

# COMUNE DI CARMIGNANO

---

REGOLAMENTO URBANISTICO  
VARIANTE APPROVATA CON D.C.C. N. 41 DEL 24/07/2017

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Dott. Arch. Alessandro Bertini

Collaborazione  
Dott. Arch. Bianca Ballestrero  
Geom. Lucia Masetti

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Dott. Ing. Leonardo Mastropieri



*Luglio 2017*

## INDICE

ELABORATI DEL R.U. ....	1
PREMESSA.....	3
LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.....	4
IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	5
AGGIORNAMENTO DEL Q.C. ....	7
<b>SEZIONE 1° - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO .....</b>	<b>8</b>
1 - GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO .....	8
1.1- Le aree agricole.....	8
1.2- Le aree soggette a disciplina particolare .....	11
1.2.1- <i>I Parchi delle Acque</i> .....	11
1.2.2- <i>I Capisaldi Turistici</i> .....	12
1.2.3- <i>Le Aree Attrezzate</i> .....	14
1.2.4- <i>Il Parco Archeologico di Prato Rosello</i> .....	14
1.2.5- <i>Le aree per impianti tecnologici</i> .....	15
1.3- Le ANPIL di Artimino e Pietramarina .....	15
2 - GLI INTERVENTI NEGLI INSEDIAMENTI.....	15
2.1- Le aree della residenza (R) .....	17
2.2- Le aree della produzione (P) .....	18
2.3- Le aree della Ricettività (RT) e del Terziario (T) .....	19
2.4- Il sistema del verde (V) e dei servizi urbani (S) .....	19
2.5- Le aree della trasformazione .....	20
2.5.1- Le polarità urbane (PU).....	21
2.5.2- La riqualificazione urbana (RU).....	23
2.5.3- La riqualificazione produttiva (RP) .....	23
2.5.4- Le espansioni residenziali (ER).....	23
2.5.5- La Porta Turistica (PT) .....	24
2.6- La perequazione urbanistica .....	24
3 - GLI INTERVENTI DI MOBILITÀ.....	24
4 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI.....	25
5 - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA .....	25
6 - LA FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO .....	27
7 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI RESIDENZA, RICETTIVITÀ, COMMERCIO, SERVIZI E DEGLI STANDARDS .....	28
<b>SEZIONE 2° - L'APPARATO NORMATIVO.....</b>	<b>30</b>
1 - IL TESTO NORMATIVO .....	30
2 - GLI ALLEGATI .....	31

## ELABORATI DEL R.U.

### a) - **Quadro Conoscitivo:**

- Tav. QC 01 - Seano - Ficarello (scala 1:2.000)
- Tav. QC 02 - Seano - Bocca di Stella (scala 1:2.000)
- Tav. QC 03 - Vannucci - Colle (scala 1:2.000)
- Tav. QC 04 - Seano centro (scala 1:2.000)
- Tav. QC 05 - Seano - Poggetto (scala 1:2.000)
- Tav. QC 06 - Carmignano centro (scala 1:2.000)
- Tav. QC 07 - Carmignano - Poggio a Caiano (scala 1:2.000)
- Tav. QC 08 - Bacchereto (scala 1:2.000)
- Tav. QC 09 - Bacchereto - S. Cristina a Mezzana (scala 1:2.000)
- Tav. QC 10 - Carmignano - S. Cristina a Mezzana (scala 1:2.000)
- Tav. QC 11 - La Serra (scala 1:2.000)
- Tav. QC 12 - Comeana - Lombarda (scala 1:2.000)
- Tav. QC 13 - Comeana centro (scala 1:2.000)
- Tav. QC 14 - Comeana - Signa (scala 1:2.000)
- Tav. QC 15 - Artimino (scala 1:2.000)
- Tav. QC 16 - Poggio alla Malva (scala 1:2.000)
- Tav. QC 17 - Cervieta (scala 1:2.000)
- Tav. QC 18 - S. Cristina - Poggio dei Colli (scala 1:2.000)
- Tav. QC 19 - Verghereto - Le Ginestre (scala 1:2.000)
- Tav. QC 20 - Spazzavento (scala 1:2.000)
- Tav. QC 21 - Le Barche (scala 1:2.000)
- Tav. QC 22 - Camaioni (scala 1:2.000)
- Tav. QC 23 - Ricognizione dei Capisaldi del turismo rurale (n. 1 fascicolo in A3)
- Schedatura dell'analisi del patrimonio edilizio (n. 1 fascicolo in A4)
- Tav. QC 24 - Vincoli (scala 1:10.000)
- Carta Archeologica della Provincia di Prato
- Territorio aperto censimento edifici – n. 358 schede

### b) - **Progetto:**

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione e Allegati;
- Norme Tecniche di Attuazione Schede Norma
- Relazione di conformità ai sensi dell'Art. 55 comma 1 bis L.R. 1/2005;
- Perimetrazione dei centri abitati - scala 1:10.000 (n. 1 tavola);
- Parchi tematici - Le via dell'acqua - scala 1:10.000 (n. 1 tavola);
- "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" - scala 1:5.000 (n. 4 tavole):
  - Tav. A Settore Nord-Ovest
  - Tav. B Settore Sud-Ovest
  - Tav. C Settore Sud-Est
  - Tav. D Settore Nord-Est
- "Usi e modalità di intervento – Gli Insediamenti" - scala 1:2.000 (n. 21 tavole):
  - Tav. P01 - Seano-Ficarello
  - Tav. P02 - Seano–Bocca di Stella
  - Tav. P03 - Vannucci-Colle
  - Tav. P04 - Seano centro
  - Tav. P05 - Seano–Poggetto
  - Tav. P06 - Carmignano centro
  - Tav. P07 - Carmignano-Poggio a Caiano
  - Tav. P08 - Bacchereto
  - Tav. P09 - Bacchereto - Santa Cristina a Mezzana
  - Tav. P10 - Carmignano-Santa Cristina a Mezzana
  - Tav. P11 - La Serra
  - Tav. P12 - Comeana-Lombarda
  - Tav. P13 - Comeana centro
  - Tav. P14 - Comeana-Signa

- Tav. P15 - Artimino
- Tav. P16 - Poggio alla Malva
- Tav. P17 - Cervieta
- Tav. P18 - Santa Cristina - Poggio dei Colli
- Tav. P19 - Verghereto
- Tav. P20 - Spazzavento
- Tav. P21 - Le Barche
- Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche (n. 1 fascicolo in A4)
- Beni soggetti a vincolo di esproprio (n. 1 fascicolo in A3)
- Individuazione Zone Omogenee (DM 1444/68) - scala 1:10.000 (n. 1 tavola)

c) - **Studio geologico:**

Aggiornamento degli elaborati del Piano Strutturale in scala 1:10.000:

- Tav. SG 01 - Carta geolitologica;
- Tav. SG 02 - Carta geomorfologica;
- Tav. SG 03 - Carta della clivometria;
- Tav. SG 04 - Carta idrogeologica;
- Tav. SG 05 - Carta litotecnica e delle indagini geognostiche;
- Tav. SG 06 - Carta del Piano stralcio Assetto Idrogeologico;
- Tav. SG 07 - Carta delle aree a pericolosità geologica;
- Tav. SG 08 - Carta delle aree a pericolosità idraulica;
- Tav. SG 09 - Carta delle opere di regimazione idraulica;
- Tav. SG 10 - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche;
- Relazione studio geologico con allegato l'archivio delle indagini geognostiche (aggiornamento 2013);

Studio di Microzonazione Sismica in scala 1:5.000:

- Carta geologico-tecnica per la microzonazione sismica e delle indagini:
  - Tav. GT 01- Bacchereto
  - Tav. GT 02- Carmignano-La Serra
  - Tav. GT 03- Seano
  - Tav. GT 04- Comeana
- Carta delle MOPS, delle frequenze fondamentali e della pericolosità sismica:
  - Tav. MS 01- Bacchereto
  - Tav. MS 02- Carmignano-La Serra
  - Tav. MS 03- Seano
  - Tav. MS 04- Comeana
- Relazione tecnica
- Fattibilità geologica:
  - fattibilità delle Schede Norma scala 1:2.000
  - Relazione tecnica.

d) - **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

- Rapporto Ambientale
- Tavola "Elementi di criticità e fattori di interferenza" - scala 1:10.000
- Condizioni alla trasformazione all'interno delle Schede Norma.

