

# Comune di Scandicci

## Piano strutturale

### Variante di aggiornamento

Elaborato n. Pr 11

**Norme**

Sindaco  
Simone Gheri

Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica  
Alessandro Baglioni

Progettista e Responsabile del procedimento:  
il dirigente del settore edilizia ed urbanistica  
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione:  
Cinzia Rettori

Ufficio di piano:  
Coordinamento tecnico  
Alessandra Guidotti

Settore Edilizia e Urbanistica  
Cinzia Rettori  
Palma Di Fidio  
Fabrizio Fissi  
Valentina Tonelli  
Simona Iommi  
Alessandra Chiarotti

Collaboratori esterni  
Alessandra Guidotti  
Serena Barlacchi  
Francesca Masi

Aspetti ambientali  
Ilaria Baldi  
Paolo Giambini

Aspetti geologici  
Studio associato Geotecno

Aspetti idraulici  
PHYSIS S.R.L. - Ingegneria per l'Ambiente

Aspetti socio-economici  
Laboratorio di Economia dell'Innovazione  
Università di Firenze

Luglio 2013

<b>PARTE PRIMA - Principi e riferimenti generali</b>	<b>1</b>
art. 1 Finalità e contenuti	2
art. 2 Elaborati / elementi costitutivi del Piano Strutturale	3
art. 3 Statuto del territorio	4
art. 4 Patrimonio territoriale	5
art. 5 Invarianti strutturali	5
art. 6 Sistemi territoriali	6
art. 7 Unità Territoriali Organiche Elementari	6
art. 8 Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	6
art. 9 Rapporti del Piano Strutturale con il Regolamento Urbanistico e con piani e programmi di settore comunali	7
<b>PARTE SECONDA - Statuto del territorio</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I - Invarianti strutturali</b>	<b>8</b>
art. 10 Invarianti strutturali del territorio	9
Capo I - <u>Invarianza storico-insediativa</u>	
art. 11 Siti archeologici	10
art. 12 Patrimonio edilizio presente al 1940	10
art. 13 Tracciati viari fondativi	11
art. 14 Strade vicinali	12
art. 15 Tracce del sistema delle centuriazioni	13
art. 16 Elementi ordinatori dello spazio pubblico	13
art. 17 Manufatti antichi di ingegneria idraulica	14
Capo II - <u>Invarianza paesaggistico-ambientale</u>	
art. 18 Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia	14
art. 19 Ambiti perfluviali	15
art. 20 Aree sensibili di fondovalle	16
art. 21 Pertinenze paesistiche	17
art. 22 Parchi storici e giardini formali	17
art. 23 Boschi densi	18
art. 24 Aree con sistemazioni agrarie storiche	18
art. 25 Formazioni arboree decorative	19
art. 26 Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale	19
art. 27 Aree di protezione storico ambientale	20
Capo III - <u>Invarianza culturale e sociale</u>	
art. 28 Istituzioni culturali e formative	22
art. 29 Manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / la Fiera di Scandicci	23

---

# COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Indice

---

## **TITOLO II - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio 24**

art. 30 Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / Contenuti e ambito di applicazione 25

### Capo I - Aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica

art. 31 Pericolosità geologica 25

art. 32 Pericolosità idraulica 26

art. 33 Pericolosità sismica 28

### Capo II - Riduzione del rischio idraulico

art. 34 Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (D.P.C.M. 05.11.1999) 28

art. 35 Ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica 30

art. 36 Reticolo idrografico superficiale 30

### Capo III - Protezione e governo della risorsa idrica

art. 37 Pericolosità idrogeologica e salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico 32

art. 38 Governo della risorsa idrica 33

## **TITOLO III - Uso e tutela delle risorse 34**

art. 39 Generalità / Territorio rurale e territorio urbanizzato 35

### Capo I - Territorio rurale

art. 40 Aree a prevalente funzione agricola 35

art. 41 Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva 36

art. 42 Aree fragili e aree di pregio paesistico 37

art. 43 Aree boscate e vegetazione ripariale 38

art. 44 Ambiti di riqualificazione paesaggistica e ambientale nel territorio rurale 40

### Capo II - Territorio urbanizzato

art. 45 Territorio urbanizzato / aree urbane e aree di influenza urbana 41

art. 46 Ambiti di riqualificazione insediativa nel territorio urbanizzato 42

<b>TITOLO IV - Sistemi e relative disposizioni</b>	<b>44</b>
art. 47 Elenco dei sistemi	45
art. 48 La pianura alluvionale del fiume Arno	45
art. 49 La città'	46
1- la città centrale	
2- la città dell'industria	
art. 50 Le pendici collinari settentrionali	47
art. 51 La dorsale collinare	47
art. 52 Le pendici collinari meridionali	48
art. 53 La pianura alluvionale del torrente Pesa	49
<b>PARTE TERZA - Strategie per il governo del territorio</b>	<b>50</b>
<b>TITOLO I - Uso delle risorse nei sistemi</b>	<b>50</b>
art. 54 Strategie per la pianura alluvionale del fiume Arno	51
art. 55 Strategie per la città'	51
1. la città centrale	
2. la città dell'industria	
art. 56 Strategie per le pendici collinari settentrionali	52
art. 57 Strategie per la dorsale collinare	52
art. 58 Strategie per le pendici collinari meridionali	53
art. 59 Strategie per la pianura alluvionale del torrente Pesa	53
<b>TITOLO II - Unità Territoriali Organiche Elementari</b>	<b>54</b>
art. 60 Lineamenti generali / Individuazione delle U.T.O.E.	55
art. 61 Strategie progettuali	56
art. 62 Tessuti storici	58
art. 63 Tessuti consolidati prevalentemente residenziali	59
art. 64 Tessuti consolidati prevalentemente produttivi	59
art. 65 Tessuti incoerenti e aree di frangia	60
art. 66 Aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti	61
art. 67 Aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli	62
<b>PARTE QUARTA - Disposizioni transitorie e finali</b>	<b>63</b>
art. 68 Salvaguardie	64
art. 69 Disciplina dei beni paesaggistici	64
art. 70 Razionalizzazione e integrazione degli assetti infrastrutturali	65

**PARTE I**

**Principi e riferimenti generali**

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte I - Principi e riferimenti generali

---

### Art. 1 - FINALITA' E CONTENUTI

1. Il Piano Strutturale - quale strumento della pianificazione territoriale di livello comunale - persegue le finalità indicate dall'art. 1 della L.R. n. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni al fine di garantire lo sviluppo sostenibile del territorio comunale, nel rispetto dei valori ambientali, paesaggistici e insediativi che lo contraddistinguono. A tal fine recepisce gli indirizzi, le direttive e le prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale di livello regionale (P.I.T) e provinciale (P.T.C.).

2. Il Piano Strutturale si compone di:

- a) un approfondito quadro conoscitivo, costituito dagli elaborati elencati all'art. 2, idoneo a individuare, valorizzare e/o recuperare le identità locali integrandosi, a tale scopo, con il repertorio di conoscenze contenuto nel P.T.C. provinciale;
- b) lo statuto del territorio, che individua e definisce:
  - le risorse naturali ed essenziali assunte come elementi costitutivi del patrimonio territoriale;
  - le invarianti strutturali del territorio e la relativa disciplina, contenente prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per gli altri atti di governo del territorio di livello comunale;
  - la struttura identitaria del territorio comunale, definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi territoriali;
  - i principi durevoli di tutela del patrimonio territoriale e i criteri di uso sostenibile delle risorse naturali ed essenziali;
  - la disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio, contenente prescrizioni per il Regolamento Urbanistico e per gli altri atti di governo del territorio di livello comunale;
  - le aree e gli immobili dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, nonché le prescrizioni per la relativa disciplina di tutela, da recepirsi in sede di formazione (o di rinnovo quinquennale) del Regolamento Urbanistico in attuazione del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;
- c) le strategie di sviluppo sostenibile del territorio comunale, che individuano e definiscono:
  - la suddivisione del territorio in unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) finalizzata ad assicurare un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale;
  - gli obiettivi e gli indirizzi per la programmazione del governo del territorio, articolati per sistemi, sub-sistemi e U.T.O.E., che definiscono i criteri per la progettazione degli assetti territoriali da attuarsi con il Regolamento Urbanistico e con gli altri atti di governo del territorio di livello comunale, preordinando azioni di conservazione, riqualificazione e trasformazione coerenti con i principi fissati nello Statuto del Territorio e con le prescrizioni in esso contenute;
  - le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, articolate per singole U.T.O.E., e le correlate dotazioni minime necessarie di infrastrutture, attrezzature e servizi. Tali dimensioni massime e dotazioni minime - individuate nel rispetto del P.I.T. e delle vigenti norme regionali, nonché sulla base degli standard minimi di cui al D.M. n. 1444/68 - costituiscono limiti prescrittivi per il Regolamento Urbanistico e livelli prestazionali minimi da garantire nella progressiva attuazione della strategia di sviluppo del territorio comunale;
  - le prescrizioni relative alla individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione sul territorio di interventi di competenza regionale e provinciale, con efficacia immediata;
  - i criteri per azioni di riqualificazione paesaggistica, ambientale e/o insediativa di aree connotate da condizioni di degrado;
  - le prescrizioni relative alla valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni;
  - le prescrizioni per le previsioni del Regolamento Urbanistico riferite a nuovi insediamenti comprendenti medie o grandi strutture di vendita, in recepimento delle norme e delle direttive regionali in materia di urbanistica commerciale;
- d) le misure di salvaguardia direttamente operative, di durata non superiore a tre anni, da rispettare sino all'approvazione (o al rinnovo quinquennale) del Regolamento Urbanistico.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte I - Principi e riferimenti generali

---

3. Il Regolamento Urbanistico e ogni altro atto di governo del territorio di livello comunale si conformano alle previsioni contenute nel presente Piano Strutturale, fatto salvo quanto disposto dall'art. 9 delle presenti Norme.

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

1. Il presente Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### Quadro conoscitivo

- Fi 1 Carta geologica
- Fi 2 Carta geomorfologica
- Fi 3 Carta litologico-tecnica e dei dati di base
- Fi 4 Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi
- Fi 5 Carta storica delle aree allagate
- Fi 6 Carta dei battenti idraulici con  $Tr=200$
- Fi 7 Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "assetto idrogeologico". Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica e geomorfologica
- Fi 8 Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale
- Fi 9 Carta della pericolosità geologica
- Fi 10 Carta della pericolosità idraulica
- Fi 11 Studi ed indagini di microzonazione sismica di livello 1
- Fi 12 Relazione sulle indagini geologico-tecniche di supporto al Piano Strutturale
  
- 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 (aggiornamento 2013)
- Am 5 Elementi per la valutazione degli effetti ambientali
  
- Pv 1 Elementi di tutela del territorio contenuti nel P.T.C.P. 1998 (tav. A)
- Pv 2 Elementi di tutela del territorio contenuti nel P.T.C.P. 1998 (tav. B)
- Pv 3 Vincolo Idrogeologico
- Pv 4 Vincoli storico-culturali (Codice dei beni culturali e del paesaggio / Parte II)
- Pv 5 Aree e immobili soggetti a tutela paesaggistica (Codice dei beni culturali e del paesaggio / Parte III)
- Pv 6 Ricognizione dei contenuti del Piano Strutturale con riferimento alle prescrizioni ed agli elementi di tutela del territorio contenuti nel P.T.C.P.
- Pv 7 Ricognizione dei contenuti del Piano Strutturale con riferimento alle prescrizioni del P.I.T.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte I - Principi e riferimenti generali

---

- Es 1 Relazione sulla dinamica economica di lungo periodo
- Es 1bis Studio relativo alle dinamiche socio-economiche del territorio di Scandicci (agosto 2011)
- Es 2 Relazione sugli aspetti sociali della città
- Es 3 Le prospettive di sviluppo immobiliare
- Es 4 Indagine sugli orari e sui tempi urbani
  
- 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 dal P.R.G.C. 1991

### Sintesi progettuale

- Pr 1 Sistemi territoriali
- Pr 2 Relazioni tra caratteri geomorfologici e struttura insediativa storica (aggiornamento 2013)
- Pr 3 Patrimonio territoriale
- Pr 4 Patrimonio insediativo urbano
- Pr 5 Invarianti strutturali del territorio (aggiornamento 2013)
- Pr 6 Territorio rurale e territorio urbanizzato / Discipline speciali di tutela e valorizzazione paesaggistica, ambientale e insediativa (aggiornamento 2013)
- Pr 7 Perimetrazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (aggiornamento 2013)
- Pr 8 Mosaico delle Unità Territoriali Organiche Elementari (aggiornamento 2013)
- Pr 9 Atlante delle Unità Territoriali Organiche Elementari (aggiornamento 2013)
- Pr 10 Relazione generale
- Pr 10bis Variante di aggiornamento 2013 / relazione tecnica
- Pr 11 Norme (aggiornamento 2013)

### Art. 3 - STATUTO DEI LUOGHI

1. Lo Statuto del Territorio è l'insieme coerente di regole finalizzate a tutelare l'esistenza, e, contemporaneamente, a garantire, 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 del Territorio contiene pertanto i principi che devono essere osservati ai fini di una utilizzazione durevole delle risorse presenti nel territorio comunale.

