compatibili;
- selvicoltura;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera;
- istituzioni culturali;
- motorietà e tempo libero in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed alimentari esistenti;
- attività produttive esistenti, se rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesistico con il contesto di riferimento, secondo quanto stabilito dal successivo comma 7.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni generali e specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

6. Fino all'istituzione di parchi, riserve naturali ed "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), sono consentite nuove edificazioni o trasformazioni degli edifici esistenti solo ove tali interventi risultino congruenti con le disposizioni di cui ai commi 1), 3) e 7) del presente articolo.

7. Il Regolamento Urbanistico detta un'apposita disciplina volta al superamento di condizioni di degrado localizzato presenti nell'"*area di recupero e/o restauro ambientale*" individuata dal Piano Strutturale nella fascia territoriale posta in riva sinistra dell'Arno (tav. Pr 6). Il recupero di tale area, da attuarsi - nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P. - mediante appositi strumenti di dettaglio (progetti convenzionati di recupero ambientale, piani attuativi, etc.), è finalizzato a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesistica tra le attività private insediate ed il contesto territoriale di riferimento (nella prospettiva di una potenziale rilocalizzazione di tali attività) ed a favorire conseguentemente l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.) o la sua estensione.

#### **Art. 44 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO AMBIENTALE**

1. Sono le parti di territorio coincidenti in larga misura con il sistema dei crinali dei versanti settentrionale e meridionale delle colline di Scandicci. In quanto testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione rurale, sono soggette a particolare tutela e si applica loro la disciplina di cui all'art. 12 delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P.

Sono perimetrate in cartografia alla tav. Pr 6 in scala 1/10.000.

2. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera in edifici esistenti;
- istituzioni culturali in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- orti, parchi e giardini.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni generali e specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

4. Il Regolamento Urbanistico attua all'interno di tali aree ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni sugli interventi ammissibili ai sensi delle vigenti norme regionali per le zone con prevalente funzione agricola.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili .

6. All'interno di tali aree:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile e precaria di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e annessi agricoli stabili di cui sia dimostrata la necessità in Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

#### **Art. 45 - DISCIPLINA DELLE AREE DI PREGIO PAESISTICO**

1. Sono le parti di territorio in cui si è avuta una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi che, nell'arco degli ultimi due secoli, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la rilevanza di estetica. Sono identificate in cartografia alla tav. Pr 6 in scala 1/10.000.

2. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi connessi con le seguenti attività:

- agricoltura, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali;
- agricoltura amatoriale, con modalità paesisticamente compatibili;
- selvicoltura;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- ospitalità alberghiera in edifici esistenti;
- istituzioni culturali in edifici esistenti;
- motorietà e tempo libero;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- orti, parchi e giardini.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno di dette aree, in presenza delle invarianti strutturali, sono soggetti alle limitazioni previste dal Titolo I della Parte II delle presenti Norme, nonché agli ulteriori criteri ed indirizzi di cui alle disposizioni generali e specifiche per i Sistemi e per le U.T.O.E.

---

4. Il Regolamento Urbanistico attua all'interno di tali aree ulteriori distinzioni ai fini di specifiche prescrizioni sugli interventi ammissibili ai sensi delle vigenti norme regionali per le zone con prevalente funzione agricola.

5. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio, rurale e non, e detta norme specifiche sulle categorie di intervento e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

6. All'interno di tali aree:

- a) è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla successiva lettera b), nonché la utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- b) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e annessi agricoli stabili di cui sia dimostrata la necessità in Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

7. Le aree di pregio paesistico delle pendici collinari settentrionali ricadenti all'interno della perimetrazione di cui all'art. 40 comma 5 delle presenti Norme sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 11 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

## **Capo II - INSEDIAMENTI**

### **Art. 46 - AREE URBANE E/O DI INFLUENZA URBANA**

1. Sono le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive ed al riconoscimento collettivo, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano. Tali aree sono perimetrate in cartografia alla tav. Pr 6 in scala 1/10.000.

2. Sono tali :

- l'insieme abitativo, industriale, infrastrutturale e di attrezzature e servizi di Scandicci (Le Bagnese, S.Giusto, Scandicci, Casellina, Vingone, Piscetto, L'Olmo, Capannuccia);
- Badia a Settimo;
- S. Colombano;
- Rinaldi;
- S. Martino alla Palma;
- S. Maria a Marciola;
- Mosciano;
- La Romola;
- S. Vincenzo a Torri;
- Cerbaia.

3. All'interno di tali aree il Regolamento Urbanistico, nel rispetto della disciplina di cui alla Parte III Titolo II delle presenti Norme, può consentire le seguenti attività:

- residenziale;
- industriale ed artigianale;
- commerciale;
- turistico-ricettive;
- direzionali;
- pubbliche o di interesse pubblico;
- agricola e attività ad essa connesse;
- a parcheggio
- verde privato.

4. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- la disciplina per il mutamento delle destinazioni d'uso definendo, nell'ambito delle categorie indicate al comma 3, eventuali ulteriori articolazioni, il passaggio dall'una all'altra delle quali sia da considerarsi mutamento della destinazione d'uso;
- la definizione di dettaglio del perimetro dei centri abitati.

5. La localizzazione di nuova edificazione residenziale e in genere di attività attrattive e generatrici di traffico dovrà tenere prioritariamente conto della accessibilità pedonale e carrabile in rapporto alle fermate esistenti e di progetto sui percorsi del trasporto pubblico, in particolare la tramvia, cui è affidato il ruolo di principale sistema di trasporto pubblico a livello comunale e intercomunale.

6. Il Regolamento Urbanistico organizza allo scopo lo scambio intermodale in corrispondenza delle fermate delle linee di trasporto pubblico e procede alla razionalizzazione e al potenziamento delle prestazioni della rete stradale esistente anche attraverso specifiche opere di adeguamento o tratti di nuova realizzazione.

7. Per ogni nuova edificazione deve essere verificata l'adeguatezza dell'approvvigionamento idrico e dei sistemi di smaltimento e depurazione dei reflui.

8. Il Regolamento Urbanistico (anche mediante apposita disciplina riferita agli strumenti di pianificazione attuativa in esso previsti) persegue l'obiettivo di riservare, in ciascuna area urbana e/o di influenza urbana destinata a nuova edificazione residenziale o prevalentemente residenziale, una quota di alloggi non inferiore al 10% della superficie utile totale realizzata in favore delle categorie sociali più deboli, privilegiando la realizzazione di alloggi destinati all'affitto. A tale scopo il Regolamento Urbanistico definisce i contenuti prescrittivi degli schemi di convenzione atti a garantire l'adeguatezza dei prezzi di vendita e/o dei canoni di locazione alle finalità sociali perseguite dal presente Piano Strutturale.

9. Il Regolamento Urbanistico, previa apposita classificazione urbanistico-edilizia del patrimonio esistente, detta una specifica disciplina - articolata in ragione dei diversi ambiti di applicazione individuati - volta a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, l'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale postbellico agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei.

**PARTE II**  
**STATUTO DEI LUOGHI**

**Titolo IV**  
**Sistemi e relative disposizioni**

**Art. 47 - ELENCO DEI SISTEMI**

1. Nell'ambito del territorio comunale di Scandicci il Piano Strutturale riconosce i seguenti Sistemi e sub-sistemi territoriali (tav. Pr 1, scala 1/10.000):

- A La pianura alluvionale del fiume Arno
- B La città  
articolato nei due sub-sistemi:  
B1 - La città centrale  
B2 - La città dell'industria
- C Le pendici collinari settentrionali
- D La dorsale collinare
- E Le pendici collinari meridionali
- F La pianura alluvionale del torrente Pesa

**Art. 48 - LA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME ARNO**

1. L'ambito del Sistema risulta caratterizzato dalla continuità del territorio aperto compreso tra il fiume Arno e la S.G.C. FI-PI-LI, all'interno del quale si situano, separati e distinti, gli insediamenti urbani di S.Colombano e di Badia a Settimo. Gli ordinamenti fondiari sono iscritti nella più estesa geometria della centuriazione *secundum naturam* che caratterizza la piana fiorentina.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- continuità del territorio aperto;
- identità dei centri urbani sia dal punto di vista spaziale che sociale;
- ordinamento fondiario persistente.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- patrimonio edilizio presente al 1940;
- elementi ordinatori dello spazio pubblico;
- tracciati viari fondativi;
- tracce del sistema delle centuriazioni;
- ambiti fluviali;
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale.

## **Art. 49 - LA CITTA'**

### **1. La città centrale**

1. L'ambito del sub-sistema risulta prevalentemente generato dall'espansione urbana degli ultimi cinquanta anni, e caratterizzato dai seguenti assetti:

- modesto gradi di centralità coincidente da un lato con l'area del vecchio municipio, dall'altro con l'abitato di Casellina;
- incipiente e consistente diversificazione di attività commerciali e terziarie;
- aree residue inedificate, in parte espressione di rapporti storici tra pianura e collina;
- subcentralità spaziali e sociali coincidenti con gli antichi borghi rurali lungo strade storiche;
- presenza di una vasta area residuale inedificata geometricamente e simbolicamente baricentrica rispetto alla configurazione attuale dell'insediamento.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- diversificazione funzionale;
- ruolo strategico dell'area inedificata baricentrica per la realizzazione del nuovo centro della città;
- rete di subcentralità;
- significativa presenza di attività culturali e formative;
- varchi inedificati di relazione spaziale e simbolica tra città e collina.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- patrimonio edilizio presente al 1940;
- elementi ordinatori dello spazio pubblico;
- tracciati viari fondativi;
- tracce del sistema delle centuriazioni;
- istituzioni culturali e formative;
- la Fiera di Scandicci;
- ambiti fluviali;
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale.