Allegati:

- Allegato A - Edifici schedati ex L. 59/80 e successiva integrazione. Aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (L. 1089/39 - D. Lgs.42/2004);
- Allegato B - Elenco immobili di carattere storico, architettonico, documentale, meritevoli di tutela;
- Allegato C - Elenco aree di trasformazione;
- Allegato D - Dimensionamenti.

## PREMESSA

Il Piano del Comune di Carmignano è costituito (secondo le disposizioni della Legge Urbanistica Regionale LR 1/2005) da due strumenti, diversi nei contenuti ma inscindibili negli effetti:

- il "Piano Strutturale" definisce il progetto di Piano indicandone gli obiettivi e le linee di indirizzo nell'ottica della strategia generale dello sviluppo territoriale, contemporaneamente verificandone la coerenza con gli strumenti sovraordinati a livello provinciale (PTC) e Regionale (PIT);
- il "Regolamento Urbanistico" traduce in regole operative i contenuti del Piano Strutturale mediante un apparato normativo puntuale appoggiato ad una rappresentazione cartografica di maggiore dettaglio.

Respingendo l'equazione del Regolamento Urbanistico come mera trasposizione in termini disciplinari delle disposizioni del Piano Strutturale sottolineiamo che è da questo strumento, al quale compete la regolamentazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la disciplina delle trasformazioni, che dipende in modo concreto la possibilità di crescita controllata degli insediamenti e di rapporti equilibrati tra le diverse componenti territoriali.

Onde tradurre le indicazioni del Piano Strutturale in azioni compatibili con le effettive situazioni di contesto, l'Amministrazione Comunale ha deciso di sottoporre le proposte che si andavano delineando nel processo di formazione del Regolamento Urbanistico al confronto diretto con gli operatori dei diversi settori e di privati cittadini e di accogliere le istanze, interpretando in senso ampio il concetto di partecipazione (contenuto nella Legge Urbanistica Regionale) e garantendo la trasparenza delle scelte. In particolare sono stati effettuati incontri con i rappresentanti delle associazioni di categoria (agricoltori, artigiani, industriali), dei professionisti, con i proprietari delle aziende agricole presenti nel territorio, con i gestori di attrezzature già attive.

Le risultanze di tali incontri hanno costituito un importante strumento per una più approfondita conoscenza delle diverse e articolate realtà territoriali.

Inoltre la fase delle Osservazioni è stata accompagnata da incontri promossi dall'Amministrazione Comunale tra i proprietari e i loro tecnici con i progettisti del Piano e i responsabili degli Uffici Tecnici del Comune, nell'intento di fornire un aiuto alla lettura del Regolamento Urbanistico e all'interpretazione del testo normativo.

Il presente Regolamento Urbanistico è stato adeguato alla Legge 98/2013 ("Decreto del Fare") e verificato circa la compatibilità con le norme di salvaguardia per la formazione del "Parco Agricolo della Piana" approvato con DCR 61/2014 ad integrazione del PIT Regionale e nel cui ambito ricade parte del territorio Comunale.

Il "Documento di conformità", redatto ai sensi dell'Art. 55 comma 1 bis della L.R. 1/2005 che costituisce parte integrante del R:uU., dà conto della compatibilità dello strumento urbanistico con il PTC provinciale e con il Piano Paesaggistico approvato con DCR 37/2015 ad integrazione del PIT regionale sia per quanto riguarda gli obiettivi di qualità che gli indirizzi e le disposizioni prescrittive.

La presente relazione è suddivisa in due sezioni:

- Sezione 1° - La disciplina per la gestione del territorio nella quale vengono illustrati gli interventi previsti nel territorio aperto e negli insediamenti;
- Sezione 2° - L'apparato normativo nel quale si dà conto della articolazione del testo normativo e della sua interconnessione con gli elaborati grafici.

## LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Poiché la cartografia regionale in scala 1:2.000 non copre l'intero territorio comunale, la rappresentazione grafica del Regolamento Urbanistico viene appoggiata:

- **per il territorio aperto** alla cartografia regionale in scala 1:10.000 ingrandita, per comodità rappresentativa e di lettura, alla scala 1:5.000. Il territorio viene suddiviso in 4 quadranti nell'ambito di ciascuno dei quali una apposita retinatura sulle aree degli insediamenti (centri, nuclei, appendici residenziali) ne segnala il rimando agli elaborati in scala 1:2.000 alla cui definizione (di maggior dettaglio) vengono anche rimandate limitate porzioni di aree agricole poste a margine degli abitati alle quali il Regolamento Urbanistico attribuisce la funzione di cerniera con il territorio aperto.

Vengono evidenziati i perimetri delle UTOE quali ambiti di riferimento disciplinare.

Per rendere più immediata la lettura degli elaborati grafici l'articolazione del territorio aperto è affidata ai colori. Diversi colori distinguono le aree a destinazione agricola (articolate in aree ad esclusiva funzione agricola, a prevalente funzione agricola, di rilevante interesse paesistico) dalle aree destinate ad altre funzioni e, nell'ambito di queste ultime, le diverse destinazioni. Tra queste:

- i "Capisaldi del turismo rurale" prevalentemente rappresentati dalle grandi Ville - Fattoria che hanno ricoperto un ruolo determinante nell'assetto storico del territorio rurale;
- le aree della ricettività extraurbana;
- le aree destinate ad attrezzature sportive, ricreative, culturali a supporto delle attività turistiche e di tempo libero.

Colorazioni diverse evidenziano inoltre:

- le emergenze naturalistiche: biotopi (Icceta di Pietramarina, gariga di Montiloni, cipresseta di Poggio dei Colli) e geotopi (Cave della Gonfolina);
- le aree di sponda dei principali corsi d'acqua (Parchi delle Acque) con riferimento alla rilevanza attribuita a questi ambienti sia come presidi per la conservazione della biodiversità sia come elementi di caratterizzazione paesaggistica e di valorizzazione turistica;
- il Parco Archeologico di Prato Rosello quale fondamentale elemento di valorizzazione del ricco patrimonio archeologico presente nel territorio Carmignanese.

Vengono evidenziati con apposita campitura colorata gli edifici e i complessi edilizi appartenenti al patrimonio di interesse storico-architettonico-documentale come censiti negli Allegati A e B alle N.T.A. Diversa colorazione distingue la loro classificazione rimandando alle categorie di intervento esplicitate dalle Norme.

Vengono evidenziati i tracciati viari meccanizzati e l'articolata trama della viabilità alternativa:

- tra i primi viene sottolineata la formazione della "Strada Parco" che, assemblando tracciati esistenti, realizza una connessione tra luoghi significativi del territorio per valori paesistici, storico culturali o presenza di attrezzature, ed è oggetto di disciplina specifica finalizzata a garantirne il ruolo;
- nell'ambito della viabilità non meccanizzata vengono in particolare segnalati i percorsi ciclopedonali e il tracciato della "Ippovia Prato" connessa al sistema delle Ippovie della Toscana.

Le parti di territorio ricadenti all'interno delle ANPIL di Artimino e Pietramarina sono evidenziate da perimetrazione. In queste aree alle indicazioni del Regolamento Urbanistico si aggiungono le disposizioni dello specifico Regolamento d'uso;

- **per gli insediamenti** (centri, nuclei, appendici residenziali) alla cartografia tecnica regionale (CTR) in scala 1:2.000 integrata con gli edifici recentemente realizzati. La retinatura omogenea di colore grigio evidenzia le aree del territorio aperto e ne segnala il rimando alle tavole in scala 1:5.000.

Con apposito segno viene evidenziata la perimetrazione delle UTOE come primario riferimento per il dimensionamento del Piano e per le disposizioni normative. All'interno dei singoli insediamenti perimetrazioni e specifiche sigle distinguono le prevalenti destinazioni (R residenza; P attività produttive - T attività terziarie - RT ricettività - S servizi) e, con riferimento alla articolazione dei tessuti di appartenenza (storico, consolidato, in aggiunta) rimandano alle categorie di intervento ammesse. L'eventuale numero apposto alla sigla segnala la presenza di disposizioni specifiche in sede normativa.

Una retinatura puntinata evidenzia le aree oggetto di interventi di trasformazione distinte da specifica sigla in relazione al loro ruolo urbano:

Sovrapposta alla puntinatura una specifica coloritura indica gli interventi di iniziativa privata soggetti alle disposizioni di "Schede Norma" contenenti tutti gli elementi per la progettazione: articolazione del mix funzionale, parametri urbanistici, indicazioni tipologiche, orientamenti progettuali, strumento attuativo, nonché le condizioni e prescrizioni per il superamento delle problematiche idrogeologiche e per gli aspetti ambientali.