2. Lo Statuto del Territorio di cui al presente Piano Strutturale individua e definisce tra l'altro:

- a) le risorse assunte come elementi costitutivi del patrimonio territoriale di cui all'art. 4, costituenti la struttura identitaria del territorio comunale definita attraverso l'individuazione dei sistemi e dei sub-sistemi di cui alla Parte Seconda Titolo IV delle presenti Norme;
- b) le invarianti strutturali di cui all'art. 5, disciplinate dalla Parte Seconda Titolo I delle presenti Norme, quali elementi cardine dell'identità dei luoghi, consentendo in tal modo l'individuazione delle corrette regole di insediamento e di trasformazione la cui tutela garantisce, nei processi evolutivi sanciti e promossi dal Presente Piano Strutturale, lo sviluppo sostenibile del territorio;
- c) i principi di uso e tutela delle risorse assunte come elementi costitutivi del patrimonio territoriale di cui all'art. 4, ai quali si conformano gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni progettuali strategiche definiti dal presente Piano Strutturale.



## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

### NORME / Parte I - Principi e riferimenti generali

---

3. Costituisce parte integrante dello Statuto del Territorio la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'art. 69 delle presenti Norme, relativa:

a) agli immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali

- D.M. 15 ottobre 1955
- D.M. 20 gennaio 1965
- D.M. 23 giugno 1967
- D.M. 22 aprile 1969

b) alle aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per legge appartenenti alle seguenti categorie di beni:

- fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775), e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- territori coperti da foreste e da boschi.

4. Il Regolamento Urbanistico e ogni altro atto di governo del territorio di livello comunale si conforma al nucleo di regole, vincoli e prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio del presente Piano Strutturale.

#### Art. 4 - PATRIMONIO TERRITORIALE

1. Sono assunte come elementi costitutivi del patrimonio territoriale le manifestazioni visibili delle azioni di trasformazione delle risorse locali operate nel lungo periodo dalla comunità insediata attraverso le quali si è prodotto un incremento dei livelli di qualità intrinseci, prestazionali e relazionali delle risorse stesse, determinando la formazione di valori durevoli collettivamente riconosciuti e condivisi.

2. Gli elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono descritti nelle tavv. Pr 3 e Pr 4 (Carte del patrimonio) in scala 1:10.000 e costituiscono riferimento fondamentale per la statuizione delle regole di uso e tutela delle risorse.

#### Art. 5 - INVARIANTI STRUTTURALI

1. Lo Statuto del Territorio di cui all'art. 3 riconosce quali 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 costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. 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. Il mantenimento dei livelli di qualità e delle prestazioni delle invarianti strutturali nei processi evolutivi costituisce principio fondamentale per lo sviluppo sostenibile del territorio.

3. Le invarianti strutturali del territorio sono identificate con apposito segno grafico nella tav. Pr 5 in scala 1:10.000 e sono disciplinate dalla Parte Seconda Titolo I delle presenti Norme.

L'individuazione delle invarianti strutturali, nell'ambito dello Statuto del Territorio, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi. Le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello statuto medesimo, non danno luogo ad alcun indennizzo.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte I - Principi e riferimenti generali

---

### Art. 6 - SISTEMI TERRITORIALI

1. Lo Statuto del Territorio di cui all'art. 3 riconosce quali 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 nei Sistemi e sub-sistemi elencati all'art. 47 è atto di contenuto progettuale e descrive assetti che derivano:

- dal riconoscimento di specifici caratteri esistenti;
- da azioni di recupero, ripristino, integrazione o nuova realizzazione di elementi compatibili con i principi di sviluppo sostenibile del territorio e coerenti con la sua identità geostorica.

3. Per ogni Sistema e sub-sistema territoriale il Piano Strutturale detta specifiche disposizioni di uso e tutela delle risorse, mediante definizione:

- degli elementi territoriali caratterizzanti;
- degli obiettivi di governo del territorio;
- delle strategie di pianificazione finalizzate al perseguimento di tali obiettivi.

Tali disposizioni sono contenute nella Parte Seconda, Titolo IV, e nella Parte Terza, Titolo I, delle presenti Norme.

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

1. Le Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) individuate dal presente Piano Strutturale identificano ambiti urbani e/o territoriali complessi - non necessariamente interni allo stesso Sistema o sub-sistema territoriale - che si differenziano in ragione delle diverse caratterizzazioni insediative, ambientali, infrastrutturali e storico-paesaggistiche, e/o in ragione di valori identitari tradizionalmente consolidati. In tali ambiti complessi il perseguimento degli obiettivi generali di governo del territorio definiti dal Piano Strutturale presuppone l'individuazione e la messa in atto di specifiche strategie progettuali al fine di conservare, integrare e/o riconfigurare le relazioni tra detti elementi caratterizzanti e/o valori consolidati.

2. Gli ambiti urbani e/o territoriali complessi di cui al punto 1, identificati come U.T.O.E. dal presente Piano Strutturale, sono elencati all'art. 60 ed individuati con apposito segno grafico alla tav. Pr 7, scala 1:10.000.

### Art. 8 - VALUTAZIONE E MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI

1. In presenza dei presupposti stabiliti dalle vigenti norme statali e regionali sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS):

- a) i Piani Attuativi riferiti ad interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico;
- b) la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'art. 58 della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.;
- c) i piani e programmi di settore di competenza comunale;
- d) le varianti sostanziali agli atti di governo del territorio di cui alle precedenti lett. a), b) e c).

2. I Piani Attuativi e i Progetti Unitari relativi alle aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi, nei casi contemplati al punto 1, sono corredati da uno specifico elaborato contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione. Il Regolamento Urbanistico detta al riguardo specifiche disposizioni di dettaglio.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

### NORME / Parte I - Principi e riferimenti generali

---

3. Indipendentemente dalle fattispecie di cui al punto 2, le Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico riferite alle aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi contengono specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali da eseguirsi in sede di redazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nonché per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle problematiche ambientali di seguito elencate:

- a) emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche:
  - compatibilità con il "*Piano comunale di classificazione acustica*" (P.C.C.A.)
  - esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico
  - emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti
  - emissioni acustiche ed atmosferiche della viabilità
- b) approvvigionamenti e scarichi idrici:
  - approvvigionamenti idrici (preventiva verifica della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento)
  - scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura
  - scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura
- c) fabbisogno energetico:
  - risparmio energetico e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili
  - fattori climatici (ottimizzazione delle soluzioni progettuali in funzione del contenimento energetico)
- d) rifiuti:
  - quantità e caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) prodotti dalle funzioni insediate
  - aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta (differenziata e non)
- e) qualità di suolo e sottosuolo:
  - verifica dell'assenza o del grado di contaminazione
  - verifica della necessità di interventi di bonifica
- f) campi elettromagnetici:
  - esposizione a campi generati da impianti di radiocomunicazione
  - esposizione a campi generati da linee elettriche ad alta tensione

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

1. Le disposizioni normative e le indicazioni cartografiche contenute nel presente Piano Strutturale costituiscono riferimenti prescrittivi per la disciplina conformativa dei suoli e del patrimonio edilizio esistente contenuta nel Regolamento Urbanistico. A tale fine esso recepisce le prescrizioni statutarie e le indicazioni strategiche del Piano Strutturale nelle relative Norme per l'Attuazione, dandone esplicito conto nella Relazione.

2. Nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e alle 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, possono 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 di maggior dettaglio. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione del Regolamento Urbanistico che evidenzia i profili di conformità con le prescrizioni contenute nello Statuto del Territorio di cui all'art. 3, nonché di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con le strategie definite dal Piano Strutturale.

3. La programmazione comunale di settore in materia di mobilità, di accessibilità e di distribuzione delle funzioni tiene conto dei contenuti del Piano di indirizzo e regolazione degli orari di cui all'elaborato Es 4 del Quadro Conoscitivo.

**PARTE II**  
**STATUTO DEL TERRITORIO**

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

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

1. Ai sensi dell'art. 5 il presente Piano Strutturale riconosce quali invarianti strutturali del territorio gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tra tali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono individuate, per il loro precipuo carattere di valori identitari durevoli e non negoziabili, 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 paesaggistico-ambientale:

- 1b - Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- 2b - Ambiti perfluviali
- 3b - Aree sensibili di fondovalle
- 4b - Pertinenze paesistiche
- 5b - Parchi storici e giardini formali
- 6b - Boschi densi
- 7b - Aree con sistemazioni agrarie storiche
- 8b - Formazioni arboree decorative
- 9b - Aree di protezione storico ambientale
- 10b - 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 - Manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / la Fiera di Scandicci

2. In riferimento alle invarianti strutturali di cui al punto 1 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, per gli atti comunali di governo del territorio, nonché per le altre norme di rango regolamentare ad essi correlate.

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

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

5. Eventuali interventi di manutenzione o di adeguamento funzionale delle invarianti strutturali che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico presuppongono comunque il rispetto delle prescrizioni di tutela degli elementi di invarianza.

6. In applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

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

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

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i siti archeologici eventualmente accertati sul territorio comunale e dichiarati di interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*. A tale riguardo il presente Piano Strutturale segnala a titolo indicativo i siti di potenziale interesse archeologico, individuati sulla base di una ricognizione effettuata sulle fonti disponibili. Tali siti sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1/10.000.

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

3. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 - ancorché non soggetti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* - sono sottoposti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle tracce e sistemazioni del suolo e sottosuolo, e sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale.

4. Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare ad esso correlate disciplinano le modalità di tutela - anche per quanto riguarda l'eventuale 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 in caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico.

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

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1940, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è individuato con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Costituiscono 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.);

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

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

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, ~~ai~~ a prescrizioni volte al ripristino degli elementi mancanti, nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare ad esso correlate definiscono le specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza, nonché la documentazione tecnica da allegare alle istanze volte alla formazione dei titoli edilizi. Ferme restando le prescrizioni generali di cui al presente punto 3, gli interventi ammissibili sui singoli immobili sono disciplinati dal Regolamento Urbanistico sulla base della schedatura puntuale dell'intero patrimonio edilizio presente al 1940. In relazione alla medesima schedatura sono individuate le ville ed i complessi villa-giardino non vincolati ai sensi della Parte II del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" 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 / destinazione d'uso del piano terra
- aree di pertinenza
- paramento murario
- infissi
- caratteristiche architettoniche e strutturali di pregio
- elementi decorativi di pregio
- incongruità
- rilevanza paesaggistica
- valore architettonico e/o testimoniale.

### Art. 13 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno.

2. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità sono distinti in cartografia con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

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

4. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate all'art. 10, punto 5;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

- 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 tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

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

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare ad esso correlate definiscono i criteri di valutazione storico-paesaggistica 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 contiene di norma la descrizione degli elementi di cui al precedente punto 4.

### Art. 14 - STRADE VICINALI

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le strade vicinali, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito repertorio comunale, è identificata con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planaltimetrici 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;
- i manufatti votivi presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, a prescrizioni volte al ripristino dei tratti degradati, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

Il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare ad esso correlate definiscono i criteri per la valutazione storico-paesaggistica 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.



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

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

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le tracce del sistema delle centuriazioni, impronta visibile e persistente della organizzazione fondiaria romana tramandatasi in segni fisici quali strade, sentieri e fossi. In quanto memoria storica degli ordinamenti territoriali pregressi esse rappresentano elementi di riferimento per il riordino progettuale delle aree che le comprendono. Le tracce del sistema delle centuriazioni sono individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

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

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 azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di assetti durevoli pianificati.

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

1. Sono riconosciuti quale invariante strutturale del territorio gli elementi ordinatori dello spazio pubblico, in quanto componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche.

2. Le porzioni di spazio pubblico di cui al punto 1, distinte con apposito segno grafico alla tav. Pr 4 in scala 1:5.000, sono il risultato di una valutazione selettiva dell'esistente, anche in funzione orientativa del ruolo progettuale di questi complessi spaziali, costituenti elementi fondamentali di riferimento ai fini della riqualificazione dei singoli insediamenti.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica degli insiemi spaziali destinati a strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi;
- l'utilizzazione di tali insiemi spaziali 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 altresì oggetto di azioni 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 contiene 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 disposizioni e/o indirizzi per una specifica disciplina regolamentare 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 riconosciuti come invarianti strutturali del territorio le opere idrauliche ed i manufatti di epoca preindustriale costituenti forme storicizzate di utilizzazione dell'energia idraulica disposti lungo i principali corsi d'acqua. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

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

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di antiche modalità di utilizzazione dell'energia idraulica a fini agricoli o produttivi.

#### **Capo II - INVARIANZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE**

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

1. Il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio in quanto area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, nonché 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.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

2. Il perimetro del Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia è identificato con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la rete dei percorsi e dei sentieri;
- gli itinerari tematici connessi con le forme espressive dell'arte ambientale.