### **2. La città dell'industria**

1. L'ambito del sub-sistema risulta caratterizzato dall'espansione di aree produttive, artigianali, depositi e servizi, secondo modalità insediative coprenti che hanno inglobato i preesistenti nuclei rurali siti in prossimità e lungo la via Pisana, lasciando comunque residue aree libere dall'edificazione. La struttura produttiva localizzata nel sub-sistema si presenta radicata nel contesto locale, orientata verso forme innovative di produzione e/o di insediamento, e capace di generare dinamiche di sviluppo.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- la rilevante percentuale di residenti a Scandicci tra gli addetti;
- il patrimonio di capacità e tradizioni produttive locali;
- il radicamento nell'area di imprenditori e addetti;
- la presenza di varchi inedificati.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- patrimonio edilizio presente al 1940;
- elementi ordinatori dello spazio pubblico;
- ambiti fluviali.

#### **Art. 50 - LE PENDICI COLLINARI SETTENTRIONALI**

1. L'ambito del sistema risulta caratterizzato da:

- fitta maglia insediativa, con presenza di ville, complessi monumentali, giardini formali;
- densa rete viaria storica, segnata da sistemazioni arboree, opere d'arte, elementi segnaletici;
- sistemazioni agrarie storiche su maglia fitta, coltivazioni arboree tipiche (olivo) in forme di allevamento tradizionale;
- sistema produttivo agricolo indebolito, ampia sostituzione di popolazione, fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali;
- presenza significativa di nuclei storici.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- la sostanziale tenuta dei quadri paesistici;
- la coerente e equilibrata compresenza tra attività agricole (primarie e complementari) ed extragricole;
- la qualità individuale e contestuale del patrimonio edilizio storico.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- patrimonio edilizio presente al 1940;
- ambiti fluviali;
- tracciati viari fondativi;
- strade vicinali;
- parchi storici e giardini formali;
- boschi densi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche;
- formazioni arboree decorative;
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.

### **Art. 51 - LA DORSALE COLLINARE**

1. La parte sommitale delle colline di Scandicci costituisce un tratto del più generale arco collinare che contorna il lato meridionale della pianura dell'Arno. Il Sistema è caratterizzato da crinali disposti prevalentemente in direzione est-ovest, moderatamente acclivi, interessati da un reticolo idrografico di media densità, insediamenti più diradati che nel resto del territorio costituiti in prevalenza da piccoli nuclei e da complessi edilizi, reticolo viario relativamente rado con presenza di sentieri, estese aree boscate comprendenti il Parco di Poggio Valicaia.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- continuità del territorio aperto e della sua percorribilità;
- articolazione e consistenza del patrimonio boschivo;
- percorsi tematici;
- ruolo del Parco di Poggio Valicaia come sede museale di arte ambientale.

3. Sono invariati caratterizzanti:

- patrimonio edilizio presente al 1940;
- boschi densi;
- strade vicinali;
- tracciati viari fondativi;
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale;
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.

### **Art. 52 - LE PENDICI COLLINARI MERIDIONALI**

1. L'ambito del sistema risulta contiguo e assimilabile al contesto geologico e storico insediativo del Chianti. La struttura del paesaggio agrario è pertanto identificata da:

- diffusione dei coltivi misti del paesaggio mezzadrile;
- alternanza di seminativi, coltivazioni arboree e boschi;
- trama agraria di media densità;
- evidenza del principio insediativo caratterizzato da viabilità storica e insediamenti rurali sui crinali, coltivi di mezzacosta e sui crinali secondari, boschi nei fondovalle minori esposti a nord;
- presenza di aziende agrarie di consistente estensione;
- presenza di coltivazioni vitivinicole.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- i principi insediativi descritti;
- la rilevanza produttiva delle coltivazioni;
- la struttura durevole del paesaggio agrario.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- tracciati viari fondativi;
- strade vicinali;
- parchi storici e giardini formali;
- boschi densi;
- aree con sistemazioni agrarie storiche;
- formazioni arboree decorative;
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale.

**Art. 53 - LA PIANURA ALLUVIONALE DEL TORRENTE PESA**

1. L'ambito del sistema risulta caratterizzato dalla lunga e stretta pianura delimitata dal torrente Pesa e dalla Strada Provinciale Empolese. I principali insediamenti si situano lungo la strada, in corrispondenza con lo sbocco di strade interne di crinale.