Retinature con diverse gradazioni di verde evidenziano nei singoli insediamenti il Sistema del Verde urbano costituito dai verdi pubblici e privati nelle loro diverse articolazioni segnalate dalla specifica sigla. Diversa sigla evidenzia aree agricole poste a margine degli abitati che, pur appartenendo al territorio aperto, assolvono il ruolo di cerniera tra questo e gli insediamenti.

Come nel territorio aperto diversi colori distinguono gli edifici appartenenti al patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale censiti negli allegati A e B alle N.T.A. dando conto della loro classificazione e rimandando alle categorie di intervento esplicitate dalle Norme;

- la definizione **delle aree omogenee e la perimetrazione dei centri abitati** è effettuata su cartografia regionale (CTR) in scala 1:10.000;
- **lo studio geologico** costituito da:
  - aggiornamento degli elaborati del Piano Strutturale comprensivo delle indagini geognostiche in scala 1:10.000;
  - studio della microzonazione sismica in scala 1:5.000;
  - carta della fattibilità geologica in scala 1:5.000;
  - schede di fattibilità relative agli interventi disciplinati da Schede Norma in scala 1:2.000;
- **la Valutazione Ambientale Strategica** è corredata da:
  - tavola degli elementi di criticità e fattori di interferenze in scala 1:10.000.

## IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico è redatto:

- a) - secondo le disposizioni dell'Art. 55 della L.R. 1/2005 che ne definisce i contenuti articolandoli in:
  - *disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti* (valida a tempo indeterminato) riguardante, in particolare:
    - le aree all'interno dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione (completamenti e ampliamenti degli edifici esistenti);
    - la disciplina del territorio rurale ai sensi del titolo IV Capo III della L.R. 1/2005;
  - *disciplina delle trasformazioni* (a scadenza quinquennale) riguardante:
    - interventi di addizione agli insediamenti esistenti e di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
    - interventi soggetti a Piani Attuativi;
    - aree destinate alle politiche di settore;
    - infrastrutture;
- b) - secondo le disposizioni dei Regolamenti di Attuazione della L.R. 1/2005 entrati in vigore in tempi successivi;
  - **DPGR 2R/2007 "Regolamento di attuazione dell'Art. 37, comma 3, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"** (in vigore dal 15/05/2007).

Individua criteri e indirizzi diretti a garantire che gli interventi di trasformazione del territorio siano compiuti nel rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, indicando le componenti essenziali della qualità degli insediamenti;
  - **DPGR 3R/2007 "Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1"** (in vigore dal 14/2/2007).

Le disposizioni per il Regolamento Urbanistico riguardano:

    - norme per la gestione e il recupero del patrimonio edilizio esistente con riferimento alle disposizioni di cui agli Articoli 78 e 79 della L.R. 1/2005. Nell'ambito di tale disciplina è contenuta la classificazione degli immobili secondo parametri riferiti ai caratteri morfologici, architettonici, urbanistici e al valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale;
    - norme per l'individuazione e la disciplina degli edifici e manufatti non più utilizzati per l'attività agricola;
    - la possibilità di ricorrere al pubblico avviso per la definizione dei contenuti e del dimensionamento del quadro previsionale strategico quinquennale;
    - disposizioni sulla disciplina della perequazione urbanistica;
  - **DPGR 41R/2009 "Regolamento di attuazione dell'Art. 37 comma 2 g) e comma 3 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di barriere architettoniche"** (in vigore dal 03/08/2009).
  - **DPGR 53R/2011 "Regolamento di attuazione dell'Art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche"**.

- **DPGR 63/R/2016 “Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (il territorio rurale) della Legge Regionale 65/2014;**

- c) - secondo le disposizioni di alcune Leggi Regionali. Tra queste rivestono particolare incidenza:
- L.R. 47/1991 e s.m.i. “Norme sull’eliminazione delle barriere architettoniche” e relativo Regolamento di Attuazione;
  - L.R. 42/2000 e s.m.i. “Testo Unico delle Leggi regionali in materia di turismo” coordinamento sul turismo contenente definizioni e caratteristiche delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere e relativo Regolamento di Attuazione regionale 18R/2001;
  - L.R. 39/2000 e s.m.i. “Legge Forestale Toscana”;
  - L.R. 30/2003 e s.m.i. “Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana” e relativo Regolamento di Attuazione regionale 46R/2004;
  - L.R. 28/2005 e s.m.i. “Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti” e relativo Regolamento di Attuazione regionale 15R/2009.
  - L.R. 39/2005 e s.m.i. “Disposizioni in materia di energia”;
  - L.R. 5/2010 “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”;
  - L.R. 10/2010 e s.m.i. “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza” e relativo Regolamento di Attuazione regionale 24R/2011;
  - L.R. 11/2011 “Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla Legge Regionale 24 febbraio 2005, n. 39 e alla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1”;
  - L.R. 21/2012 “Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua”;
- d) - è stato adeguato alle disposizioni in materia di edilizia contenute nella L. 98/2013 (“Decreto del Fare”);
- e) - sono stati introdotti nel testo normativo i parametri urbanistici ed edilizi unificati come definiti dal DPGR 64/R/2013 immediatamente entrati in vigore;
- f) - è stata verificata la coerenza con il Piano Strutturale; PTC e PIT Regionale.  
In particolare si sottolinea che il Piano Strutturale, accogliendo specifici rilievi della Provincia:
- ha rafforzato le disposizioni sulla tutela della biodiversità nel territorio aperto;
  - ha adeguato le norme sull’assetto idrogeologico rimandando al Regolamento Urbanistico l’aggiornamento dello studio geologico secondo le indicazioni del Regolamento di Attuazione dell’Art. 62 e delle relative Istruzioni tecniche, nonché la verifica della necessità di dotare il Comune di Piani di Risanamento Idraulico riferiti nello scopo alla Norma 12 del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell’Autorità di Bacino dell’Arno;
  - ha implementato il sistema della mobilità alternativa.

Con riferimento al Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico adotta la suddivisione del territorio comunale nelle 6 UTOE (Seano; Comeana; Artimino -Poggio alla Malva; Bacchereto - Capezzana - Vannucci - Colle; Carmignano - S. Cristina - La Serra; Montalbano) per le quali conferma:

- i dimensionamenti;
- gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile;
- le strategie operative.

All’interno di ciascuna UTOE il Regolamento Urbanistico tiene conto:

- delle “prescrizioni vincolanti” tra le quali le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti e le dimensioni dei servizi urbani (standard) che costituiscono dei minimi e che sono previsti in relazione alla dimensione demografica per ciascuna UTOE;
- della necessità di modifiche non sostanziali alle perimetrazioni dei Sistemi, Sottosistemi e Ambiti territoriali in relazione ad approfondimenti conoscitivi o differenze cartografiche senza che questo comporti la formazione di varianti;
- degli obiettivi indicati dal Piano Strutturale declinati in strategie operative e definiti quantitativamente.

Inoltre:

- le porzioni di territorio ricadenti all’interno di Sistemi Funzionali che trascendono la dimensione delle UTOE (Acque - Luoghi del Turismo - Mobilità) sono oggetto di disciplina coordinata;

- per il territorio rurale il Regolamento Urbanistico fa riferimento agli specifici articoli del Piano Strutturale che recepiscono la disciplina del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e relativo Regolamento di Attuazione attualmente vigente (DPGR 63/R/2016) articolando e integrando la disciplina stessa in relazione alla implementazione del Quadro Conoscitivo e agli obiettivi generali di sviluppo turistico e di sostegno e promozione dell'agricoltura di qualità.