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, punto 3. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, naturalistici, nonché di caratterizzazione del sito quale ambito espositivo per l'arte ambientale.

Il Regolamento Urbanistico specifica - nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 3 - le forme di utilizzazione consentite nonché le disposizioni relative alla realizzazione di eventuali attrezzature di supporto e di servizio al Parco. Esso può altresì definire apposite sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

### Art. 19 - AMBITI PERIFLUVIALI

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli ambiti comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica.

2. Gli ambiti perfluviali di cui al punto 1 si configurano come fasce di consistenza variabile - connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d'acqua - 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. Costituiscono 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 fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- le formazioni arboree di ripa e golena, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
- 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, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

5. Le parti degli ambiti perfluviali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 45, e non comprese nelle 'aree sensibili di fondovalle' di cui all'art. 20, ovvero negli 'ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale di cui all'art. 26, sono tutelate come corridoi di connessione ecologica ed ambientale ai sensi dell'art. 9 del P.T.C. provinciale.

**Art. 20 - AREE SENSIBILI DI FONDOVALLE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le *“aree sensibili di fondovalle”* di cui all'art. 3 delle Norme del P.T.C. provinciale, intendendosi per tali le aree caratterizzate dalla presenza di reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale (quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali) che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche - con particolare riguardo per gli ambiti perfluviali, per i paleovalvei e per le divagazioni storiche dei corsi d'acqua principali - e che nell'insieme rappresentano una componente strutturale di rilievo sovracomunale e di primaria importanza per il territorio provinciale. Tali aree costituiscono risorsa di valore strategico dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, in ragione:

- degli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale e di pianura;
- del loro ruolo di raccordo funzionale con il sistema delle aree protette e con la rete ecologica provinciale, nonché con gli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale di cui all'art. 26;
- della loro struttura di ecosistema lineare funzionale alla migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie selvatiche.

Le *“aree sensibili di fondovalle”* del territorio comunale di Scandicci - individuate dal Piano Strutturale lungo il tratto urbano del fiume Greve in conformità con la perimetrazione definita dal P.T.C. provinciale - sono identificate con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

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

- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- la continuità degli assetti vegetazionali necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza morfologica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

4. Nelle aree sensibili di fondovalle sono consentiti:

- a) i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale di cui all'art. 24 delle Norme per P.T.C. provinciale, se compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
- b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
- c) interventi e usi ulteriori, solo se compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:
  - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
  - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
  - tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali;
  - riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene;
  - valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;
  - ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.

**Art. 21 - PERTINENZE PAESISTICHE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le pertinenze paesistiche, intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate - afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio invariante di cui all'art. 12 delle presenti Norme - le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza, quando espressione del rapporto storicizzato di cui al punto 1:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ed i suoi principali livelli;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti o ad impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei di corredo.

3. Ove caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale, costituiscono altresì elementi qualificanti delle pertinenze paesistiche i cancelli, le pavimentazioni, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, gli arredi fissi in genere.

4. Gli elementi di invarianza e gli elementi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, naturale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale e paesaggistica dei loro aspetti e caratteri testimoniali, simbolici e d'uso.

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

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i parchi storici e i giardini formali, le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Oltre al valore storico-documentale, molte sistemazioni e assetti vegetazionali rivestono un ruolo di capisaldi 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.

2. I parchi storici ed i giardini formali di cui al punto 1 - significativamente presenti in tutto il territorio comunale, in particolar modo nelle pendici collinari settentrionali - sono individuati con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- 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.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché ad azioni di 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. Costituiscono invarianti strutturali del territorio i boschi densi, intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali e boschive, di rilevante valore ambientale e paesaggistico, sono individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

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

3. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono favoriti gli 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 disposizioni.

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

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componenti qualificate del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali, le aree collinari in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquadocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie di regimazione.

2. La presenza di sistemazioni agrarie storiche - laddove per consistenza e stato di conservazione esse risultino significative sotto il profilo paesaggistico, testimoniale e/o morfologico-funzionale - è segnalata con apposito segno grafico nella tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

3. Costituiscono 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, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura costitutiva del paesaggio agrario storico.

Il Regolamento Urbanistico detta 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 di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale ove inibire l'installazione di manufatti reversibili per l'agricoltura amatoriale e/o di manufatti precari aziendali.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

### Art. 25 - FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi quando rispondenti a criteri ordinatori - come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, la definizione di confini - ovvero, più in generale, laddove volti a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al punto 1;
- 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.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio.

Al fine di assicurare la tutela degli elementi di invarianza di cui al punto 2 il Regolamento Urbanistico e le norme di rango regolamentare ad esso 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 elettriche aeree o impianti di telecomunicazione.

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

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli ambiti che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere idonei per l'istituzione di parchi, riserve e "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), ai sensi delle vigenti norme regionali, in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o forestale, ovvero da forme di antropizzazione di particolare interesse storico-culturale.

Tali qualità ambientali e naturali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono gli ambiti di cui al presente articolo particolarmente indicati per una fruizione finalizzata ad attività culturali e ricreative, ad attività motorie all'aria aperta - anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora - alla frequentazione delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Gli ambiti di cui al presente articolo recepiscono le perimetrazioni di cui al vigente P.T.C.P.

Nella tav. Pr 5 in scala 1:10.000 sono individuati con apposito segno grafico i seguenti ambiti:

- a) ambito di reperimento A.N.P.I.L. della dorsale collinare, comprendente il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia di cui all'art. 65.
- b) ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Arno, comprendente le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale di cui all'art. 82.
- c) ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Greve, comprendente l'asta fluviale nel tratto extraurbano, le relative aree golenali, nonché le adiacenti aree ripariali che mantengono dirette relazioni con il fiume.

2. All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi;

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

- la viabilità vicinale e podereale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali.

3. Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dal Regolamento Urbanistico favoriscono (o risultano comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed A.N.P.I.L., ovvero con la loro estensione se già istituiti. Assumono in tal senso particolare rilievo la tutela degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, ove presenti. Il Regolamento Urbanistico privilegia in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- attività private di interesse collettivo o generale e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Inoltre, nel territorio rurale di cui alla Parte Seconda, Titolo III, Capo I delle presenti norme:

- attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- agricoltura amatoriale, con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- selvicoltura.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal presente articolo, 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 delle aree di cui al presente articolo sono soggetti:

- alle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme, recanti criteri ed indirizzi generali e specifici per i Sistemi e per le U.T.O.E.;
- in presenza di altre invarianti strutturali, alle limitazioni e prescrizioni di cui al presente Titolo.

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 al presente articolo.

5. Con riferimento all'ambito di riferimento A.N.P.I.L. di cui al punto 1, lett. b), il Regolamento Urbanistico individua e disciplina le aree ripariali e agricole della pianura alluvionale del fiume Arno, interposte tra l'alveo fluviale e i centri abitati di S. Colombano e Badia a Settimo, finalizzate alla realizzazione del tratto scandiccese dell'infrastruttura territoriale denominata 'Parco Fluviale dell'Arno'.

### Art. 27 - AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le "aree di protezione storico ambientale" di cui all'art. 12 delle Norme del P.T.C.P., intese come ambiti - coincidenti in larga misura con il sistema dei crinali che definiscono la struttura orografica dei versanti collinari (settentrionale e meridionale) - che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza. In tali ambiti, caratterizzati dalla rilevanza estetica e simbolica dei plessi architettonici e paesaggistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio. In tali ambiti si è prodotta una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, costituente testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione civile e rurale. All'interno degli insediamenti urbani le aree di cui al presente articolo tutelano singoli complessi di particolare interesse architettonico o testimoniale e le aree circostanti.



## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

Le "aree di protezione storico ambientale" di cui al presente articolo - individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 5 in scala 1:10.000 - sono perimetrate in conformità con le disposizioni del vigente P.T.C.P.

2. All'interno delle 'aree di protezione storico ambientale' di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- il patrimonio edilizio storicizzato (sia di valore storico-architettonico che di interesse testimoniale);
- la coerenza dei principi insediativi che assicurano la permanenza dei valori paesaggistici consolidatisi nel tempo;
- i tracciati viari fondativi, ivi compresa la viabilità vicinale e poderale;
- le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate;
- le sistemazioni agrarie storiche e le forme di coltivazione tradizionali.

3. All'interno delle 'aree di protezione storico ambientale' il Regolamento Urbanistico privilegia interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza in edifici esistenti;
- limitatamente al territorio rurale: attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali, abitazioni rurali in edifici esistenti, agriturismo;
- ospitalità alberghiera ed extralberghiera in edifici esistenti;
- attività direzionali e terziarie, purché coerenti e compatibili con i valori storico-culturali e/o paesaggistici del sito e del contesto di riferimento;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- attività pubbliche o di interesse pubblico.

Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli obiettivi delineati dal presente articolo, 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 delle aree di cui al presente articolo sono soggetti:

- alle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme, recanti criteri ed indirizzi generali e specifici per i Sistemi e per le U.T.O.E.;
- in presenza di altre invarianti strutturali, alle limitazioni e prescrizioni di cui al presente Titolo.

5. All'interno delle aree di protezione storico ambientale:

- a) è vietata ogni nuova edificazione 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 vietata la realizzazione di ampliamenti volumetrici eccedenti il 10% del volume dell'edificio oggetto di intervento;
- c) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e annessi agricoli stabili di cui sia dimostrata la necessità in Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
- d) non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi alle seguenti attività:
  - allevamento e pascolo stanziale di bovini e ovicaprini;
  - allevamenti minori su scala aziendale;
  - attività faunistico-venatorie che determinino alterazione del contesto paesaggistico.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo I - Invarianti strutturali

---

Gli ampliamenti volumetrici di cui alla lett. b) devono:

- contenere gli impatti visuali e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto paesaggistico, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;

Le correlate sistemazioni degli spazi esterni di pertinenza (accessi, recinzioni e simili) sono ammissibili solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

Il Regolamento Urbanistico può dettare ulteriori prescrizioni sugli interventi ammissibili, nel rispetto delle vigenti norme regionali per la valorizzazione del territorio rurale.

6. All'interno delle aree di cui al presente articolo il Regolamento Urbanistico può dettare specifiche prescrizioni cui devono essere assoggettati - nel rispetto delle vigenti norme regionali - gli interventi di tutela paesaggistica, di riqualificazione ambientale e/o di trasformazione urbanistico-edilizia. Il Regolamento Urbanistico procede altresì alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio - rurale e non - e detta specifiche disposizioni sulle categorie di intervento urbanistico-edilizio e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

### Capo III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE

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

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto fattori rilevanti e durevoli di identità locale e di sviluppo socio-economico:

a) le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle di seguito elencate:

- Teatro Studio
- Biblioteca Comunale
- Scuola di Musica
- Corsi di alta formazione in progettazione della moda
- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- Castello dell'Acciaio

b) le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso, con particolare riferimento alle onlus.

2. La presenza delle attività culturali, di ricerca e formative di livello progredito di cui al punto 1.a), nonché dell'associazionismo di cui al punto 1.b), 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, anche come potenziale fattore di rilevanza economica.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- i fondamenti statutarî 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;
- il patrimonio di capacit  e tradizioni artigianali e produttive locali.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza giuridica e culturale, nonch  ad azioni di valorizzazione in quanto fattori di identit  culturale e di sviluppo socio-economico.

Il Regolamento Urbanistico e/o le norme regolamentari ad esso correlate dettano al riguardo specifiche disposizioni.

#### **Art. 29 - MANIFESTAZIONI FIERISTICHE E/O DI PROMOZIONE ECONOMICA E TERRITORIALE / LA FIERA DI SCANDICCI**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale, quali la tradizionale Fiera annuale di Scandicci, in quanto rilevanti fattori di identit  della societ  locale idonea a definire profili di continuit  tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Tali manifestazioni:

- testimoniano il ruolo di snodo territoriale che la citt  di Scandicci riveste tra il comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del Chianti e quello intensamente urbanizzato, infrastrutturato e industrializzato della piana fiorentina;
- costituiscono un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della societ  locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la periodicit  e frequenza delle manifestazioni;
- la centralit  e la rilevanza quantitativa e qualitativa degli spazi urbani dedicati;
- la diversificazione merceologica;
- le attivit  culturali connesse;
- il ruolo dell'Amm./ne Comunale;
- l'accessibilit  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, nonch  ad azioni di valorizzazione negli elementi della tradizione e dell'innovazione produttiva.

A tal fine l'organizzazione delle manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale:

- definisce una disposizione delle strutture espositive e delle installazioni preferenzialmente integrata con l'assetto delle aree centrali della citt  definito dal Regolamento Urbanistico e dai correlati strumenti di pianificazione attuativa, valorizzando e vitalizzando lo spazio pubblico;
- favorisce un'accessibilit  fondata in modo crescente sull'uso del mezzo di trasporto pubblico.