2. Costituiscono elementi di valore assunti come durevoli nel presente P.S.:

- il rapporto strada / insediamenti / pianura alluvionale;
- la consistenza quantitativa e qualitativa dei varchi ambientali che mettono in rapporto la piana con le vallecole e i controcrinali collinari;
- la centralità di S.Vincenzo a Torri.

3. Sono invarianti caratterizzanti:

- tracciati viari fondativi;
- ambiti fluviali;
- biotopi;
- elementi ordinatori dello spazio pubblico.

**PARTE III  
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Titolo I  
Uso delle risorse nei sistemi**

#### **Art. 54 - STRATEGIE PER LA PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME ARNO**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento della continuità del territorio aperto;
- mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- rafforzamento delle centralità urbane esistenti;
- manutenzione del territorio aperto con particolare riguardo al sistema dei fossi e delle opere di regimazione idraulica in genere;
- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco fluviale dell'Arno e realizzazione delle relative infrastrutture;
- riorganizzazione della produzione orticola con metodologie di coltivazione biologica o integrata in considerazione della contiguità con gli insediamenti e con il Parco fluviale dell'Arno;
- superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale.

#### **Art. 55 - STRATEGIE PER LA CITTA'**

##### **1. La città centrale**

1. Nel territorio del sub-sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- creazione di una forte centralità in prossimità della sede comunale mediante tessuti compatti e continui;
- strutturazione urbana dell'asse della tramvia dal municipio fino al parcheggio scambiatore di Villa Costanza;
- attivazione di un mix di funzioni pregiate, in particolare di tipo culturale e formativo;
- assunzione della linea della tramvia come asse di riorganizzazione urbana;
- riorganizzazione e rafforzamento della rete di spazi pubblici come elemento di connessione tra il nucleo storico di Scandicci, il nuovo centro e l'abitato di Casellina;
- rafforzamento del ruolo centrale del Parco dell'Acciaiole nel sistema del verde urbano;
- mantenimento delle "porosità" del tessuto recente e sua riqualificazione all'interno di un sistema di varchi ambientali sedi del rapporto città/collina;
- attivazione di strategie premiali finalizzate alla riqualificazione del tessuto edilizio di recente formazione e/o al suo adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- attivazione di specifiche politiche atte a garantire l'accesso alla casa alle categorie sociali più deboli;
- razionalizzazione e completamento della rete viaria, organizzazione del traffico e della sosta, anche mediante strumenti di regolamentazione dei tempi e degli orari delle attività svolte sul territorio;

- contenimento degli effetti ambientali prodotti prevalentemente dal traffico automobilistico privato;
- estensione del tracciato tramviario all'interno dell'abitato di Casellina;
- potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva.

## **2. La città dell'industria**

1. Nel territorio del sub-sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento e riqualificazione dei luoghi della produzione;
- integrazione del sistema produttivo con funzioni e attività complementari, in particolare ricerca e formazione, servizi alle imprese e agli addetti, ricettività alberghiera;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti industriali;
- realizzazione di uno scalo ferroviario riservato al trasporto merci;
- prolungamento della tramvia o di mezzo assimilabile lungo la direttrice della via Pisana, nella prospettiva di una possibile estensione intercomunale;
- salvaguardia e qualificazione dei piccoli borghi storici siti in prossimità e lungo la via Pisana;
- creazione di varchi ambientali e mantenimento di aree agricole residuali.

## **Art. 56 - STRATEGIE PER LE PENDICI COLLINARI SETTENTRIONALI**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- conseguente presidio idrogeologico;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesistici;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- disciplina del territorio aperto al fine di garantire la conservazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesistici e la tutela del patrimonio territoriale localizzato;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore e individuazione di percorsi tematici;
- organizzazione di una rete di ospitalità di dimensioni contenute e di rilevante qualità, ivi comprese forme di ricettività turistica all'aria aperta;
- tutela del patrimonio della cultura materiale.

**Art. 57 - STRATEGIE PER LA DORSALE COLLINARE**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento e riqualificazione della copertura forestale, rafforzamento delle strutture di servizio e di protezione antincendio;
- rafforzamento della caratterizzazione artistico-culturale del Parco di Poggio Valicaia come museo di arte ambientale, e sua integrazione con aree di "pre-parco" che nel loro insieme individuino un possibile sistema di aree di pregio e di tutela delle colline meridionali dell'area fiorentina;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità della rete viaria minore;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici;
- incentivazione di attività di coltivazione coerenti con la presenza del Parco di Poggio Valicaia;
- salvaguardia e qualificazione dei nuclei storici collinari.

**Art. 58 - STRATEGIE PER LE PENDICI COLLINARI MERIDIONALI**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- salvaguardia e sviluppo dell'attività agricola con particolare attenzione alla forestazione e alle colture legnose tradizionali;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti;
- messa in atto di politiche di sostegno all'attività delle aziende agricole, anche attraverso strategie locali di promozione di attività integrative;
- realizzazione di percorsi enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva di pregio;
- contenimento delle attività potenzialmente concorrenziali o sostitutive dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici.