### **AGGIORNAMENTO DEL Q.C.**

Come disposto dall'Art. 55 comma 2 della L.R. 1/2005 il Regolamento Urbanistico è supportato dall'aggiornamento dell'analisi del patrimonio edilizio esistente e delle funzioni, effettuate mediante:

- l'integrazione e l'attualizzazione delle analisi e schedature dei singoli edifici che costituiscono il Q.C. del Piano Strutturale anche sulla base delle nuove cartografie tecniche regionali (CTR) in scala 1:2.000 e delle relative ortofoto georeferenziate che hanno permesso l'inserimento e la schedatura degli edifici e delle infrastrutture pubbliche realizzate dopo il 2003;
- l'analisi e a schedatura di tutti gli edifici presenti nel territorio aperto evidenziandone l'epoca di costruzione, la tipologia, la destinazione attuale, le condizioni di manutenzione e il valore architettonico e /o storico-documentale. Sono state redatte n. 358 schede corredate da documentazione fotografica;
- l'inserimento negli elenchi degli edifici di interesse storico-architettonico-documentale di altri edifici a seguito di approfondimenti conoscitivi e specifici sopralluoghi (Allegato B alle Norme Tecniche di Attuazione);
- l'analisi dettagliata delle situazioni relative alle strutture alle quali il Piano Strutturale, indicandole quali "Caposaldi", assegna un ruolo portante e strategico nell'organizzazione del Sistema Funzionale dei luoghi del Turismo. L'analisi è inserita nel Fascicolo QC 23 "Riconoscimento Capisaldi del Turismo rurale".

L'analisi del patrimonio edilizio è visualizzata dalle Tavole "Analisi del patrimonio edilizio e dell'assetto urbano" in scala 1:2.000 (QC da 01 a 21) corredate da schede che danno conto della tipologia, destinazione d'uso, epoca di costruzione e stato di conservazione del singolo fabbricato individuato da numero progressivo per ogni località e con riferimento alla Tavola.

L'aggiornamento del Quadro Conoscitivo comprende inoltre:

- la modifica della Tavola QC 18 "Vincoli" del Piano Strutturale con l'inserimento delle aree archeologiche recentemente vincolate;
- lo studio geologico: con l'aggiornamento degli elaborati del Piano Strutturale (carte: geologica; geomorfologica; clivometrica; idrogeologica; litotecnica; delle problematiche idrogeologiche; della pericolosità idraulica; della pericolosità sismica) redatti dal Geologo Dott. Tomei;
- il Rapporto Ambientale redatto nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica e valutazione degli effetti dal Dott. Luca Gardone;
- l'acquisizione della "Carta Archeologica della Provincia di Prato" (redatta a cura della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Toscana) per quanto riguarda il territorio del Comune di Carmignano.

## SEZIONE 1° - LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO

### 1 - GLI INTERVENTI NEL TERRITORIO APERTO

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

A supporto della disciplina del territorio aperto il Regolamento Urbanistico assume:

- la suddivisione in Sistemi, Sottosistemi e Ambiti territoriali operata dal Piano Strutturale e le relative indicazioni;
- il "Sistema Funzionale dei Luoghi del Turismo" (Piano Strutturale Tav. P03), le sue articolazioni interne e le relative indicazioni;
- il "Sistema Funzionale delle Acque (Piano Strutturale Tav. P03) con l'individuazione dei Parchi Ombrone-Stella, Furba, Elzana;
- il "sistema Funzionale della Mobilità" e la sua articolazione in viabilità meccanizzata e alternativa.

In alcuni casi sono state apportate modifiche non sostanziali alle perimetrazioni delle diverse aree rispetto agli elaborati del Piano Strutturale in relazione ad approfondimenti conoscitivi e all'obiettivo di agevolare la realizzazione degli interventi.

Il Regolamento Urbanistico assume inoltre come prioritario l'obiettivo di realizzazione di una rete di sinergie mirate, attraverso la necessaria specificità delle singole azioni, allo sviluppo economico e alla conservazione dei valori paesistici, ambientali e culturali del territorio.

#### 1.1 - Le aree agricole

Nella economia del territorio comunale e delle sue prospettive di sviluppo l'agricoltura riveste un ruolo strategico sia per l'estensione delle superfici agrarie e delle produzioni (vino - olio) di alta qualità che per l'insostituibile ruolo di salvaguardia degli assetti idrogeologici e di conservazione di un paesaggio che costituisce il supporto fondamentale dell'attività turistica.

Tali tematismi, centrali nel Piano Strutturale, si traducono in sede di Regolamento Urbanistico in disposizioni normative per la definizione di azioni mirate alla ricerca di un equilibrio sostenibile tra le esigenze dello sviluppo economico delle aziende e degli operatori agricoli e la contemporanea necessità di tutela del territorio nelle sue molteplici componenti.

Premesso che, come specificato dal Piano Strutturale, le indicazioni normative hanno come riferimento basilare le disposizioni del Titolo IV Capo III° della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento di Attuazione (DPGR 63/R/2016), il Regolamento Urbanistico conferma:

- gli obiettivi generali per il territorio aperto (Art. 13.1 N.T.A. del Piano Strutturale) ed in particolare, in relazione agli aspetti paesistico ambientali, la conservazione degli elementi storicamente caratterizzanti il paesaggio agrario; la tutela delle aree di sponda dei corsi d'acqua e la formazione di corridoi di collegamento ecologico; il divieto di discariche, depositi di materiali estranei alle pratiche agrarie; l'attivazione di cave;
- le disposizioni relative alle pratiche agronomiche e forestali finalizzate a minimizzare gli effetti destabilizzanti sul suolo (Art. 13.1.1 N.T.A. del Piano Strutturale) anche attraverso l'obbligo del mantenimento in efficienza della rete irrigua e del suo ripristino funzionale in caso di interventi di recupero di coltivi abbandonati;
- le disposizioni per le aree boscate (Art. 13.1.2 N.T.A. del Piano Strutturale) ed in particolare il divieto di nuove edificazioni e le regole per la viabilità forestale.

La disciplina tiene inoltre conto:

- di quanto emerso dalle consultazioni con gli operatori del settore e i rappresentanti di categoria e della valutazione delle loro richieste e proposte al fine di garantire alle aziende condizioni di possibile sviluppo economico pur nell'ottica della compatibilità ambientale;
- della tendenza alla frammentazione delle proprietà che pone il problema della realizzazione di nuovi annessi in assenza del raggiungimento dei parametri imposti dal PTC provinciale;
- della necessità, ormai generalizzata in una fase di crisi anche per il settore viticolo di qualità, di integrare il reddito derivante dalle produzioni agricole con attività complementari. Tra queste in particolare l'agriturismo.

La disciplina dell'agriturismo, conforme alle disposizioni della L.R. 30/2003, tiene conto di un fenomeno in forte espansione con caratteri peculiari. Risultano infatti attualmente presenti nel territorio di Carmignano numerose strutture agrituristiche, quasi tutte recentemente attivate, generalmente di piccola dimensione (mediamente intorno ai 15 posti letto in camere o appartamenti) ma di elevata

qualità dell'offerta, quasi tutte corredate da piscina. Parte delle strutture fa capo alle grandi aziende agricole storicamente presenti sul territorio: Fattoria di Capezzana - Fattoria di Bacchereto - Fattoria di Artimino - Fattoria Le Ginestre. Tenendo conto della qualità dell'offerta a corredo delle attrezzature di agriturismo è generalmente ammessa la realizzazione di maneggi, di impianti sportivi adeguati alla dimensione e categoria dell'esercizio, di piscine se non comportanti rilevanti movimenti di terra né rilevante impatto visivo e con approvvigionamento idrico autonomo.

L'utilizzazione di ex annessi è ammessa con alcune prescrizioni:

- se gli annessi presentano caratteri di interesse architettonico o documentale o costituiscono parte integrante dell'impianto originario, gli interventi dovranno essere mirati al loro recupero;
- gli annessi che non presentino caratteri di interesse architettonico o documentale potranno essere sostituiti con regole singolarmente definite.

Ai sensi dell'Art. 40 della L.R. 1/2005 il Regolamento Urbanistico conferma l'articolazione del territorio agricolo in:

- aree ad esclusiva funzione agricola;
- aree a prevalente funzione agricola;
- aree di rilevante interesse paesistico

rispettivamente evidenziate con specifica retinatura e sigla AA1 - AA2 - AA3 nelle Tavole "Usi e modalità di interventi - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 del R.U. con riferimento alla Tav. P11 del Piano Strutturale.

Le "**Aree ad esclusiva funzione agricola**" (**AA1**), destinate all'attività agricola in senso stretto, coprono la maggior parte del territorio aperto. Le disposizioni normative del Regolamento Urbanistico confermano quelle del Piano Strutturale (Art. 13.1.2) con specificazioni che, riguardano limitazioni alla realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo, la realizzazione di annessi agricoli (compresi quelli necessari per l'agricoltura amatoriale e per aziende agricole che non raggiungono la superficie fondiaria minima prescritta dal PTC Provinciale), manufatti precari di servizio, serre fisse o temporanee.