**PARTE II  
STATUTO DEL TERRITORIO**

**Titolo II  
Disciplina di tutela dell'integrità  
fisica del territorio**

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

### Art. 30 - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO / CONTENUTI E AMBITO DI APPLICAZIONE

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, ed in particolare le disposizioni e prescrizioni contenute nei seguenti repertori normativi, strumenti e atti:

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*rischio idraulico*" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999);
- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005);
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 ("*Norme in materia ambientale*") e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III ("*Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche*");
- Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R).

La disciplina di cui al presente Titolo si applica a tutti i sistemi e sub-sistemi territoriali individuati dal Piano Strutturale e comprende:

- le disposizioni relative alle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica, di cui al Capo I;
- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico, di cui al Capo II;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica, di cui al Capo III.

2. La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute negli elaborati di quadro conoscitivo relativi agli aspetti fisiografici del territorio di cui all'art. 2 (elaborati cartografici identificati con la sigla 'Fi', in scala 1:10.000).

3. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 2 e/o delle norme di cui al presente Titolo a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Piano Strutturale, è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti e/o Autorità competenti.

### Capo I – AREE CON PERICOLOSITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

#### Art. 31 – PERICOLOSITA' GEOLOGICA

1. Nella tav. Fi 9 in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità geologica definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica - di seguito riportate - e sulla base delle disposizioni del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.), come da adeguamento ex art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo.

#### Pericolosità geologica bassa (G.1)

Sono in situazione di pericolosità geologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

### **Pericolosità geologica media (G.2)**

Sono in situazione di pericolosità geologica media:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- b) le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;
- c) i corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

### **Pericolosità geologica elevata (G.3)**

Sono in situazione di pericolosità geologica elevata:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
- b) le aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
- c) le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- d) le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- e) i corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%;
- f) le aree con processi di degrado di carattere antropico;
- g) scarpate morfologiche con modesta potenziale evoluzione.

### **Pericolosità geologica molto elevata (G.4)**

Sono in situazione di pericolosità geologica molto elevata:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;
- b) le aree interessate da soliflussi;
- c) le scarpate attive in fase precoce di evoluzione al dissesto.

2. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali, definendo in conformità con esse - anche con riferimento alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso - sia la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

3. Nelle more dell'entrata in vigore delle disposizioni e prescrizioni di cui al punto 2 si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore statali e regionali ed alle specifiche competenze delle autorità preposte.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità geologica unitamente alle disposizioni contenute nel vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.).

## **ART. 32 - PERICOLOSITA' IDRAULICA**

1. Nella tav. Fi 10 in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità idraulica definite dalle misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo dettate dalle vigenti disposizioni regionali - di seguito riportate - e sulla base delle disposizioni del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.), come da adeguamento ex art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo.

### **Pericolosità idraulica bassa (I.1)**

Sono in situazione di pericolosità idraulica bassa le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

---

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

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

### **Pericolosità idraulica media (I.2)**

Sono in situazione di pericolosità idraulica media le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 200 e 500 anni ( $200 < Tr \leq 500$  anni)

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media (I.2) le aree di fondovalle per le quali ricorrano le seguenti condizioni:

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

### **Pericolosità idraulica elevata (I.3)**

Sono in situazione di pericolosità idraulica elevata le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 200 anni ( $30 < Tr \leq 200$  anni).

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata (I.3) le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

### **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)**

Sono in situazione di pericolosità idraulica molto elevata le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) pari o inferiore a 30 anni ( $Tr \leq 30$  anni)

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata (I.4) le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali, definendo in conformità con esse - anche con riferimento alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso - sia la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

3. Nelle more dell'entrata in vigore delle disposizioni e prescrizioni di cui al punto 2 si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore statali e regionali ed alle specifiche competenze delle autorità preposte.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni contenute nel vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.).

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

### Art. 33 - PERICOLOSITA' SISMICA

1. Nella tav. Fi 11 in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale - nelle parti in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1 - secondo le classi di pericolosità sismica locale definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, di seguito riportate.

#### **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):**

vi ricadono le zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

#### **Pericolosità sismica locale media (S.2):**

vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S.3).

#### **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):**

vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

#### **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):**

vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

2. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto dei criteri generali di fattibilità dettati dalle vigenti norme regionali, definendo in conformità con esse - anche con riferimento alla localizzazione delle diverse destinazioni d'uso - sia la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti che la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

3. Nelle more dell'entrata in vigore delle disposizioni e prescrizioni di cui al punto 2 si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore statali e regionali ed alle specifiche competenze delle autorità preposte.

### Capo II – RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

#### **Art. 34 - AREE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI STRUTTURALI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO NEL BACINO DELL'ARNO (D.P.C.M. 05.11.1999)**

1. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino dell'Arno si distinguono in:

- "Aree A", sottoposte a vincolo di inedificabilità (prescritto dalla norma n° 2 del D.P.C.M. 05.11.1999);
- "Aree B", sottoposte a vincolo di salvaguardia (prescritto dalla norma n° 3 del D.P.C.M. 05.11.1999).



## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

Tali aree sono localizzate in corrispondenza del fiume Arno, del fiume Greve e del torrente Pesa, e sono individuate con apposito segno grafico alla tav. Fi 8 in scala 1:10.000.

2. Nelle "Aree A" sono allo studio progetti per la mitigazione del rischio idraulico (casce di laminazione, etc.). Tali aree sono sottoposte a vincolo di inedificabilità con l'eccezione dei seguenti interventi (realizzabili a condizione che non si determini un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso):

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o atti a perseguire il miglioramento ambientale;
- opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (Sc);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- interventi di ampliamento o di ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, che non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano di Bacino (previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino).

Per quanto riguarda il torrente Pesa è individuata una cassa di esondazione di tipo "A" in destra idrografica lungo tutto il tratto del corso d'acqua che attraversa il territorio comunale. Nella tav. Fi 8 sono rappresentate sia la configurazione contenuta nel vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", sia quella, parzialmente divergente, proposta dal vigente Piano Strutturale sulla base di una ricognizione mirata sullo stato effettivo dei luoghi. Fino a diversa determinazione dell'Autorità di Bacino, il vincolo di inedificabilità, come sopra disciplinato, è da intendersi riferito ad entrambe tali previsioni.

3. Nelle "Aree B" si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico. Tali aree sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione delle previsioni del Piano di Bacino. A seguito delle suddette verifiche le "Aree B" potranno essere riclassificate come "Aree A" ed essere utilizzate per la realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico (in tal caso assumeranno il corrispondente regime vincolistico, disciplinato dal precedente punto 2), ovvero potranno essere svincolate in quanto non determinanti allo scopo.

Per quanto riguarda il fiume Arno è prevista una cassa di esondazione di tipo "B" che copre una vasta area in sinistra idrografica da Badia a Settimo all'abitato di San Colombano.

In corrispondenza del fiume Greve sono invece previste due piccole aree destinate a casce di esondazione di tipo "B": una in sinistra idrografica in località Pian di Greve, l'altra in destra idrografica in località San Giusto a Signano.

Il Piano di Bacino specifica le tipologie di interventi per le quali il vincolo di inedificabilità riferito alle "Aree B" - in presenza di determinate condizioni - non si applica. A tal fine - in aggiunta ai casi di esclusione di cui al precedente punto 2 - individua gli interventi realizzabili a condizione che venga documentato dal proponente, ed accertato dall'autorità amministrativa competente, il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere richieste.

4. Il Regolamento Urbanistico recepisce i vincoli di inedificabilità e le norme di salvaguardia riferiti alle aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico, di cui al presente articolo, facendo proprie le prescrizioni del vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" ad esse relative. Per tali aree la disciplina del Regolamento Urbanistico può dettare, ove necessario, ulteriori specificazioni e/o disposizioni di dettaglio.

5. Nelle more dell'entrata in vigore della disciplina di cui al punto 4 si applicano direttamente le disposizioni del vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*".

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

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

1. Nella tav. Fi 8 in scala 1:10.000 sono identificati e distinti, con apposito segno grafico, gli ambiti di reperimento di aree nelle quali sono da realizzarsi opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree contermini ad alcuni dei principali corsi d'acqua presenti sul territorio comunale. Tali ambiti, localizzati in sinistra idrografica del fiume Greve e del torrente Vingone, sono distinti in:

- ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica individuati all'Amm./ne Comunale;
- ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica di competenza dell'Amm./ne Provinciale, d'intesa con il "Consorzio di bonifica delle colline del Chianti".

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 qualsiasi genere;
- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre.

3. Salvo diversa determinazione dell'autorità idraulica competente alla realizzazione degli interventi di regimazione, i divieti di cui sopra permangono fino ad avvenuto collaudo delle relative opere.

4. Il Regolamento Urbanistico recepisce le previsioni e disposizioni relative agli ambiti di cui al presente articolo. Tali previsioni e disposizioni - da intendersi integrative e complementari agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno, di cui all'art. 34 (Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "rischio idraulico") - si applicano direttamente nelle more dell'entrata in vigore della disciplina del Regolamento Urbanistico.

### ART. 36 - RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

1. Il reticolo idrografico superficiale è costituito da tutti i corsi d'acqua (o parti di essi) che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio, e si articola in:

- a) acque pubbliche;
- b) reticolo idrografico minore.

Nella tav. Fi 8 in scala 1:10.000 è rappresentato il reticolo idrografico cartografato nel vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (PAI) e nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Con apposito segno grafico sono distinti il reticolo idrografico costituito da 'acque pubbliche' e il 'reticolo idrografico minore': tale distinzione ha valenza indicativa, e costituisce un riferimento orientativo nelle more dell'emanazione degli elenchi ufficiali delle acque pubbliche da parte delle competenti autorità.

2. Fermo restando quanto specificato all'ultimo capoverso del punto 1, la tav. Fi 8 identifica come 'acque pubbliche' i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati dal vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, di seguito elencati:

- Fiume Arno
- Borro del Consolo
- Fosso Dogaia
- Fosso Dogaione
- Borro dell'Ermellino e Torrente Solatio
- Borro Faeta
- Fiume Greve
- Borro del Lago e di Ribuido
- Fosso del Masseto

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

- Torrente Pesa
- Fosso di Rialdoli
- Borro di Ritortolo
- Borro Soglia
- Fosso Stagno e Rigone
- Borro di Valle o Torrente Bacio
- Borro di Valimorta
- Torrente Vingone

Ogni adeguamento della tav. Fi 8 a sopravvenute disposizioni delle competenti autorità contenenti gli elenchi ufficiali delle acque pubbliche è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al presente Piano Strutturale.

3. Si definisce 'reticolo idrografico minore' la rete idraulica diversa dai corsi d'acqua di cui al punto 2 ed avente i seguenti caratteri identificativi:

- individuazione catastale con doppia sponda e/o denominazione propria;
- impluvi con morfologia fluviale ben distinta, con varici laterali alluvionali e/o filari di alberature e/o opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti).

Non fanno parte del 'reticolo idrografico minore' gli elementi del microreticolo campestre inteso come insieme delle sistemazioni idraulico-agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio - rappresentate come confini particellari privi di vegetazione riparia o costituenti capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli - e che siano prive dei caratteri identificativi sopra indicati. Gli elementi del microreticolo campestre non sono graficizzati nella tav. Fi 8.

4. Il reticolo idrografico superficiale di cui al presente articolo è soggetto a tutela ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici. A tal fine il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali e delle disposizioni contenute nel vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (PAI), con particolare riferimento a:

- a) gli ambiti di assoluta protezione delle 'acque pubbliche' di cui al punto 2, comprendenti l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine;
- b) gli ambiti di protezione del 'reticolo idrografico minore' di cui al punto 3, comprendenti l'alveo, le sponde, nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corpo idrico, misurate a partire dal ciglio di sponda.

5. Le disposizioni e prescrizioni di cui al punto 4 contengono comunque:

- il divieto di deviare o coprire le acque pubbliche, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di manometterne o modificarne gli alvei e le sponde, fatti salvi eventuali interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale, alla regimazione o derivazione idraulica, al contenimento dell'erosione ed alla qualificazione biologica;
- le disposizioni relative all'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto;
- il divieto di modificare le linee naturali di impluvio nelle zone collinari;
- la disciplina relativa al reticolo idrografico minore ed ai relativi ambiti di protezione, comprendente disposizioni volte al mantenimento o al miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti;
- le disposizioni volte alla conservazione, alla qualificazione e/o al ripristino della vegetazione ripariale.

6. Nelle more dell'entrata in vigore delle disposizioni e prescrizioni di cui al punto 4 si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore ed alle specifiche competenze delle autorità preposte. Sono fatte salve in particolare eventuali rettifiche operate dall'autorità idraulica competente sulle indicazioni cartografiche contenute nella tav. Fi 8.