**Art. 59 - STRATEGIE PER LA PIANURA ALLUVIONALE DEL TORRENTE PESA**

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo deve consentire o favorire il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- potenziamento della centralità di S. Vincenzo a Torri anche in considerazione del suo ruolo di caposaldo dei sistemi territoriali gravitanti sulla Val di Pesa;
- miglioramento della prestazione della viabilità provinciale, mediante opere di razionalizzazione volte al miglioramento dei livelli di sicurezza per la circolazione e di qualità ambientale per gli insediamenti;
- realizzazione della cassa di espansione della Pesa, anche con interventi volti a predisporre all'uso per il tempo libero e la motorietà le aree interessate;
- controllo delle trasformazioni sul patrimonio edilizio esistente al fine di garantirne la tutela dei caratteri morfotipologici.
- valorizzazione dei varchi ambientali quali elementi di relazione tra pianura alluvionale e pendici collinari.

**PARTE III  
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Titolo II  
Unità Territoriali Organiche Elementari**

**Art. 60 - LINEAMENTI GENERALI / INDIVIDUAZIONE DELLE U.T.O.E.**

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari sono definite sulla base di diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, la cui compresenza deve essere regolata attraverso strategie di intervento volte prevalentemente al riordino, riqualificazione ed integrazione degli assetti insediativi.

2. Il Piano Strutturale individua le seguenti U.T.O.E. (tav. Pr 7, scala 1/10.000):

- 1 S.Giusto - Le Bagnese
- 2 Scandicci
- 3 Vingone
- 4 Scandicci - Nuovo Centro
- 5 Casellina
- 6 Piscetto
- 7 L'Olmo - Borgo ai Fossi
- 8 S.Colombano - Badia a Settimo
- 9 Capannuccia – Viottolone
- 10 Rinaldi
- 11 S. Martino alla Palma / S. Maria a Marciola
- 12 S. Vincenzo a Torri
- 13 Mosciano - Casignano – Giogoli
- 14 Poggio Secco - Giogoli Rossi

3. Per ogni Unità Territoriale Organica Elementare sono definiti:

- gli indirizzi e le prescrizioni per la tutela degli aspetti idrogeologici, agronomici essenziali, ambientali;
- gli obiettivi e le strategie da perseguire;
- le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni;
- le infrastrutture ed i servizi necessari.

4. I contenuti di cui al comma 3 del presente articolo, sono raccolti nell'elaborato Pr 9 *"Atlante delle U.T.O.E."*, parte integrante delle presenti Norme ed avente valore prescrittivo nei confronti delle previsioni del Regolamento Urbanistico, della strumentazione urbanistica di dettaglio, dei piani e programmi di settore di competenza comunale. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 9 comma 2 delle presenti Norme.

5. I nuovi insediamenti e/o gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi sono consentiti ove sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 5 comma 5 della L.R. n° 5/95 e s.m.i.. Il Regolamento Urbanistico, con riferimento al proprio arco temporale di validità, è accompagnato da specifica certificazione sulla disponibilità complessiva delle risorse necessarie per i nuovi insediamenti e/o per gli interventi di sostituzione dei tessuti insediativi, attestata dagli enti erogatori dei servizi.

6. I limiti massimi previsti dal Piano Strutturale per "nuovi insediamenti" non comprendono le eventuali volumetrie 'una tantum' connesse ad interventi di adeguamento igienico/funzionale e/o trasformazione del patrimonio edilizio esistente, né quelle che il Regolamento Urbanistico potrà prevedere – in limitati e specifici casi individuati sulla base di un quadro conoscitivo di dettaglio – come premio di edificabilità per favorire operazioni puntuali di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica da condursi – di norma mediante progetti unitari convenzionati e/o strumenti urbanistici attuativi – sull'edificato postbellico di scarsa qualità architettonica e costruttiva, ferma restando la quota aggiuntiva di abitanti prevista complessivamente dal Piano Strutturale

7. I quantitativi riportati nelle schede di dimensionamento delle varie U.T.O.E. sotto la voce "esistente" includono, per mere esigenze di calcolo, le consistenze non ancora realizzate su lotti ineditati e/o non saturi per i quali il vigente P.R.G.C. prevede l'applicazione (diretta o indiretta) di indici di fabbricabilità. Sono comunque fatte salve le norme di salvaguardia di cui agli artt. 68 e 69, nonché le future disposizioni del Regolamento Urbanistico in ordine all'eventuale conferma, totale o parziale, delle suddette previsioni edificatorie, che non potranno in nessun caso essere oggetto dei 'premi di edificabilità' di cui al precedente comma.