Con apposita perimetrazione e sigla vengono evidenziati gli ambiti per i quali si manifesta la necessità di una specificazione della disciplina generale:

- *Ambito delle Aree agricole del Sottosistema Carmignano - S. Cristina - La Serra (AA1.a)* nel quale il Regolamento Urbanistico consente l'installazione di serre permanenti e temporanee in ragione della presenza di colture ortive;
- *Ambito delle isole agricole di Fornia e Montalgeto (AA1.b)* per il quale viene riconosciuta la necessità di conservare la specificità paesistica;
- *Ambito delle aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto (AA1.c)*. Si tratta di "Aree periurbane" per le quali la disciplina è integrata da disposizioni specifiche nell'ambito degli insediamenti all'interno dei quali sono evidenziate dalla sigla V6.

Il Piano Strutturale riconosce nel territorio aperto limitate porzioni di aree, contigue agli abitati urbani di Seano e Comeana, classificabili come "**Aree a prevalente funzione agricola**" in quanto caratterizzate da situazioni di marginalità e debolezza strutturale evidenziate anche da piccole parti in abbandono. Le disposizioni generali che il Regolamento Urbanistico conferma sono indicate dal Piano Strutturale all'Art. 13.1.2 comma 3 delle N.T.A. e nell'ambito dei Sottosistemi di Seano ("Aree aperte di frangia") e di Comeana ("Aree di sponda dell'Ombrone" - "Area agrourbana Lombarda-Loretino").

Tenendo conto delle condizioni di contesto il Regolamento Urbanistico inserisce parti di tali aree nei sistemi integrati del verde in un'ottica finalizzata al rafforzamento della connessione tra gli abitati e il territorio rurale (Ambito delle aree agricole di raccordo tra insediamenti e territorio aperto - AA2.b).

Nelle aree a prevalente funzione agricola, il Regolamento Urbanistico pone limiti alle nuove edificazioni di edifici rurali ad uso abitativo, mentre la costruzione di annessi agricoli viene consentita per le aziende che dimostrino l'impossibilità di realizzarli altrove. Le serre temporanee sono ammesse nell'ambito dell'area di sponda Rio Stella-Rio Barberoni (AA2.a) in ragione dell'estesa presenza di colture ortive e vivaistiche.

Le seguenti aree che per rilevanza paesistica o per assetti territoriali riconoscibili come caratteri agrostorici sono state classificate dal Piano Strutturale "**Aree di rilevante interesse paesistico**" sono soggette a specifiche norme di tutela (in coerenza con l'Art. 40 comma 3 della L.R. 1/2005):

- *Area agricola paesistica di Poggio Castellare*, caratterizzata da fitta presenza di terrazzamenti e muri a secco che scandiscono gli appezzamenti destinati alle colture tradizionali;
- *Area agricola paesistica di Montalbiolo* caratterizzata da morfologia singolare e assetti agrari storicamente consolidati e ancora ben conservati;
- *Cipresseta di Poggio dei Colli* unico bosco di cipressi dell'intero territorio comunale;

- *Area di Pietramarina* di alto impatto paesistico e contenente al suo interno un raro biotopo (bosco di leccio e agrifoglio);
- *Aree Artimino - Boschi del Barco Mediceo* antico bosco dedicato alla caccia alternato alle tradizionali coltivazioni di olivo;
- *Barchetto della Pineta*, piccolo bosco a dominanza di pino marittimo, leccio e querceta e ricco di specie arbustive della macchia mediterranea;
- *nell'Ambito AA3.c* sono comprese le aree di raccordo tra gli insediamenti e il territorio aperto situate tra gli abitati e la viabilità di circonvallazione prevista dal Piano (aree periurbane) e le aree interstiziali poste tra l'abitato di Carmignano e la Via di Castello inserite nell'ambito anche tenendo conto della necessità di una azione di salvaguardia riflessa.

Tenendo conto della relativa estensione di tali aree e delle esigenze produttive, il Regolamento Urbanistico consente tuttavia la nuova edificazione di annessi nei casi in cui l'azienda dimostri l'impossibilità di realizzarli altrove e documenti l'assenza nelle aree immediatamente circostanti di situazioni che confliggono con gli obiettivi di salvaguardia indicati dal Piano Strutturale.

Con riferimento alle disposizioni della L.R. 1/2005, per tutte le aree rurali del territorio comunale il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola (Art. 25.5) e non agricola (Art. 25.6) e ne detta criteri generali finalizzati alla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici delle costruzioni e degli elementi di corredo (Spazi scoperti, arredi esterni, elementi vegetazionali significativi).

Sono generalmente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresi i trasferimenti volumetrici e gli ampliamenti una tantum nei limiti e con le condizioni prescritti dalle N.T.A. del R.U.

Tenendo conto:

- che è obiettivo del Piano Strutturale la disincentivazione della proliferazione di residenze non rurali nel territorio aperto per ragioni di sostenibilità dei carichi urbanistici indotti in particolare in riferimento alle criticità rilevate nelle infrastrutture a rete (acquedotti, rete fognaria, viabilità);
- che già numerosi edifici colonici (in particolare situati in prossimità dei centri abitati) sono stati ristrutturati e trasformati in ville in tempi più o meno recenti;

il Regolamento Urbanistico detta specifiche norme per la deruralizzazione dei fabbricati agricoli con riferimento alla L.R. 65/2014.

Per la realizzazione di nuovi annessi agricoli, comunque subordinata al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, il Regolamento Urbanistico detta alcune prescrizioni che riguardano il rispetto dei caratteri morfologico, paesistici e architettonici dei luoghi.

Per le nuove cantine, realizzabili, salvo diversa specifica indicazione, per superfici a vigneto non inferiori a ha. 4, è indicata la realizzazione ipogea privilegiando (secondo precisa indicazione della Regione) la semplicità dell'impianto, il dimensionamento dei piazzali in rapporto alle effettive necessità di servizio, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi.

Per quanto riguarda l'installazione di manufatti precari il Regolamento Urbanistico assume come riferimento il Regolamento di Attuazione della L.R. 1/2005 relativo alle aree agricole (DPGR 63/R/2016).

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio di interesse storico-architettonico-documentale di cui agli allegati A e B alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico gli interventi ammessi, dal restauro alla ristrutturazione edilizia con specifiche limitazioni, tengono conto della classificazione degli edifici evidenziata sulle Tavole del Regolamento Urbanistico da diversa coloritura:

- sono edifici di "**classe a**" tutti gli edifici vincolati ex Dlgs 42/2000;
- sono edifici di "**classe b**" gli edifici e/o i complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico;
- sono edifici di "**classe c**" gli edifici e/o i complessi edilizi per i quali viene ritenuta necessaria la conservazione della loro identità tipologica e formale.

L'allegato A contiene l'elenco degli edifici schedati ex L. 59/80 (schedatura effettuata nell'ambito del P.d.F.) integrato in sede di formazione del Piano Strutturale con la schedatura di 22 nuovi immobili.

Contiene inoltre l'elenco dei siti archeologici vincolati ex Dlgs 42/2000.

L'allegato B contiene l'elenco di ulteriori edifici e complessi architettonici che l'implementazione del Quadro Conoscitivo sul patrimonio edilizio esistente, sopralluoghi e notizie storiche hanno indicato di interesse storico-architettonico-documentale.

Citiamo, a titolo di esempio, l'inserimento del borgo storico (Castello) di Artimino; della Villa Novelli a Frigionaia, del complesso Case Benvenuti nei pressi di Spazzavento.

Tutti gli interventi su tali edifici, a prescindere dal titolo abilitativo, dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

La "Carta Archeologica della Provincia di Prato", redatta dalla Soprintendenza Archeologica delle Toscana e dall'Assessorato alla cultura della Provincia, evidenzia nel territorio aperto di Carmignano un

certo numero di “**aree a rischio**” nelle quali risulta accertata o solo altamente probabile la presenza di significativi reperti archeologici.

In tali aree il Regolamento Urbanistico, in accordo con la Soprintendenza Archeologica, prescrive che tutti gli interventi che comportino modificazioni rilevanti dei suoli ed in particolare gli scavi dovranno essere comunicati alla competente Soprintendenza ed eseguiti secondo le disposizioni da questa impartite.