**Capo III – PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA**

**ART. 37 - PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA E SALVAGUARDIA DEI PUNTI DI CAPTAZIONE AD USO ACQUEDOTTISTICO**

1. Nella tav. Fi 4 in scala 1:10.000, è riportata la suddivisione del territorio comunale in funzione della pericolosità idrogeologica - parametro teso a determinare la compatibilità delle trasformazioni del territorio con le caratteristiche medie degli acquiferi (vulnerabilità e potenzialità) - articolata nelle seguenti classi:

**Classe EE - Pericolosità idrogeologica molto elevata**

E' riferita agli acquiferi calcarei molto fratturati e agli acquiferi liberi in materiali alluvionali a granulometria grossolana, senza protezione, in cui la superficie di falda idrica è localmente al di sotto del livello di base dei fiumi vicini (rialimentazione indotta).

La classe comprende aree in cui è presente una falda idrica a modesta profondità, con un limitato spessore di terreno di copertura. Un eventuale sversamento di inquinante sulla superficie del terreno può raggiungere la falda in tempi anche molto brevi, senza possibilità di azione di degradazione da parte del materiale di copertura. Al basso grado di protezione delle falde si aggiunge la buona permeabilità degli acquiferi, seppur variabile, che favorisce la migrazione degli inquinanti in falda. L'elevata vulnerabilità intrinseca di questi acquiferi abbinata al frequente uso delle acque ai fini potabili (sia da parte di acquedotti pubblici che di privati proprietari dei pozzi), rende alto il rischio di inquinamento.

Nel territorio comunale non sono presenti aree con pericolosità idrogeologica molto elevata.

**Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata**

E' riferita agli acquiferi contenuti nella unità idrogeologica AL (depositi fluviali di pianura) caratterizzati da vulnerabilità elevata derivante da permeabilità elevata e tipologia di falda libera e potenzialità media.

Tali depositi presentano granulometria media (sabbie limose e ghiaie, limi sabbiosi) e alta vulnerabilità. Un eventuale inquinante può arrivare facilmente alla rete idrica sotterranea ed inquinare sorgenti e pozzi anche in zone non vicine.

**Classe M - Pericolosità idrogeologica media**

E' riferita agli acquiferi contenuti nelle unità idrogeologiche carbonatiche (CM con carsificazione limitata), arenacee (AR), sabbie e ghiaie con limo (SG), flysch argillitico-calcarei (AG); le falde contenute in tali acquiferi non superficiali sono confinate o semiconfinate, caratterizzate da vulnerabilità bassa o molto bassa e da potenzialità medio-bassa.

Un inquinante consistente è pertanto suscettibile di raggiungere la rete idrica sotterranea ed inquinare le sorgenti alimentate in un intervallo di tempo utile ad attenuare gli effetti.

**Classe B - Pericolosità idrogeologica bassa**

E' riferita alle unità idrogeologiche DT (coperture detritiche) e AA (complesso impermeabile) non contenenti acquiferi di interesse. Tuttavia un inquinante sparso in superficie (di origine civile e/o agricola) può essere idroveicolato con il ruscellamento verso terreni infiltrabili.

2. Per ciascuna delle parti di territorio individuate mediante la suddivisione di cui al punto 1 il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni e prescrizioni, nel rispetto delle vigenti norme in materia di tutela delle acque dall'inquinamento, specificando, con riferimento alle diverse classi di pericolosità idrogeologica, le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti.

3. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano erogate mediante impianto di acquedotto, il Regolamento Urbanistico individua altresì, mediante apposito riferimento cartografico:

- i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale;

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo II – Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio

---

- le 'zone di tutela assoluta', immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione;
- le 'zone di rispetto' dei punti di captazione o di derivazione medesimi.

Per le 'zone di tutela assoluta' e per le 'zone di rispetto' di cui sopra la disciplina del Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni sottoponendo tali zone a vincoli e a limitazioni delle destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata prevenendo rischi di inquinamento. A tal fine costituiscono riferimento prioritario le classi di pericolosità idrogeologica di cui al punto 1.

4. Nelle more dell'entrata in vigore delle disposizioni e prescrizioni di cui ai punti 2 e 3 si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore statali e regionali ed alle specifiche competenze delle autorità preposte.

### 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 le autorità 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 della risorsa idrica.

**PARTE II**  
**STATUTO DEL TERRITORIO**

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

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

### Art. 39 - GENERALITA' / TERRITORIO RURALE E TERRITORIO URBANIZZATO

1. Il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico, alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000:

- a) il "territorio rurale" - costituente ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione delle aree a prevalente o esclusiva funzione agricola (Titolo III, Capo IV, della L.R. n. 1/2005 e s.m.i., e relativo Regolamento di attuazione D.P.G.R. 09.02.2007 n. 5/R e s.m.i.) - in recepimento della perimetrazione definita dal P.T.C. provinciale;
- b) il "territorio urbanizzato" - restante parte del territorio comunale - nel quale si riscontrano in misura esclusiva o prevalente assetti insediativi e/o forme di utilizzazione di tipo urbano o periurbano, con usi agricoli assenti o residuali.

2. In ragione delle diverse caratteristiche paesaggistiche, ambientali, insediative ed economiche il territorio rurale di cui al punto 1, lett. a), è suddiviso dal Piano Strutturale in:

- "aree a prevalente funzione agricola", disciplinate dall'art. 40;
- "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva", disciplinate dall'art. 41.

3. In ragione delle diverse caratteristiche insediative, socio-economiche, paesaggistiche ed ambientali il Regolamento Urbanistico suddivide il territorio urbanizzato di cui all'art. 45 in:

- "aree urbane", corrispondenti alle aree edificate e ai lotti interclusi ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati di cui all'art. 55, comma 2, della L.R. 1/2005 e s.m.i.;
- "aree di influenza urbana", corrispondenti alle porzioni di territorio - esterne alle aree urbane e non ricomprese nel territorio rurale - caratterizzate da forme di utilizzazione di tipo periurbano, in prevalenza prive di ordinamenti morfologici coerenti e consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado.

### Capo I – TERRITORIO RURALE

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

1. Sono identificate come "aree a prevalente funzione agricola" le parti di territorio la cui connotazione, paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione dei suoli. A tale attività, che conserva una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, si sono affiancati o integrati altri usi o attività di diversa natura (residenza, attività turistico-ricettive, ricreative, culturali, etc.) che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. L'insieme di tali usi e attività costituisce la modalità principale di gestione e fruizione del territorio rurale nonché - con le limitazioni e prescrizioni di cui alle presenti Norme - strumento di tutela e conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali consolidati, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio, di sostegno ai redditi agricoli.

2. All'interno delle aree a prevalente funzione agricola, individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000, il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- attività agricole aziendali, orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- abitazioni rurali in edifici esistenti
- attività zootecniche aziendali (compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo)
- selvicoltura e altre attività forestali connesse (compresa raccolta di prodotti del bosco);
- attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

- conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
- residenza in edifici esistenti;
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari 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;
- attività complementari in edifici esistenti - quali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività terziarie o attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario - purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesaggistico-ambientale;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui al presente articolo sono soggetti:

- alle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme, recanti criteri ed indirizzi generali e specifici per i Sistemi e per le U.T.O.E.;
- in presenza di invarianti strutturali, alle limitazioni e prescrizioni di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti Norme.

4. All'interno delle aree a prevalente funzione agricola il Regolamento Urbanistico opera ulteriori distinzioni finalizzate ad una più mirata articolazione delle prescrizioni cui devono essere assoggettati - nel rispetto delle vigenti norme regionali - gli interventi di tutela paesaggistica, di riqualificazione ambientale e/o di trasformazione urbanistico-edilizia.

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

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

1. Sono identificate come "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" le parti di territorio a prevalente funzione agricola nelle quali la struttura fondiaria, le caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura dei suoli, l'estensione e densità delle colture e la presenza di significative strutture aziendali configurano attività produttive agricole consistenti e consolidate.

2. All'interno delle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000, il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- attività agricole aziendali, prevalentemente orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali;
  - abitazioni rurali in edifici esistenti
  - attività zootecniche aziendali (compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo)
  - selvicoltura e altre attività forestali connesse (compresa raccolta di prodotti del bosco);
  - attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
  - conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed attività direttamente connesse;
  - residenza in edifici esistenti;
-



## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- ospitalità extralberghiera in edifici esistenti;
- attività complementari in edifici esistenti - quali esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, attività terziarie o attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario - purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale;
- reti ed impianti tecnologici, nel rispetto di criteri di compatibilità paesaggistico-ambientale;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo.

3. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui al presente articolo sono soggetti:

- alle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme, recanti criteri ed indirizzi generali e specifici per i Sistemi e per le U.T.O.E.;
- in presenza di invarianti strutturali, alle limitazioni e prescrizioni di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti Norme.

4. All'interno delle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva il Regolamento Urbanistico opera ulteriori distinzioni finalizzate ad una più mirata articolazione delle prescrizioni cui devono essere assoggettati - nel rispetto delle vigenti norme regionali - gli interventi di tutela paesaggistica, di riqualificazione ambientale e/o di trasformazione urbanistico-edilizia, e individua altresì gli eventuali ambiti da sottoporre a particolare disciplina, al fine di favorire le attività produttive di trasformazione e/o conservazione dei prodotti agricoli.

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

### Art. 42 - AREE FRAGILI E AREE DI PREGIO PAESISTICO

1. Sono denominate "aree fragili" le parti del territorio rurale ed extraurbano caratterizzate da significative forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività, e come tali da assoggettare ad azioni di conservazione attiva al fine di garantire il mantenimento e, ove possibile, il miglioramento dei livelli prestazionali in essere. Tali valori creano un insieme paesaggistico di particolare valenza estetica e tradizionale, nel quale l'equilibrio e i rapporti armonici tra le diverse componenti si presentano facilmente degradabili di fronte a usi impropri e/o interventi di trasformazione incoerenti. Tali parti di territorio - identificate con apposito segno grafico alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000 - costituiscono invariante strutturale del P.T.C. provinciale e sono oggetto di azioni speciali di programmazione e di intervento nell'ambito del Piano locale di sviluppo rurale provinciale (PLSR), in coordinamento con altre politiche di settore (biodiversità, faunistico-venatorie, parchi, rete ecologica).

2. All'interno delle aree fragili di cui al punto 1 il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi correlati alle attività e/o destinazioni d'uso consentite dall'art. 40 per le aree a prevalente funzione agricola, fermo restando il rispetto delle seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere prevalentemente orientate alle forme di coltivazione tradizionali e comunque a pratiche di conduzione agraria ispirate alla gestione sostenibile del territorio in agricoltura;
- gli interventi perseguono la valorizzazione dei caratteri naturali ed antropici che qualificano le aree di cui trattasi e garantiscono in particolare la tutela degli insediamenti, della viabilità fondativa, delle componenti agro-forestali, degli oliveti terrazzati residui;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) perseguono la valorizzazione, il rilancio e la promozione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

3. Sono denominate "aree di pregio paesistico" le parti del territorio rurale - prevalentemente ricadenti all'interno delle aree fragili di cui al punto 1 - in cui si è sedimentata una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi che, nel corso del tempo, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica. Tali parti di territorio sono identificate con apposito segno grafico alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000.

4. All'interno delle aree di pregio paesistico di cui al punto 3 il Regolamento Urbanistico può ammettere gli interventi correlati alle attività e/o destinazioni d'uso consentite dall'art. 40 per le aree a prevalente funzione agricola, fermo restando il rispetto delle seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere orientate alla salvaguardia delle varietà colturali locali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo ove siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- le attività faunistico-venatorie sono consentite solo ove non comportino interventi che determinino modificazioni del paesaggio;
- non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi ad attività di allevamento di bovini, suini e ovicaprini.

5. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree fragili e delle aree di pregio paesistico di cui al presente articolo sono soggetti:

- alle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme, recanti criteri ed indirizzi generali e specifici per i Sistemi e per le U.T.O.E.;
- in presenza di invarianti strutturali, alle limitazioni e prescrizioni di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti Norme.

6. All'interno delle aree fragili e delle aree di pregio paesistico:

- a) è vietata ogni nuova edificazione 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 Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.);
- c) è consentita l'installazione di manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale - ad eccezione degli areali caratterizzati da significativa presenza delle sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 24 - a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione.

7. All'interno delle aree di cui al presente articolo il Regolamento Urbanistico può dettare specifiche prescrizioni cui devono essere assoggettati - nel rispetto delle vigenti norme regionali - gli interventi di tutela paesaggistica, di riqualificazione ambientale e/o di trasformazione urbanistico-edilizia. Il Regolamento Urbanistico procede altresì alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio - rurale e non - e detta specifiche disposizioni sulle categorie di intervento urbanistico-edilizio e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

### Art. 43 - AREE BOScate E VEGETAZIONE RIPARIALE

1. All'interno del territorio rurale il Piano Strutturale individua come risorse naturali di rilevante valore paesaggistico, ambientale e idrogeologico:

- a) le aree boscate, comprendenti i boschi densi di cui all'art. 23 nonché boschi cedui e fustaie, comprese limitate aree cespugliate;
- b) la vegetazione ripariale correlata al reticolo idrografico superficiale di cui all'art. 36.