#### **Art. 61 - STRATEGIE PROGETTUALI**

1. All'interno di ciascuna U.T.O.E. sono distinti diversi ambiti di riferimento (artt. 62 - 67) per strategie progettuali in cui siano rispettivamente prevalenti azioni volte a:

- conservazione e restauro di plessi insediativi storici
- riqualificazione di plessi insediativi consolidati
- riqualificazione ed integrazione di plessi insediativi incoerenti di margine
- restauro e conservazione storico-paesistica
- riqualificazione ambientale e/o paesistica

2. Tali riferimenti costituiscono orientamento e criterio per la equilibrata collocazione e destinazione delle quantità massime ammissibili degli insediamenti e delle funzioni, nonché per la definizione delle infrastrutture e dei servizi necessari in ciascuna U.T.O.E..

3. Il presente Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento per le aree urbane e/o di influenza urbana una dotazione di standard urbanistici pari a 24 mq/abitante, anche alla luce del livello qualitativo e quantitativo già conseguito nel territorio comunale. Tale quantità discende da:

- opportunità di trasformare le eventuali eccedenze quantitative rispetto ai minimi fissati dalla normativa statale in miglioramento e diversificazione qualitativa;
- necessità di aumentare le dotazioni relative a funzioni amplificate dai comportamenti sociali recenti, come i servizi alla collettività (ed in particolare alla popolazione anziana ed ai giovani), le attrezzature sportive, gli spazi per la motorietà ed il tempo libero all'aria aperta, i parcheggi.

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici            3,5 mq/ab.
- verde pubblico                12,5 mq/ab.
- attrezzature scolastiche    4,5 mq/ab.
- attrezzature collettive       3,5 mq/ab.

Nel territorio aperto il parametro complessivo minimo di riferimento è fissato nella misura di 8 mq per abitante (indicativamente articolato in 4,5 mq/ab. per attrezzature scolastiche e 3,5 mq/ab. per attrezzature collettive).

4. In sede di formazione del Regolamento Urbanistico la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo (24 mq/ab.) può essere raggiunta computando le quantità di due o più U.T.O.E. contigue, a condizione che sia comunque assicurata una equilibrata dotazione di attrezzature e servizi in funzione della distribuzione sul territorio della popolazione residente e del fabbisogno indotto dalla presenza quotidiana di visitatori e addetti.

L'applicazione dello standard minimo assunto a riferimento è valutata di volta in volta in rapporto alla qualità e quantità delle dotazioni esistenti, agli assetti morfotopologici degli insediamenti, alla ubicazione di ogni U.T.O.E. nel territorio comunale.

5. Il Regolamento Urbanistico, nell'ottica di una equilibrata programmazione/gestione delle risorse disponibili, può orientarsi, nelle aree urbane e/o di influenza urbana, al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq/ab., indicativamente ripartiti nel modo seguente:

- parcheggi pubblici 5 mq/ab.
- verde pubblico 16 mq/ab.
- attrezzature scolastiche 5 mq/ab.
- attrezzature collettive 4 mq/ab.

6. Il Regolamento Urbanistico definisce la collocazione delle dotazioni di standard aggiuntive rispetto all'esistente facendo ricorso preferenzialmente a metodi perequativi, in particolare per i comparti urbani e/o territoriali interessati da significativi interventi di trasformazione. A tal fine è demandata al Regolamento urbanistico l'eventuale individuazione di strumenti perequativi atti ad assicurare un'equa ripartizione tra i proprietari degli oneri conseguenti al necessario reperimento di standard.

Il Regolamento Urbanistico, anche mediante specifici piani di settore di competenza comunale, predispone altresì gli strumenti per il conseguimento di adeguati livelli prestazionali per le attrezzature e i servizi pubblici o di interesse pubblico di nuova realizzazione, e definisce i criteri per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali di quelle esistenti.

## **Art. 62 - TESSUTI STORICI**

1. Sono le parti degli insediamenti in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) con parti fino al 1940, che esprimono qualità storiche, artistiche e testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

2. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- direzionale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive

- ospitalità extralberghiera
- pubbliche o di interesse pubblico
- parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente la conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di dettagliate schede di classificazione del patrimonio edilizio. Interventi di sostituzione di singoli organismi edilizi sono ammissibili solo sulla base degli elementi conoscitivi risultanti dalle suddette schede.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di recupero e riqualificazione, da assoggettarsi a Piano di Recupero.

#### **Art. 63 - TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

1. Sono le parti degli insediamenti anche molto recenti, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi coerenti che organizzano i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

2. Sono compresi in queste parti anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

3. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- artigianale di servizio
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell'“Atlante delle U.T.O.E.”, riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, della configurazione degli spazi non edificati, anche mediante nuova edificazione di completamento e/o interventi di sostituzione edilizia.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale eventualmente previsti si richiamano le disposizioni di cui all'art. 46 comma 8.