Nelle aree vincolate ex Dlgs 42/2000 (Necropoli di Prato Rosello; insediamento etrusco di Pietramarina; area della Paggeria della Villa Medicea di Artimino; Artimino-Via Papa Giovanni resti di abitato etrusco) sono consentiti unicamente gli interventi autorizzati dalla Soprintendenza e finalizzati agli approfondimenti conoscitivi dei siti.

La conservazione e valorizzazione delle numerose aree archeologiche che testimoniano l'importanza della presenza etrusca nel territorio carmignanese rappresenta uno degli elementi per la promozione del turismo culturale indicati dal Piano Strutturale mediante azioni che il Regolamento Urbanistico traduce in termini di operatività in particolare con la formazione del Parco Archeologico di Prato Rosello nell'ottica di una possibile sinergia con il nuovo Museo Archeologico di Artimino.

La Villa Medicea di Artimino è stata recentemente inserita nel patrimonio mondiale sotto l'egida dell'Unesco nell'ambito del progetto “Ville Medicee”. Sottolineiamo che le indicazioni di tutela che, secondo le disposizioni dell'Unesco, investono un'area di notevole vastità, risultano ampiamente verificate nell'ambito delle norme e dello specifico Regolamento d'uso che disciplinano l'Area Protetta di Artimino.

## **1.2 - Le aree soggette a disciplina particolare**

In coerenza con le indicazioni del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico delimita nel territorio aperto aree che, sottratte alla funzione agricola, vengono destinate ad accogliere attività previste nell'ambito di specifici sistemi funzionali definiti con l'obiettivo di promuovere possibili sinergie territoriali. In particolare:

- con riferimento al “Sistema Funzionale delle Acque” vengono definite le aree dei Parchi che interessano le aree di sponda dei principali corsi d'acqua (Ombrone-Stella; Furba; Elzana);
- con riferimento al “Sistema Funzionale dei luoghi del Turismo” e ai suoi diversi ambiti vengono definite le aree della Ricettività extraurbana (RTE, RTC), dei “Capisaldi turistici” (CT), le aree attrezzate (AT) per attività di tempo libero, ricreative, sportive, culturali e il Parco Archeologico di Prato Rosello.

### **1.2.1 - I Parchi delle Acque**

Tenendo conto della rilevanza che il Piano Strutturale attribuisce agli ambienti ripari sia come presidi per la conservazione della biodiversità e degli ecosistemi, sia come elementi di caratterizzazione paesistica, il Regolamento Urbanistico conferma la formazione dei “Parchi delle Acque” (Ombrone-Stella; Furba; Elzana) rivedendone in alcuni casi la perimetrazione sulla base di più aggiornate e dettagliate conoscenze, e traducendo gli indirizzi generali in disposizioni normative.

Le aree dei Parchi sono evidenziate da retinatura e sigla AP seguita dal numero che individua il singolo Parco nelle Tavole “Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto” in scala 1:5.000.

Viene confermato in particolare il divieto di nuova edificazione mentre la realizzazione di attrezzature di supporto alla fruizione (chioschi, pergolati, aree pic-nic, piccole strutture informative) lungo i percorsi d'argine è ammessa unicamente con strutture non fisse per le quali vengono definiti criteri di intervento, materiali e modalità costruttive.

Gli interventi in queste aree dovranno comunque garantire il mantenimento dei tracciati naturali, l'uso di metodologie di ingegneria naturalistica nelle opere di sistemazione idraulica, la conservazione di corridoi ecologici come indicato dal PTC Provinciale.

Poiché si tratta di aree del territorio rurale per la quasi totalità classificate “ad esclusiva funzione agricola” la disciplina tiene conto della possibilità di conservazione delle colture esistenti o della loro sostituzione nel rispetto di criteri di compatibilità ambientale.

Vengono localizzate ed evidenziate mediante perimetrazione e sigla particolari aree da destinare alle attrezzature di accesso e supporto ad ogni Parco: parcheggi di sosta, informazioni, servizi igienici e ristoro, noleggio biciclette realizzabili con strutture leggere definite in sede normativa.

Il Regolamento Urbanistico conferma gli obiettivi del Piano Strutturale per i singoli Parchi:

- *Parco Ombrone-Stella (AP.1)*

- mantenimento di una fascia libera continua lungo l'argine con funzione di corridoio ecologico e di barriera verde per le aree produttive della Lombarda e di Bocca di Stella;
- conservazione delle aree agricole (dal Podere Sacchete alla Fattoria La Calavria) le cui colture tradizionali a seminativo caratterizzano l'immagine del Parco;

- valorizzazione del collegamento con l'area storico-archeologica di Artimino;

realizzati attraverso:

- percorso ciclopedonale di sponda per garantire la percorribilità lungo l'intero corso dell'Ombrone;

- conservazione delle aree agricole golenali;

- trasformazione del tracciato stradale di collegamento con l'area di Artimino in "Strada Parco".

La quasi totalità del Parco ricade nell'ambito delle aree a pericolosità idraulica molto elevata (PI4) per le quali si applica quanto specificamente disposto in sede di normativa Regionale (L.R. 21/2012).

- *Parco dell'Elzana (AP.2)*

- riqualificazione paesistica e ambientale;

- recupero e valorizzazione delle preesistenze storiche (resti acquedotto mediceo, muro di cinta del Barco, ponte medioevale in località La Lazzera, sistemazioni idrauliche di epoca Lorenese) e del patrimonio edilizio esistente;

- conservazione delle aree agricole;

- promozione della fruizione turistica ecocompatibile;

realizzati attraverso:

- percorso ciclopedonale di sponda connesso con la viabilità esterna e di accesso al Parco;

- aree di sosta e belvedere corredate da apparati informativi relativi agli aspetti paesistici, naturalistici, storico-culturali del Parco;

- aree attrezzate per attività ricreative e sportive e recupero del patrimonio edilizio per servizi di supporto alla fruizione del Parco;

- utilizzazione delle aree boscate per attività di tempo libero all'aperto;

- *Parco della Furba (AP.3)*

- valorizzazione degli aspetti naturalistici e paesistici (aree boscate, cascate);

- promozione della fruizione turistica e di tempo libero ecocompatibili;

- conservazione delle aree agricole;

realizzati attraverso:

- percorsi ciclopedonali lungo gli argini corredate da passerelle pedonali di collegamento delle sponde e interconnessi con la viabilità esterna al Parco;

- aree di sosta e belvedere corredate da apparati informativi relativi agli aspetti paesistici, naturalistici e ambientali del Parco;

- salvaguardia della biodiversità delle aree boscate e utilizzazione per attività di tempo libero all'aperto;

- formazione di aree attrezzate sportive, ricreative, culturali e recupero del patrimonio edilizio per servizi di supporto alla fruizione del Parco.

Il Regolamento Urbanistico dedica una particolare attenzione alle aree attraversate dal corso del Torrente Furba anche in considerazione degli studi e proposte di valorizzazione promossi negli anni dalla stessa Amministrazione Comunale. Dalla sorgente il Torrente percorre per un lungo tratto aree boscate spesso ad accentuata acclività dando luogo a cascate, attraversa poi aree agricole caratterizzate da grandi estensioni di vigneti, costituisce infine il margine est dell'abitato di Seano fino alla confluenza con l'Ombrone.

Lungo il corso del torrente da località Torracce fino all'abitato di Seano, sono indicate le aree destinate ad opere di regimazione idraulica (casse di espansione) per la messa in sicurezza dell'abitato, i cui perimetri potranno subire modifiche alla luce di studi idraulici più approfonditi.

Per tali aree vige il divieto di edificabilità. Sono ammessi unicamente interventi di conduzione agricola che non comportino rilevanti movimenti di terra e interventi di manutenzione per gli edifici esistenti.

In accoglimento di specifica Osservazione degli Uffici Tecnici Comunali, sono state inserite nelle aree soggette a disciplina particolare le aree comprese nel progetto di monitoraggio, risanamento e valorizzazione territoriale promosso dall'Amministrazione Comunale denominato "*Le vie dell'Acqua*". Tali aree sono evidenziate sulla Tavola "Parchi Tematici" in scala 1:10.000.

### **1.2.2 - I Capisaldi Turistici**

Il Piano Strutturale affida ad alcune strutture, prevalentemente individuate nelle Ville-Fattoria attorno alle quali si è consolidato l'assetto del territorio agricolo, il ruolo di "Capisaldi" del progetto di ospitalità diffusa supportato dal Sistema Funzionale dei luoghi del Turismo.