Tali risorse sono individuate con apposito segno grafico alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000.

---

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

2. Nelle aree boscate di cui al punto 1, lett. a) - comprendenti anche formazioni boschive dense di rilevante valore ambientale e paesaggistico, costituenti invarianti strutturali del territorio - il Regolamento Urbanistico privilegia gli interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti dettati dalle vigenti norme);
- attività agricole e selvicolturali;
- abitazioni rurali in edifici esistenti;
- agriturismo;
- residenza in edifici esistenti;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- rimboschimenti e pratiche fitosanitarie;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- attività escursionistiche, attività motorie del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale;
- tutela degli alberi monumentali;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.).

3. All'interno delle aree boscate di cui al punto 1, lett. a), sono vietati i seguenti interventi:

- realizzazione di nuove strade, fatta eccezione per la viabilità forestale volta alla prevenzione e repressione degli incendi boschivi, e per la viabilità 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;
- utilizzazione di terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- installazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale e/o che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti, salvo comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili.

4. All'interno delle aree boscate di cui al punto 1, lett. a), il Regolamento Urbanistico può individuare 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. La vegetazione ripariale di cui al punto 1, lett. b) svolge importanti funzioni:

- di carattere idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- di carattere ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico;
- di carattere paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

Il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni - anche con riferimento ai P.A.P.M.A.A. ed ai progetti degli interventi di sistemazione ambientale - al fine di conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale, anche mediante specifici progetti di reimpianto.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

6. Il Regolamento Urbanistico procede alla verifica e all'aggiornamento della schedatura del patrimonio edilizio - rurale e non - presente nelle aree di cui al presente articolo e detta specifiche disposizioni sulle categorie di intervento urbanistico-edilizio e sulle destinazioni d'uso ammissibili.

7. Gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici nelle aree boscate o con presenza di vegetazione ripariale di cui al presente articolo sono soggetti:

- alle disposizioni di cui alla Parte Terza delle presenti Norme, recanti criteri ed indirizzi generali e specifici per i Sistemi e per le U.T.O.E.;
- in presenza di invarianti strutturali, alle limitazioni e prescrizioni di cui alla Parte Seconda, Titolo I, delle presenti Norme.

### **Art. 44 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE NEL TERRITORIO RURALE**

1. All'interno del territorio rurale di cui al Capo I del presente Titolo il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico - alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000 - ambiti connotati in misura significativa da condizioni di degrado paesaggistico e/o ambientale (di carattere estensivo o localizzato).

2. Gli ambiti di cui al punto 1 - comprendenti anche le "aree di recupero e/o di restauro ambientale" individuate dal P.T.C. provinciale - necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti fondiari e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici e di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe. Sono pertanto da assoggettarsi ad apposite discipline volte alla riqualificazione paesaggistica e ambientale. A tal fine il Regolamento Urbanistico individua in particolare, all'interno degli ambiti di cui al presente articolo:

- a) le aree che presentano condizioni di rilevante degrado ambientale connesso ad attività di notevole impatto ed alle relative modalità di esercizio, e che si caratterizzano per la casualità degli assetti, delle tipologie costruttive e delle componenti costitutive;
- b) le aree che presentano evidenti condizioni di degrado ambientale e paesaggistico derivanti da fenomeni di accentuato frazionamento fondiario, accompagnati dalla proliferazione di strutture eterogenee e/o precarie prevalentemente correlate ad attività agricole amatoriali, e che si caratterizzano per la casualità degli assetti e degli usi in atto.

3. Per le aree degradate di cui al punto 2 il Regolamento Urbanistico detta specifiche disposizioni volte a:

- garantire il riassetto insediativo e la riqualificazione paesaggistica e ambientale, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie - o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio - favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalle attività in atto, elevando i livelli di compatibilità di queste ultime con i caratteri ambientali delle aree circostanti;
- ridurre sensibilmente gli impatti visuali.

**Capo II – TERRITORIO URBANIZZATO**

**Art. 45 - TERRITORIO URBANIZZATO / AREE URBANE E AREE DI INFLUENZA URBANA**

1. Il territorio urbanizzato di cui all'art. 39, punto 1, lett. b), delle presenti Norme - individuato con apposito segno grafico alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000 - corrisponde alla parte del territorio comunale nella quale si riscontrano in misura esclusiva o prevalente assetti insediativi e/o forme di utilizzazione di tipo urbano o periurbano, con usi agricoli assenti o residuali. Esso è composto:

- dalle "aree urbane" di cui al punto 2, corrispondenti alle aree edificate e ai lotti interclusi ricadenti all'interno della perimetrazione dei centri abitati;
- dalle "aree di influenza urbana" di cui al punto 3, corrispondenti alle porzioni di territorio - esterne alle aree urbane e non ricomprese nel territorio rurale - caratterizzate da forme di utilizzazione di tipo periurbano.

2. Sono denominate "aree urbane" le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Il Regolamento Urbanistico individua le aree urbane delineando il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le aree urbane comprendono:

- il capoluogo (compresi i quartieri di S. Giusto a Signano, Le Bagnese, Vingone, Casellina, Ponte a Greve);
- i centri abitati minori (Badia a Settimo, S. Colombano, Rinaldi, S. Vincenzo a Torri);
- i nuclei ed insediamenti collinari (Scandicci Alto, S. Martino alla Palma, Mosciano, S. Maria a Marciola)
- la città dell'industria e i piccoli nuclei abitati in essa ricompresi (Borgo ai Fossi, Piscetto, L'Olmo, Viottolone, Granatieri, Capannuccia);
- le porzioni di edificato urbano adiacenti ad insediamenti posti in territori comunali confinanti (Cerbaia, La Romola).

3. Sono denominate "aree di influenza urbana" le porzioni di territorio urbanizzato - interposte tra le aree urbane di cui al punto 2 ed il territorio rurale di cui all'art. 39, punto 1, lett. a) - caratterizzate da forme di utilizzazione di tipo periurbano e/o da usi agricoli residuali, in prevalenza prive di ordinamenti morfologici coerenti e consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado. Costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale.

4. All'interno delle aree urbane di cui al punto 2 il Regolamento Urbanistico - nel rispetto della disciplina di cui alla Parte III Titolo II delle presenti Norme - privilegia interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza
- attività industriali ed artigianali
- attività commerciali al dettaglio
- attività turistico-ricettive
- attività direzionali e terziarie
- attività private di servizio
- attività commerciali all'ingrosso e depositi
- verde privato e spazi di parcheggio ad uso privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

5. All'interno delle aree di influenza urbana di cui al punto 3 il Regolamento Urbanistico - nel rispetto della disciplina di cui alla Parte III Titolo II delle presenti Norme - privilegia interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali
- attività turistico-ricettive
- attività terziarie
- attività private di servizio
- verde privato e spazi di parcheggio ad uso privato
- usi specialistici
- attività agricole (aziendali o amatoriali)
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

6. All'interno del territorio urbanizzato di cui al presente articolo il Regolamento Urbanistico individua le aree di trasformazione degli assetti insediativi e le aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali da assoggettarsi alla previa approvazione di un Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato, nonché eventuali interventi puntuali di completamento del tessuto edilizio. La localizzazione di nuova edificazione residenziale e in genere di attività attrattrici e generatrici di traffico deve tenere prioritariamente conto della accessibilità pedonale e carrabile in rapporto alle fermate esistenti e di progetto sui percorsi del trasporto pubblico, in particolare della tramvia, cui è affidato il ruolo di principale sistema di trasporto pubblico a livello comunale e intercomunale. 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. Le Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico riferite alle aree di trasformazione e/o di riqualificazione di cui al punto 6 contengono specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 3.

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 area di influenza urbana destinata a nuova edificazione residenziale o prevalentemente residenziale, una quota di alloggi non inferiore al 10% della superficie utile lorda (Sul) 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 del patrimonio esistente, detta specifiche disposizioni sulle categorie di intervento urbanistico-edilizio e sulle destinazioni d'uso ammissibili, definendo altresì una specifica disciplina - articolata in ragione dei diversi tessuti edilizi individuati - volta a favorire, anche mediante apposite previsioni incentivanti, l'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale postbellico agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei e la riqualificazione dei tessuti insediativi ad esclusiva o prevalente destinazione produttiva. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì la disciplina relativa al mutamento delle destinazioni d'uso definendo, nell'ambito delle categorie indicate ai punti 4 e 5, eventuali ulteriori articolazioni.

### Art. 46 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA NEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. All'interno del territorio urbanizzato di cui al Capo II del presente Titolo il Piano Strutturale individua con apposito segno grafico - alla tav. Pr 6 in scala 1:10.000 - ambiti urbani o periurbani connotati da tessuti insediativi residenziali o produttivi di scarsa qualità costruttiva, estetica e prestazionale, da usi incongrui e/o da condizioni di degrado localizzato.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo III - Uso e tutela delle risorse

---

2. Gli ambiti di cui al punto 1 necessitano di interventi organici e unitari di riordino e riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici, da attuarsi preferenzialmente mediante interventi organici e coordinati di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica. A tal fine il Regolamento Urbanistico individua in particolare, all'interno degli ambiti di cui al presente articolo, specifiche aree da assoggettarsi a riqualificazione insediativa.

3. Per le aree di cui al punto 2 - in ragione delle diverse caratteristiche morfologiche, funzionali e insediative nonché delle relazioni con il contesto urbano di riferimento - il Regolamento Urbanistico detta specifiche discipline di riqualificazione insediativa, privilegiando interventi volti:

- alla ridefinizione architettonica dell'edificato in rapporto allo spazio pubblico, in particolare nelle aree centrali del capoluogo;
- alla riconversione funzionale e alla ridefinizione morfologica di tessuti produttivi presenti all'interno di contesti insediativi prevalentemente residenziali;
- alla riqualificazione morfologica e al riequilibrio insediativo di tessuti produttivi saturi e/o degradati.

Tali discipline speciali possono prevedere la previa approvazione di uno schema progettuale di riferimento, elaborato dall'Amm./ne Comunale, al quale riferire i singoli interventi di iniziativa privata.

**PARTE II  
STATUTO DEL TERRITORIO**

**Titolo IV  
Sistemi e relative disposizioni**



## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / 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, identificati con apposito segno grafico nella tav. Pr 1 in 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. Il Sistema territoriale individuato con la denominazione 'la pianura alluvionale del fiume Arno' - comprendente aree di stretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici - risulta caratterizzato dalla continuità del territorio rurale compreso tra il fiume 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. In esso si riscontrano usi incongrui e fenomeni di degrado, che postulano interventi organici di riqualificazione e riordino, volti prioritariamente al recupero delle valenze paesaggistiche e ambientali tipiche degli ambiti perifluviali. Gli ordinamenti fondiari sono iscritti nella più estesa geometria della centuriazione *secundum naturam* che caratterizza la piana fiorentina.

2. Nel sistema territoriale di cui al presente articolo costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

- la continuità del territorio aperto;
- l'identità degli insediamenti urbani, sia dal punto di vista morfologico che sociale;
- l'ordinamento fondiario persistente.

3. Caratterizzano il sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- tracciati viari fondativi
- tracce del sistema delle centuriazioni
- ambiti perifluviali
- 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. Il sub-sistema individuato con la denominazione 'la città centrale' corrisponde alla porzione di pianura urbanizzata connotata in modo pressoché esclusivo dall'espansione urbana degli anni '60, '70 e '80 del XX secolo - in prevalenza costituita dall'aggregazione di tessuti residenziali di scarsa qualità morfo-tipologica e costruttiva - ed è caratterizzato dai seguenti assetti:

- modesti gradi di centralità, coincidenti da un lato con l'area del vecchio municipio, dall'altro con l'abitato di Casellina;
- 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;
- crescente presenza e diversificazione di attività commerciali e terziarie;
- presenza di una vasta area residuale inedificata geometricamente e simbolicamente baricentrica rispetto alla configurazione attuale dell'insediamento.

2. Nel sub-sistema territoriale costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

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

3. Caratterizzano il sub-sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- tracciati viari fondativi
- tracce del sistema delle centuriazioni
- istituzioni culturali e formative
- manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / la Fiera di Scandicci
- ambiti perfluviali
- aree sensibili di fondovalle
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

**2. La città dell'industria**

1. Il sub-sistema individuato con la denominazione 'la città dell'industria' risulta caratterizzato dall'espansione di aree produttive, artigianali, depositi e servizi - con modalità insediative in genere prive di impianto preordinato e talora ad elevato grado di saturazione - 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. Nel sub-sistema territoriale costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

- 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.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo IV - Sistemi e relative disposizioni

---

3. Caratterizzano il sub-sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- ambiti perfluviali

### Art. 50 - LE PENDICI COLLINARI SETTENTRIONALI

1. Il Sistema territoriale individuato con la denominazione 'le pendici collinari settentrionali' comprendente versanti collinari nei quali si riscontrano assetti di particolare interesse dal punto di vista storico e paesaggistico, 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. Nel sistema territoriale di cui al presente articolo costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

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

3. Caratterizzano il sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- ambiti perfluviali
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione storico ambientale

### Art. 51 - LA DORSALE COLLINARE

1. Il Sistema territoriale individuato con la denominazione 'la dorsale collinare' - corrispondente alla 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.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo IV - Sistemi e relative disposizioni

---

2. Nel sistema territoriale di cui al presente articolo costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

- la continuità del territorio aperto e della sua percorribilità;
- l'articolazione e consistenza del patrimonio boschivo;
- i percorsi tematici;
- il ruolo del Parco di Poggio Valicaia come polo culturale e centro espositivo di arte ambientale.