#### **Art. 64 - TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI**

1. Sono le parti degli insediamenti, in genere di recente impianto, caratterizzate dalla diffusa presenza di edifici ed aree scoperte a destinazione produttiva (artigianale e industriale), di deposito e di commercio all'ingrosso, con limitate inclusioni residenziali.

2. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziali esistenti
- artigianale di servizio
- industriale e artigianale
- commerciale, esclusa la grande distribuzione
- turistico-ricettive
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell'“Atlante delle U.T.O.E.”, riguardano prevalentemente la riqualificazione di tali tessuti dal punto di vista edilizio, ambientale e infrastrutturale, volta anche ad introdurre attività direttamente complementari a quella produttiva.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

#### **Art. 65 - TESSUTI INCOERENTI E AREE DI FRANGIA**

1. Sono le parti degli insediamenti prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili, incluse parti non edificate interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

2. Formano margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

3. All'interno di tali parti il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- residenziale
- industriale e artigianale
- commerciale
- turistico-ricettive
- ospitalità extralberghiera
- direzionali
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistenti consentiti in relazione a tali attività.

4. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente la riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici, della configurazione degli spazi non edificati, nonché la nuova edificazione, finalizzata a determinare assetti insediativi coerenti con le strategie definite dal presente Piano Strutturale.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. Le parti di cui al presente articolo costituiscono di norma ambiti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, da attuarsi preferibilmente sulla base di metodi perequativi. Il Regolamento Urbanistico fissa inoltre limiti, modalità e parametri qualitativi e quantitativi per la nuova edificazione.

Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale si richiamano le disposizioni di cui all'art. 46 comma 8.

**Art. 66 - AREE PREVALENTEMENTE NON EDIFICATE INTEGRATIVE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, di norma caratterizzate da formazioni paesistiche o ambientali di pregio, e/o vocate alla collocazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

2. All'interno di dette aree il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistenti consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell'*"Atlante delle U.T.O.E."*, riguardano prevalentemente il recupero e la riqualificazione ambientale e paesistica per le aree in condizioni di degrado, la tutela e la valorizzazione per le parti di pregio.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

**Art. 67 - AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

1. Sono le parti contigue agli insediamenti, prevalentemente inedificate, caratterizzate da abbandono produttivo e/o degrado paesistico.

2. All'interno di dette aree il Regolamento Urbanistico può consentire le seguenti attività:

- agricola e attività ad essa connesse
- tempo libero all'aperto e relativi servizi
- pubbliche o di interesse pubblico
- a parcheggio
- verde privato.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal Piano Strutturale, definisce altresì la disciplina delle attività esistenti diverse da quelle sopra elencate, nonché gli eventuali interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente consentiti in relazione a tali attività.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, sono prevalentemente orientati alla riqualificazione ambientale e paesistica e/o al riordino degli assetti insediativi.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti in tali parti sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua gli eventuali ambiti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo. Gli ambiti identificati quali *"aree di recupero e/o restauro ambientale"* nella tav. Pr 6 sono soggetti a specifica disciplina, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 21 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

**PARTE III  
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

**Titolo III  
Disposizioni transitorie e finali**

#### **Art. 68 - SALVAGUARDIE**

1. Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 24, comma 2, lett. g) della L.R. n° 5/95 e s.m.i.:

- è sospesa l'attuazione della previsione del comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo / S.Colombano, per la sola parte riferita al Lotto n° 7. La relativa previsione insediativa è suscettibile di ricollocazione nella relativa U.T.O.E., nel rispetto della disciplina definita dal Piano Strutturale;
- sono sospesi tutti gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia R2 nelle porzioni di zona omogenea "*D - industriale e artigianale*" del vigente P.R.G.C. ricompresi nei "*Tessuti storici*" e nei "*Tessuti consolidati prevalentemente residenziali*" delle U.T.O.E. n° 5 (Casellina) e n° 7 (L'Olmo - Borgo ai Fossi);
- sugli immobili identificati dalle schede B27, B28 e C11 di cui all'elaborato "edifici classificati", approvato con Deliberazione C.C. n. 56 del 27.05.2003 (unitamente alla Variante generale del territorio aperto), gli interventi di trasformazione non potranno eccedere la manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2. I Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale inoltrati successivamente alla data di adozione del Piano Strutturale sono subordinati alla verifica di conformità con la disciplina definita dal Piano Strutturale, con particolare riferimento alla Parte II Titolo I delle presenti Norme. Sono fatti salvi i procedimenti relativi ai P.M.A.A. inoltrati prima di tale termine.