Ponendosi nell'ottica che, in sede di Piano Strutturale ha determinato l'individuazione dei Capisaldi, il Regolamento Urbanistico ne estende l'accezione da pure attrezzature ricettive ad attrezzature complesse nelle quali possono inserirsi, anche come uso esclusivo, attività convegnistiche, di promozione e vendita di prodotti locali, eventi culturali.

Trattandosi generalmente di edifici di considerevole pregio architettonico (Ville di origine rinascimentale spesso corredate da giardini di impianto storico) gli interventi ammessi, quando limitati al risanamento conservativo, potrebbero non consentire il raggiungimento dei posti letto attribuiti dal Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico conferma come quota massima. In questi casi le destinazioni d'uso ammesse per i capisaldi consentono di compensare con altre attività complementari l'eventuale perdita della capacità ricettiva teorica.

Nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 l'area afferente al singolo Caposaldo (fabbricati e pertinenze esterne) è evidenziata da perimetrazione, retinatura e sigla CT seguita da numero progressivo che indirizza verso la disciplina specifica all'interno dell'UTOE di appartenenza.

Sono individuati i seguenti Capisaldi:

**- UTOE 2**

- CT.1 - Fattoria La Calavria
- CT.2 - Villa Il Granduca

**- UTOE 3**

- CT.3 - Il Vivaio (Villa Vittoria)
- CT.4 - Poggilarca

**- UTOE 4**

- CT.5 - Fattoria Capezzana
- CT.6 - Fattoria Bacchereto

**- UTOE 5**

- CT.7 - Castelvecchio
- CT.8 - Il Poggiolo (Villa Bardazzi)
- CT.9 - Villa Trefiano
- CT.10 - Villa Fuccioli
- CT.11 - La Cantina
- CT.12 - Rigoccioli
- CT.13 - Il Casino (La Borriana)
- CT.15 - Fuccioli II°

**- UTOE 6**

- CT.14 - Fattoria Le Ginestre

Per quanto riguarda il dimensionamento delle attrezzature ricettive il Regolamento Urbanistico conferma per ciascun Caposaldo il numero massimo di posti letto attribuiti dal Piano Strutturale demandando all'operatore privato la scelta della tipologia e categoria dell'esercizio.

Le norme definiscono gli interventi ammessi e, in caso di ampliamenti, sostituzioni o nuova edificazione ne dettano i parametri, eventuali prescrizioni e definiscono lo strumento attuativo.

Per le eventuali attrezzature accessorie (piscina, piccoli impianti sportivi, parcheggi) viene evidenziata, con apposita sigla Pvb l'area disponibile a tali interventi.

Per tenere conto in modo puntuale in sede normativa delle caratteristiche specifiche e delle situazioni di contesto di ciascuna struttura è stata attivata una indagine conoscitiva sintetizzata in una scheda nella quale sono inseriti i dati relativi alla proprietà, la destinazione attuale degli immobili, i posti letto eventualmente esistenti e le attrezzature accessorie presenti oltre a note riguardanti eventuali situazioni particolari come emerse dagli incontri che l'A.C. ha promosso con rappresentanti delle proprietà e gli operatori del settore.

Le schede, raccolte nel fascicolo QC 23 "Ricognizione Capisaldi del Turismo rurale" costituiscono parte del Quadro Conoscitivo del R.U.

Una notazione particolare riguarda il Caposaldo "Rigoccioli" che si connota attualmente per attività di tipo socio-sanitario e di formazione agraria gestita dalla Soc. Humanitas proprietaria degli immobili.

Tenendo conto della importanza della sua funzione territoriale il Regolamento Urbanistico mantiene alla struttura la classificazione di Caposaldo prevedendo una deroga alle destinazioni d'uso generalmente ammesse e mantenendo la capacità di ospitalità attribuita dal Piano Strutturale.

Sono inoltre presenti nel territorio aperto altre **strutture ricettive** (Aree della ricettività extraurbana) che il Regolamento Urbanistico conferma e integra. Tra queste la più rilevante è l'albergo di alta categoria della Paggeria Medicea con 73 posti letto attuali ed una previsione fino a 100 posti letto attribuiti dal Piano Strutturale.

Il Regolamento Urbanistico indica due aree destinate a **campeggio** l'una di nuova formazione nei pressi del Lago Molinaccio (ove è confermata una zona dedicata alla pesca sportiva), l'altra di rafforzamento della struttura esistente in località S. Giusto. Dovranno essere dotati dei servizi di supporto adeguati alla categoria dell'esercizio.

### 1.2.3 - Le Aree Attrezzate

Numerose Osservazioni al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico hanno evidenziato un crescente interesse alla realizzazione e al rafforzamento di attrezzature ricreative e sportive nel territorio aperto. Tra queste emergono in particolare le attrezzature dedicate agli sport equestri.

Con la recente presentazione, da parte della Provincia, del progetto "Ippovia di Prato" che, attraversando il territorio provinciale si connette alla Ippovia di S. Iacopo (una delle 5 ippovie varate dalla Regione Toscana) il tema viene ad assumere una rilevanza di cui il Regolamento Urbanistico tiene conto.

Il Regolamento Urbanistico conferma le aree per attrezzature ricreative, sportive, culturali, di tempo libero previste dal Piano Strutturale (Sistema Funzionale dei luoghi del turismo) verificandone la perimetrazione anche sulla base di mappe catastali aggiornate e definendo le attività in relazione ai programmi delle proprietà con l'obiettivo di agevolare la fattibilità degli interventi.

Per ogni area vengono definiti, in sede normativa, i criteri per gli interventi che dovranno comunque risultare coerenti con i caratteri morfologici e paesistici del luogo, evitando rilevanti movimenti di terra, l'introduzione di specie estranee alla vegetazione locale e privilegiando per le attrezzature di supporto l'uso di strutture leggere, di tecniche di bioarchitettura e di materiali naturali.

Nell'ambito delle aree attrezzate il Regolamento Urbanistico evidenzia le aree appartenenti ai Parchi delle Acque nelle quali si concentreranno le attrezzature di accesso e fruizione del Parco.

Le Aree Attrezzate sono evidenziate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5000 da perimetrazione, retinatura e sigla AT seguita da numero che indirizza verso la disciplina specifica all'interno dell'UTOE di appartenenza.

Sono articolate in:

- **ATr** - Aree prevalentemente destinate ad attività ricreative all'aperto che dovranno comunque risultare compatibili con il contesto paesistico e ambientale e richiedere interventi che comportino impatti contenuti evitando rilevanti alterazioni della morfologia dei luoghi;
- **ATs** - Aree prevalentemente destinate ad attività sportive all'aperto (pesca sportiva, attività ippiche) per le quali è consentita la realizzazione di servizi di supporto (definiti e disciplinati per ciascuna area) mediante strutture leggere che garantiscano, alla cessazione dell'attività, il ripristino delle condizioni originarie dei luoghi.

Il Regolamento Urbanistico indica il rafforzamento delle aree per la pesca sportiva dei laghi di Castagnati e Molinaccio e dei centri ippici di Podere dell'Orto, Le Casacce, Montalgeto e Montalbano;

- **ATc** - Aree destinate alla formazione di spazi e attrezzature a carattere culturale (musei all'aperto, aree espositive, per spettacoli, aree archeologiche).

Tra queste: l'area di accesso e accoglienza al Parco Archeologico di Prato Rosello, situata in prossimità del complesso mediceo Villa La Ferdinanda e Paggeria; l'area della ex fornace da ceramisti destinata ad attività didattico-culturali incentrate sul tema della produzione di ceramica che in epoca medioevale ha avuto in Bacchereto un importante centro; l'area della antica abbazia di S. Giusto destinata ad eventi culturali.

### 1.2.4 - Il Parco Archeologico di Prato Rosello

All'interno della ANPIL "Artimino", come indicata dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico conferma la formazione di un grande Parco Archeologico nell'area di Prato Rosello, per la quasi totalità coincidente con la zona di vincoli ex Dlgs 42/2000, dove campagne di scavo condotte negli anni 80 e in parte ancora in corso, hanno portato alla luce resti di un insediamento etrusco con relativa necropoli, edificio Sacro e un complesso sistema di raccolta delle acque.

Si tratta di un'area di grande rilevanza scientifica che pur ponendo ovviamente problemi di tutela e conservazione, è stato ritenuto opportuno valorizzare a livello di diffusione della conoscenza e di fruizione turistica nell'ottica della creazione di sinergie con il nuovo Museo Archeologico di Artimino.