3. Caratterizzano il sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- boschi densi
- strade vicinali
- tracciati viari fondativi
- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- aree di protezione storico ambientale

### Art. 52 - LE PENDICI COLLINARI MERIDIONALI

1. Il Sistema territoriale individuato con la denominazione 'le pendici collinari meridionali', caratterizzato dalla rilevanza produttiva delle coltivazioni, risulta contiguo e assimilabile al contesto geologico e storico insediativo del Chianti. La struttura durevole del paesaggio agrario è identificata da:

- diffusione dei coltivi misti del paesaggio mezzadrile;
- elevata varietà colturale, con alternanza di seminativi, coltivazioni arboree e aree boscate (su parte dei versanti collinari e dei fondovalle minori esposti a nord);
- 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;
- presenza di aziende agrarie di consistente estensione;
- significativa presenza di coltivazioni viticole.

2. Nel sistema territoriale di cui al presente articolo costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

- i principi insediativi descritti al punto 1;
- la rilevanza produttiva delle coltivazioni;
- la struttura durevole del paesaggio agrario.

3. Caratterizzano il sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- manufatti antichi di ingegneria idraulica
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione storico ambientale

## **COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE**

NORME / Parte II - Statuto del territorio / Titolo IV - Sistemi e relative disposizioni

---

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

1. Il Sistema territoriale individuato con la denominazione 'la pianura alluvionale del torrente Pesa' coincide con la lunga e stretta pianura delimitata dal corso d'acqua e dalla Strada Provinciale n° 12 'Empolese' e comprende pertanto aree di diretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici. I principali insediamenti si situano lungo la strada provinciale, in corrispondenza con lo sbocco di strade interne di crinale.

2. Nel sistema territoriale di cui al presente articolo costituiscono elementi di valore assunti come durevoli dal Piano Strutturale:

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

3. Caratterizzano il sistema territoriale le seguenti invarianti strutturali del territorio:

- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- ambiti perfluviali
- ambiti di riferimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

**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, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento della continuità del territorio rurale e delle attività agricole aziendali;
- mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- rafforzamento delle centralità urbane esistenti;
- presidio idrogeologico e manutenzione del territorio rurale con particolare riguardo al reticolo idrografico superficiale ed alle 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 dell'interrelazione con il Parco Fluviale dell'Arno;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante 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, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- creazione di una forte centralità in prossimità del Palazzo Municipale mediante tessuti insediativi compatti e continui;
- assunzione della linea della tramvia come asse di riorganizzazione insediativa; strutturazione urbana dell'asse tramviario dal Palazzo Municipale fino al parcheggio scambiatore di Villa Costanza;
- attivazione di un mix di funzioni pregiate, in particolare di tipo culturale e formativo;
- riorganizzazione e rafforzamento della rete di spazi pubblici come elemento di connessione tra il nucleo storico di Scandicci, il nuovo centro della città 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 favorire l'accesso alla casa alle giovani generazioni e 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 e creazione di un nuovo polo di interscambio modale accessibile dalla viabilità di interconnessione tra Autostrada A1, S.G.C. FI-PI-LI e rete viaria urbana;
- potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva.

**2. La città dell'industria**

1. Nel territorio del sub-sistema ogni azione di governo, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte III - Strategie per il governo del territorio / Titolo I - Uso delle risorse nei sistemi

---

- 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, attività direzionali, ospitalità alberghiera;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti industriali;
- prolungamento della tramvia (o di altro mezzo di trasporto a guida vincolata ad essa assimilabile) lungo la direttrice della via Pisana, nella prospettiva di una possibile estensione intercomunale della rete;
- 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, specie in adiacenza ad emergenze storico-culturali e a tessuti residenziali.

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

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) 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 paesaggistici;
- controllo delle trasformazioni urbanistico-edilizie degli edifici esistenti anche al fine di garantire la tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
- disciplina del territorio aperto al fine di garantire la conservazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici e la tutela del patrimonio territoriale localizzato;
- manutenzione e presidio della continuità della viabilità vicinale e poderale e individuazione di percorsi tematici;
- offerta ricettiva di pregio, anche mediante 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, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- mantenimento e riqualificazione della copertura forestale, nella sua articolazione e consistenza;
  - 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 e percorribilità della viabilità vicinale e poderale e della rete dei sentieri;
  - controllo delle trasformazioni urbanistico-edilizie degli edifici esistenti anche al fine di garantire la tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
  - incentivazione di attività di coltivazione coerenti con il contesto paesaggistico, qualificato dalla presenza del Parco artistico-culturale 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, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei principali obiettivi di seguito elencati:

- sviluppo della produzione agricola, con particolare riguardo per le colture legnose tradizionali;
- salvaguardia delle aree boscate;
- 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 e/o complementari;
- realizzazione di percorsi enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva di pregio;
- contenimento delle attività o destinazioni d'uso potenzialmente concorrenziali o sostitutive dell'attività agricola;
- controllo delle trasformazioni urbanistico-edilizie degli edifici esistenti anche al fine di garantire la tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio.

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

1. Nel territorio del sistema ogni azione di governo, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) 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 le aree interessate alla fruizione per le attività motorie e del tempo libero;
- controllo delle trasformazioni urbanistico-edilizie degli edifici esistenti anche al fine di garantire la tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- 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 orientate prevalentemente al riordino, alla riqualificazione ed alla integrazione compatibile 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 in via prioritaria;
- le dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti, articolate per destinazioni d'uso;
- le infrastrutture ed i servizi necessari.

4. I contenuti di cui al precedente punto 3 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, punto 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. 3, comma 5, della L.R. n. 1/2005 e s.m.i.. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio contenuta nel Regolamento Urbanistico, con riferimento al proprio arco temporale di validità, è presupposta la previa verifica della 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.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte III - Strategie per il governo del territorio / Titolo II - Unità Territoriali Organiche Elementari

---

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 inedificati e/o non saturi per i quali il previgente P.R.G.C. prevedeva l'applicazione (diretta o indiretta) di indici di fabbricabilità. Tali quantitativi hanno valenza indicativa e non incidono sulle norme di salvaguardia di cui agli artt. 68 e 69 né sulle disposizioni del Regolamento Urbanistico in ordine all'eventuale conferma, totale o parziale, delle suddette previsioni edificatorie, che non possono in nessun caso essere oggetto dei 'premi di edificabilità' di cui al precedente punto 6.

8. Nelle schede di dimensionamento delle U.T.O.E. comprendenti significative porzioni di territorio rurale sono riportate, come valori di riferimento annuo:

- a) la superficie utile lorda (Sul) complessiva annuale dei nuovi edifici rurali realizzabili dalle aziende agricole previa approvazione di Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo-Ambientale (P.A.P.M.A.A.) e stipula della relativa convenzione;
- b) la superficie utile lorda (Sul) complessiva annuale degli edifici suscettibili di mutamento della destinazione d'uso agricola.

I competenti uffici comunali provvedono annualmente a verificare le trasformazioni intervenute confrontando il computo delle superfici dei nuovi edifici rurali realizzati e degli edifici deruralizzati con i rispettivi valori di riferimento.

Ove le verifiche sull'andamento delle trasformazioni di cui alle lettere a) e b) rivelino discostamenti significativi e non episodici rispetto ai valori complessivi annui stimati sull'intero territorio rurale - o rispetto ai valori annui di riferimento relativi ad un numero significativo di U.T.O.E. - tali da determinare potenziali squilibri negli assetti paesaggistico-ambientali e/o infrastrutturali del territorio rurale, ovvero nel fabbisogno di mobilità, l'Amm./ne Comunale adotta i necessari correttivi alla disciplina del territorio rurale contenuta nel Regolamento Urbanistico.

### 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 al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- conservazione, restauro, riqualificazione e/o adeguamento funzionale di plessi insediativi storicizzati;
- riqualificazione e/o adeguamento funzionale di plessi insediativi consolidati
- riqualificazione ed integrazione di plessi insediativi incoerenti di margine
- restauro e conservazione storico-paesaggistica
- riqualificazione ambientale e/o paesaggistica
- definizione o ricomposizione della forma urbana

2. Gli ambiti di riferimento cui al punto 1 sono identificati in ragione del riconoscimento della connotazione e/o vocazione prevalente dei diversi assetti urbani e/o territoriali e non assumono in nessun modo valenza conformativa della disciplina dei suoli. Per ciascun ambito il Piano Strutturale riserva al Regolamento Urbanistico una pluralità di opzioni pianificatorie - coerenti e compatibili con i contenuti statutarî e strategici del P.S. medesimo - atte a garantire in ciascuna U.T.O.E. una corretta localizzazione ed un equilibrato dimensionamento delle singole previsioni operative, nonché un'adeguata dotazione di infrastrutture e servizi.

3. Il presente Piano Strutturale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento 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 le attività motorie ed il tempo libero all'aria aperta, i parcheggi.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte III - Strategie per il governo del territorio / Titolo II - Unità Territoriali Organiche Elementari

---

Le articolazioni quantitative di riferimento assunte sono:

- parcheggi pubblici 3,5 mq / abitante
- verde pubblico 2,5 mq / abitante
- attrezzature scolastiche 4,5 mq / abitante
- attrezzature collettive 3,5 mq / abitante

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

4. In sede di formazione del Regolamento Urbanistico la dotazione minima di standard stabilita dal presente articolo (24 mq/abitante) 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 caratterizzazione funzionale ed 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 al conseguimento di un livello ottimale tendenziale delle dotazioni di standard attestato sui 30 mq / abitante, indicativamente ripartiti nel modo seguente:

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

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. In tali comparti la disciplina della perequazione urbanistica garantisce un'equa ripartizione tra le proprietà immobiliari degli oneri economici relativi alla cessione delle aree destinate a standard nonché alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico.

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. Può altresì definire specifici criteri per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali delle attrezzature e dei servizi esistenti.

7. Negli ambiti di riferimento di cui al punto 1 nei quali sono consentiti interventi correlati alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, il Regolamento Urbanistico può prevedere - nei limiti del dimensionamento fissato dal Piano Strutturale per le singole U.T.O.E. e nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa - la realizzazione di nuovi insediamenti comprendenti medie strutture di vendita, ovvero - limitatamente alle aree di cui all'art. 65 - grandi strutture di vendita, a condizione che:

- a) gli interventi non determinino costi aggiuntivi per l'Amm./ne Comunale (e/o per le altre amministrazioni pubbliche interessate) ai fini dell'adeguamento delle infrastrutture e della tutela delle risorse essenziali del territorio;
- b) le infrastrutture esistenti abbiano caratteristiche idonee a garantire adeguati livelli di accessibilità alle nuove strutture commerciali, senza indurre fenomeni di congestionamento nella rete viaria esistente. Le eventuali situazioni di possibile congestionamento delle infrastrutture stradali sono valutate con riferimento a:
  - numero di veicoli in transito;
  - numero di innesti e di accessi diretti;

- numero delle funzioni svolte dall'infrastruttura (collegamento interprovinciale, mobilità in area metropolitana, collegamento ad area industriale, collegamento ad esercizi commerciali);
  - idoneità delle caratteristiche dell'infrastruttura rispetto alle funzioni svolte;
- c) sia valutata la compatibilità del livello di emissioni inquinanti dovute al traffico veicolare, anche in considerazione delle eventuali attività produttive e commerciali già insediate nell'area di intervento e/o nelle aree ad essa adiacenti;
- d) gli interventi non interessino aree da preservare ai fini del riequilibrio ecologico e paesaggistico.

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

1. L'ambito di riferimento denominato 'tessuti storici' identifica le parti degli insediamenti in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale, che esprime qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici' comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale.

2. All'interno dei tessuti storici il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza (ivi compresa edilizia residenziale privata con finalità sociali)
- attività direzionali e terziarie
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
- attività turistico-ricettive, ivi compresa l'ospitalità extralberghiera
- verde privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)

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 essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio, degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico, della configurazione degli spazi non edificati.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenti ricadenti nell'ambito di riferimento di cui al presente articolo 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. L'ambito di riferimento denominato 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' identifica le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente, nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria.