#### **Art. 69 - AREE SOTTOPOSTE A STRUMENTI URBANISTICI DI DETTAGLIO APPROVATI, ADOTTATI, IN CORSO DI FORMAZIONE**

1. Sono fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione - le previsioni degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti dal vigente P.R.G.C. ed approvati, od anche solamente adottati, alla data di adozione del Piano Strutturale. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono subordinate alla verifica di conformità con i contenuti del Piano Strutturale.

2. Fermo restando quanto stabilito al successivo comma 3, sono altresì fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione in quanto coerenti con la disciplina definita dal Piano Strutturale - le previsioni del vigente P.R.G.C. riferite agli altri strumenti urbanistici di dettaglio, la cui perimetrazione risulti recepita nella cartografia delle singole U.T.O.E. (elaborato Pr 9) ma che non siano stati ancora adottati alla data di adozione del Piano Strutturale.

3. Nell'area identificata con apposito segno grafico all'interno dell'U.T.O.E. n° 4 (Scandicci - Nuovo Centro) è prescritto il rispetto dei contenuti del "Programma Direttore" approvato con Deliberazione C.C. n° 85 del 24.07.2003. E' pertanto sospeso il procedimento di formazione e di approvazione degli strumenti urbanistici di dettaglio denominati "*A - centro della città*" (come modificato dalla Variante approvata con Deliberazione C.C. n° 4 del 15.01.2002) e "*D - Consiglio Nazionale delle Ricerche*", previsti dal vigente P.R.G.C.

4. Sono sospesi fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 24, comma 2, lett. g) della L.R. n° 5/95 e s.m.i., i procedimenti di formazione e di approvazione degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti dal vigente P.R.G.C. e non ancora adottati, la cui perimetrazione non risulti recepita nella cartografia delle singole U.T.O.E. (elaborato Pr 9).

#### **Art. 70 - RAZIONALIZZAZIONE E INTEGRAZIONE DEGLI ASSETTI INFRASTRUTTURALI**

1. Nella tav. Pr 8 sono evidenziate con apposito segno grafico le previsioni infrastrutturali di interesse sovracomunale, ovvero:

- un collegamento ferroviario per trasporto merci a servizio della zona industriale;
- l'estensione del tracciato tramviario a servizio dell'abitato e del comparto produttivo di Casellina, con prolungamento (tramvia o altro mezzo assimilabile a guida vincolata) lungo la direttrice di Via Pisana verso il territorio di Lastra a Signa.

Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico non potranno essere realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità dei tracciati ipotizzati (e/o dei corridoi infrastrutturali ad essi riservati). Il dimensionamento di massima delle infrastrutture, la definizione dei tracciati e degli interventi connessi, le verifiche di fattibilità - da definirsi di concerto con gli Enti territorialmente competenti - sono affidati alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico.

2. Nella tav. Pr 8 è individuata, in località S. Giusto, una porzione di terreno posta in salvaguardia dal P.S. per la realizzazione di un breve tratto stradale funzionale alla riorganizzazione viabilistica della zona, da definirsi di concerto con le strutture tecniche del Comune di Firenze. Tale salvaguardia è da intendersi efficace fino alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione sulla mobilità relativa al quadrante sud-ovest: in tale sede gli enti competenti assumeranno le definitive determinazioni in ordine al mantenimento o all'eliminazione di tale salvaguardia.

Nelle more di realizzazione dell'infrastruttura viaria, nella porzione di terreno in questione sono vietate:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia
- depositi di merci e materiali a cielo libero.

I principali interventi di riorganizzazione e integrazione della rete viaria comunale evidenziati nella tav. Pr 8 con apposito segno grafico hanno valore indicativo. La loro definizione ed il loro dimensionamento di massima sono affidati alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico. Quest'ultimo può contenere altresì ulteriori previsioni viabilistiche di carattere secondario, finalizzate alla soluzione di problematiche localizzate.

3. Il corridoio infrastrutturale appositamente individuato nella tav. Pr 8 in adiacenza alla frazione di S. Vincenzo a Torri è destinato alla realizzazione di un tracciato viario in variante alla Strada Provinciale n° 12 Val di Pesa (Via Empolese) che consenta l'aggiramento del nucleo abitato.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte III - Strategie per il governo del territorio / Titolo III - Disposizioni transitorie e finali

---

Tale tracciato sarà definito di concerto con le strutture tecniche degli Enti competenti, sulla base di un progetto esecutivo che dovrà assicurare condizioni di sicurezza idraulica all'infrastruttura stradale, garantire la mitigazione dell'inquinamento acustico nei confronti dell'abitato, e risultare compatibile con le esigenze di contenimento del rischio idraulico nelle aree rivierasche della Pesa.

Nelle more di realizzazione dell'infrastruttura viaria, nelle aree ricadenti nel corridoio infrastrutturale sono vietate:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia
- depositi di merci e materiali a cielo libero.