2. I 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali' comprendono anche i plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

3. All'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza (ivi compresa edilizia residenziale privata con finalità sociali)
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
- attività turistico-ricettive, ivi compresa l'ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie
- verde privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)

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.", sono essenzialmente finalizzati alla riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, alla miglior definizione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici, all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei, alla riconfigurazione degli spazi non edificati, anche mediante nuova edificazione di completamento e/o interventi di sostituzione edilizia, nonché a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenti ricadenti nell'ambito di riferimento di cui al presente articolo 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 relative all'edilizia residenziale con finalità sociali di cui all'art. 45, punto 8.

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

1. L'ambito di riferimento denominato 'tessuti consolidati prevalentemente produttivi' identifica 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 dei tessuti consolidati prevalentemente produttivi il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- attività industriali e artigianali
- commercio all'ingrosso e depositi
- attività direzionali e terziarie
- laboratori e attività di ricerca
- attività private di servizio in genere compatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al punto 3, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- commercio al dettaglio, escluse le grandi strutture di vendita
- attività turistico-ricettive
- verde privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

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, ivi compresi quelli ammessi sugli eventuali edifici o unità immobiliari esistenti con destinazione d'uso residenziale.

3. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico, in coerenza con gli assetti definiti nell' *"Atlante delle U.T.O.E."*, sono essenzialmente finalizzati alla riqualificazione dei tessuti dal punto di vista edilizio, ambientale e infrastrutturale, e perseguono il miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale, il riequilibrio e la qualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, l'incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili, l'introduzione di attività complementari e/o di servizio a quella produttiva.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti nell'ambito di riferimento di cui al presente articolo 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. L'ambito di riferimento denominato 'tessuti incoerenti e aree di frangia' identifica 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. I tessuti e le aree di cui al presente articolo formano margini incompiuti in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio aperto.

3. All'interno dei tessuti incoerenti e aree di frangia il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza (ivi compresa edilizia residenziale privata con finalità sociali)
- attività industriali e artigianali
- commercio al dettaglio
- attività turistico-ricettive, ivi compresa l'ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie



## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte III - Strategie per il governo del territorio / Titolo II - Unità Territoriali Organiche Elementari

---

- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- commercio all'ingrosso e depositi
- verde privato
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)

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."*, sono essenzialmente finalizzati alla riqualificazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria, alla definizione degli assetti morfologici e tipologici dei tessuti insediativi e degli spazi pubblici, alla configurazione degli spazi non edificati e/o delle parti interstiziali o marginali anche mediante interventi di nuova edificazione finalizzati a determinare assetti insediativi coerenti con le strategie definite dal Piano Strutturale.

5. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenti ricadenti nell'ambito di riferimento di cui al presente articolo sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

6. I tessuti e le aree di cui al presente articolo concorrono di norma alla definizione di comparti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, appositamente individuati dal Regolamento Urbanistico ed assoggettati preferibilmente alla disciplina della perequazione urbanistica. Il Regolamento Urbanistico fissa inoltre limiti, modalità e parametri qualitativi e quantitativi per gli eventuali interventi di nuova edificazione.

Per i nuovi insediamenti a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale si richiamano le disposizioni relative all'edilizia residenziale con finalità sociali di cui all'art. 45, punto 8.

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

1. L'ambito di riferimento denominato 'aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti' identifica le porzioni delle aree urbane o di influenza urbana del tutto o prevalentemente libere da tessuti insediativi, di norma caratterizzate da formazioni paesaggistiche o ambientali di pregio e/o vocate alla collocazione di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico.

2. All'interno delle aree prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- verde privato (ivi compresi spazi di parcheggio con fondo permeabile)
- attività agricole e funzioni connesse
- attività ricreative all'aperto e relativi servizi
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico (ivi compresi alloggi ERP di edilizia sovvenzionata)

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 essenzialmente finalizzati al recupero e alla riqualificazione ambientale e paesaggistica per le aree in condizioni di degrado, alla tutela e alla valorizzazione per le parti di pregio, alla qualificazione degli insediamenti mediante integrazione delle dotazioni pubbliche e/o di interesse pubblico.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti nell'ambito di riferimento di cui al presente articolo sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Le aree di cui al presente articolo possono concorrere alla definizione di comparti da assoggettarsi a strumenti di pianificazione di dettaglio e/o di programmazione attuativa, appositamente individuati dal Regolamento Urbanistico ed assoggettati preferibilmente alla disciplina della perequazione urbanistica. Il Regolamento Urbanistico individua altresì le eventuali parti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o trasformazione, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

#### **Art. 67 - AREE PERIURBANE O RESIDUALI CON PERMANENZA DI USI AGRICOLI**

1. L'ambito di riferimento denominato 'aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli' identifica le porzioni prevalentemente inedificate del territorio urbanizzato immediatamente adiacenti agli insediamenti e le propaggini del territorio aperto costituenti margini degradati o indefiniti, ove si è nel tempo venuta a determinare una progressiva alterazione del rapporto storicamente consolidato tra territorio rurale e insediamenti. Ne fanno parte:

- aree intercluse o marginali con usi agricoli perduranti, di interesse strategico per la ridefinizione morfologica dei margini urbani;
- aree adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti storici, e che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, dal punto di vista paesaggistico, storico-culturale e di complementarietà funzionale;
- aree residuali, talora di significativa estensione, caratterizzate da fenomeni di degrado ambientale e paesaggistico correlato alla presenza di usi incongrui e/o di manufatti di origine abusiva.

2. All'interno delle aree periurbane o residuali con permanenza di usi agricoli il Regolamento Urbanistico può consentire interventi correlati alle seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- residenza (in edifici esistenti)
- attività artigianali
- attività terziarie
- verde privato (ivi compresi spazi di parcheggio con fondo permeabile)
- attività agricole e funzioni connesse
- attività private per servizi di interesse generale
- usi specialistici, con contestuale realizzazione di interventi di mitigazione o di riqualificazione ambientale
- attività e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

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 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 essenzialmente finalizzati alla riqualificazione paesaggistica e ambientale e alla ricomposizione morfologica delle parti in condizioni di degrado, ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento, alla salvaguardia dei corridoi ecologici, alla tutela indiretta delle emergenze storico-architettoniche, alla definizione della forma urbana.

4. Le trasformazioni ammissibili sui singoli organismi edilizi ed aree pertinenziali ricadenti nell'ambito di riferimento di cui al presente articolo sono indicate con apposita disciplina dal Regolamento Urbanistico sulla base di specifica classificazione del patrimonio edilizio.

5. Il Regolamento Urbanistico individua le eventuali parti che necessitano di azioni coordinate di riqualificazione e/o di riequilibrio ambientale, indicando lo strumento attuativo e/o di programmazione più idoneo.

**PARTE IV  
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte IV - Disposizioni transitorie e finali

---

### Art. 68 - SALVAGUARDIE

1. A far data dalla deliberazione consiliare di adozione delle disposizioni di cui al presente articolo, fino all'approvazione del secondo Regolamento Urbanistico, e comunque nel rispetto del termine massimo di cui all'art. 53, comma 2, lett. h), della L.R. n° 1/2005 e s.m.i.:

- è sospesa l'attuazione delle previsioni relative alle aree TR (trasformazione degli assetti insediativi), RQ (riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali) e CP (edificazione di completamento) del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007 con quantità edificabili per nuovi insediamenti eccedenti i dimensionamenti disponibili nelle rispettive U.T.O.E. di riferimento. La verifica è effettuata dai competenti uffici comunali in sede di istruttoria dei relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari e/o istanze di permesso di costruire;
- è sospesa l'attuazione di eventuali ulteriori previsioni del Regolamento Urbanistico approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007 limitatamente alle parti che risultino in contrasto con il presente Piano Strutturale.

### Art. 69 - DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

1. La disciplina del Regolamento Urbanistico è integrata da una specifica disciplina riferita ai beni paesaggistici che caratterizzano e qualificano il territorio comunale. Tale disciplina - costituita da disposizioni operative e da cartografie di riferimento in scala adeguata - recepisce integralmente le disposizioni e le prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale e contiene in particolare:

- a) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici, la loro delimitazione e rappresentazione, comprendente:
    - l'identificazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio (struttura idrogeomorfologica / struttura ecosistemica-ambientale / struttura antropica) e nelle relative componenti;
    - la valutazione della permanenza di tali elementi di valore (dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità);
  - b) gli obiettivi con valore di indirizzo per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore presenti nelle strutture del paesaggio degli immobili ed aree di cui alla lett. a) (struttura idrogeomorfologica / struttura ecosistemica-ambientale / struttura antropica) e nelle relative componenti;
  - c) le direttive per la definizione dei contenuti degli strumenti della pianificazione territoriale, degli atti di governo del territorio e dei piani di settore degli enti territoriali e dei vari soggetti pubblici competenti e/o per l'adeguamento dei contenuti medesimi al PIT / Piano Paesaggistico Regionale;
  - d) le specifiche prescrizioni d'uso relative agli immobili ed aree di cui alla lett. a), con particolare riferimento agli interventi incidenti:
    - sulla struttura idrogeomorfologica del paesaggio;
    - sulla struttura ecosistemica-ambientale del paesaggio;
    - sulla struttura antropica del paesaggio;
    - sugli elementi della percezione (visuali panoramiche);
  - e) la ricognizione delle aree soggette a tutela paesaggistica per legge, la loro delimitazione e rappresentazione;
  - f) le specifiche prescrizioni d'uso riferite alle aree di cui alla lett. e), intese ad assicurarne la conservazione dei caratteri distintivi e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;
  - g) le norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti;
-

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte IV - Disposizioni transitorie e finali

---

h) l'eventuale individuazione:

- delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico risultanti di fatto gravemente compromesse o degradate, con la descrizione degli elementi di degrado presenti e con l'individuazione degli obiettivi per il recupero e la riqualificazione di dette aree;
- delle parti di aree soggette a tutela paesaggistica per legge non interessate da specifici procedimenti o provvedimenti di dichiarazione di notevole interesse pubblico da considerarsi aree *“nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento ordinato al rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi medesimi alle previsioni del piano paesaggistico e dello strumento urbanistico comunale”* ai sensi dell'art. 143, comma 4, lett. a), del Codice;

i) le semplificazioni procedurali riferite alle aree di cui alla lett. h).

2. Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici - di cui al precedente punto 1 lett. a) - sono individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

- D.M. 15 ottobre 1955
- D.M. 20 gennaio 1965
- D.M. 23 giugno 1967
- D.M. 22 aprile 1969

3. Le aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per legge - di cui al precedente punto 1, lett. e) - appartengono alle seguenti categorie di beni:

- a) fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775), e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- b) territori coperti da foreste e da boschi.

4. Le disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici integrative della disciplina del Regolamento Urbanistico:

- a) prevalgono su ogni eventuale disposizione pianificatoria o regolamentare comunale che risulti in tutto o in parte in contrasto con esse;
- b) concorrono alla tutela e valorizzazione del territorio comunale, integrando le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal Regolamento Urbanistico medesimo in conformità con i contenuti statutari del presente Piano Strutturale.

5. Nelle more dell'implementazione dei contenuti del Regolamento Urbanistico con la disciplina di cui al presente articolo si applicano direttamente le disposizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale. Tali disposizioni prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute nel presente Piano Strutturale, nel Regolamento Urbanistico e/o in altri atti di governo del territorio (piani attuativi o piani di settore) adottati o approvati dall'Amm./ne Comunale, nessuno escluso.

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

1. Nella tav. Pr 8 in scala 1: 10.000 è evidenziata con apposito segno grafico l'estensione del tracciato tramviario a servizio dell'abitato e del comparto produttivo di Casellina - costituente previsione infrastrutturale di interesse sovracomunale - nonché l'ipotesi di un suo ulteriore prolungamento (sotto forma di linea tramviaria o mediante altro mezzo assimilabile a guida vincolata) lungo la direttrice di Via Pisana verso il territorio di Lastra a Signa.

## COMUNE DI SCANDICCI - PIANO STRUTTURALE

NORME / Parte IV - Disposizioni transitorie e finali

---

Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, nelle more dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, o del rinnovo quinquennale delle sue previsioni, non possono essere realizzati interventi che rechino pregiudizio o che riducano la fattibilità e/o la continuità del tracciato ipotizzato (e/o dei corridoi infrastrutturali ad esso riservati). Il dimensionamento di massima dell'infrastruttura e la definizione preliminare del tracciato e degli interventi connessi - da definirsi di concerto con i soggetti istituzionali e le autorità territorialmente competenti - sono riservati alla fase di elaborazione del Regolamento Urbanistico. Il dimensionamento di dettaglio degli interventi (tracciato, opere di corredo, attrezzature connesse) è affidato alla fase di progettazione esecutiva, sulla base di ulteriori e più approfondite verifiche degli aspetti topografici, altimetrici, idrogeologici e catastali delle aree interessate.

2. 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 riservati 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.

Tale tracciato è da definirsi di concerto con le strutture tecniche degli Enti competenti, sulla base di un progetto esecutivo capace di 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.