L'accesso al Parco sarà comunque consentito su autorizzazione della Soprintendenza e prevalentemente per visite collettive guidate. Le attrezzature di accoglienza e informazione sono previste in una apposita area attrezzata.

Il percorso che attraversa longitudinalmente il Parco toccando i siti di scavo più significativi, sarà percorribile da mezzi motorizzati solo per ragioni di supporto alle attività del Parco e per il trasporto dei disabili.

Non è ammessa nell'area alcuna nuova edificazione ad eccezione di tettoie a protezione degli scavi e strutture leggere per spogliatoi, servizi per gli addetti, depositi di reperti e mezzi d'opera, eventuale piccolo laboratorio di restauro di pronto intervento, il tutto secondo le disposizioni che verranno impartite dalla competente Soprintendenza Archeologica.

### 1.2.5 - Le aree per impianti tecnologici

In tutto il territorio aperto ad esclusione delle aree di prevalente interesse ambientale è ammessa la realizzazione di impianti tecnologici compresi gli invasi antincendio.

In particolare nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 sono indicate con la sigla AI aree vocate alla realizzazione di impianti di fitodepurazione a servizio di centri urbani serviti da pubblica fognatura ma non recapitanti ai depuratori esistenti.

Sono previsti i seguenti impianti:

- **Impianto di Comeana** per il trattamento dei reflui civili dell'abitato che attualmente conferiscono nell'Omberone;
- **Impianto di Bacchereto** per il trattamento dei reflui civili dell'abitato che attualmente conferiscono in fossi e borri con scarso deflusso;
- **Impianto di Carmignano - La Serra** per il trattamento dei reflui civili degli abitati che attualmente conferiscono nel Regio Elzana.

Con apposita perimetrazione sono indicate le aree destinate alla realizzazione di opere di regimazione idraulica.

### 1.3 - Le ANPIL di Artimino e Pietramarina

Con DCC 64/2007 e 65/2007 sono state rispettivamente istituite le ANPIL di Pietramarina e Artimino finalizzate alla tutela, conservazione e valorizzazione di peculiari aspetti paesistici e ambientali, emergenze naturalistiche, patrimonio storico culturale.

Sono infatti presenti:

- siti archeologici di grande rilevanza (necropoli di Prato Rosello e Grumolo nella ANPIL Artimino; resti di insediamento etrusco, ancora oggetto di approfondimento conoscitivo, nella ANPIL Pietramarina);
- edifici e complessi di rilevante valore architettonico (Villa Medicea e antico borgo di Artimino, Chiesa di S. Leonardo nella ANPIL Artimino; Abazia di S. Giusto nella ANPIL di Pietramarina);
- importanti complessi colonici;
- assetti culturali di interesse agrostorico;
- emergenza naturalistiche (biotopo della Lecceta di Pietramarina, geotopo delle ex cave della Gonfolina nelle ANPIL Artimino).

Per la Villa Medicea la recente iscrizione nelle liste del patrimonio mondiale sotto la tutela dell'Unesco impone misure di salvaguardia ambientale e paesistica sull'intera "buffer zone" coincidente con l'area ANPIL.

Le ANPIL, evidenziate da apposita perimetrazione nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5000, costituiscono parte del Sistema Provinciale delle Aree Protette.

Le disposizioni del Regolamento Urbanistico sono integrate dallo specifico "Regolamento per le Aree Protette" che disciplina in particolare la tutela delle componenti paesaggistiche e ambientali (acqua, flora, fauna), le attività agricole connesse e compatibili, la raccolta dei prodotti del sottobosco, gli accessi, la vigilanza, distinguendo in ogni ANPIL:

- aree di elevato valore paesistico-naturalistico-culturale che necessitano di specifiche forme di tutela;
- aree di sviluppo compatibile già oggetto di attività agricola;
- aree di tutela attiva, soggette a piani di miglioramento ambientale e riqualificazione.

Le disposizioni di tale Regolamento prevalgono su quelle del Regolamento Urbanistico solo ove abbiano contenuti più restrittivi circa la tutela delle componenti territoriali.

## 2 - GLI INTERVENTI NEGLI INSEDIAMENTI

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000.

In tali elaborati sono rappresentati gli insediamenti costituiti da:

- *i centri urbani* di Seano, Comeana, Bacchereto, Carmignano;
- *le appendici residenziali* di:
  - Seano (Le Lame);
  - Comeana (Loretino - Cervieta);
  - Bacchereto (Le Barche - Spazzavento - Verghereto)
  - Carmignano (Montalbiolo, Il Bagno, La Vergine, Poggio dei Colli);
- *i nuclei* di La Serra, Vannucci, Colle.

Gli elaborati poggiano sulla cartografia regionale CTR fornita dal Comune integrata con le realizzazioni recenti risultanti dai dati forniti dagli Uffici Tecnici Comunali, dalle foto aeree (ortofoto regionali) e da sopralluoghi diretti.

Viene evidenziata la perimetrazione delle diverse UTOE quali ambiti territoriali di riferimento per la disciplina degli interventi e di verifica diretta delle disposizioni del P,S, in particolare per quanto riguarda i dimensionamenti degli interventi edilizi e degli standard.

In alcuni casi sono state apportate modifiche non sostanziali alle perimetrazioni degli insediamenti rispetto agli elaborati del Piano Strutturale (Tav. P02) in relazione ad approfondimenti conoscitivi e scala di rappresentazione di maggiore dettaglio.

A supporto della disciplina degli insediamenti il Regolamento Urbanistico assume:

- la dettagliata analisi del patrimonio edilizio esistente già parte del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale aggiornata e integrata con le nuove realizzazioni;
- le indicazioni del Piano Strutturale per ciascun ambito urbano;
- le disposizioni normative della L.R. 1/2005 e dei Regolamenti di Attuazione specificamente riferiti agli insediamenti e alla loro tutela e valorizzazione;
- le modifiche alla L.R. 1/2005 in attuazione del Decreto Legge 70/2011;
- L. 98/2013 ("Decreto del Fare").

Il Regolamento Urbanistico assume l'obiettivo primario della conservazione, recupero, riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. In tale ottica mentre conferma con la disciplina del P.d.F. i piani di lottizzazione in iter:

- non vengono previste altre aree di espansione residenziale con l'unica eccezione di una modesta lottizzazione residenziale (SUL max mq. 1.450) in località Le Lame a Seano (ER 1 - Scheda Norma n. 4) già prevista dal Programma di Fabbricazione e confermata dal Piano Strutturale con la stessa capacità edificatoria;
- le nuove aree di trasformazione sono prevalentemente realizzate mediante interventi di sostituzione di manufatti produttivi con le quantità edificatorie stabilite dal Piano Strutturale in parte destinate ad attrezzature e servizi di interesse urbano nell'ottica di migliorare la qualità degli insediamenti. Ciò comporta inoltre, nella quasi totalità dei casi, una sensibile riduzione delle superfici coperte con conseguente incremento di aree verdi e permeabili.

In relazione alle caratteristiche morfologiche e storico-culturali, sulla base del Quadro Conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente e tenendo conto della scala di rappresentazione (1:10.000) funzionale ai contenuti di indirizzo generale, il Piano Strutturale indica l'articolazione dei tessuti insediativi in:

- *tessuti storici e consolidati* costituiti dai tessuti di più antica formazione e/o da quelli di formazione più recente ma ormai consolidati nell'immagine dei luoghi;
- *tessuti in aggiunta* costituiti da impianti edilizi di formazione recente;
- *appendici residenziali* costituite da insediamenti prevalentemente residenziali, generalmente esito di recenti espansioni dell'abitato;
- *nuclei* costituiti da aggregati edilizi di modeste dimensioni ma dotati di una relativa autonomia rispetto ai centri urbani;
- *aree produttive* destinate alle attività artigianali e industriali che presentano una struttura organizzata;
- *appendici produttive*: insediamenti di piccola dimensione localizzati ai margini o all'interno dei centri abitati;

In sede di Regolamento Urbanistico la suddetta articolazione operata dal Piano Strutturale a grande scala e gli indirizzi specifici, per i diversi tessuti nelle singole UTOE, ha costituito il riferimento di base per la costruzione della disciplina del patrimonio edilizio esistente.

Tale articolazione ha richiesto tuttavia una ulteriore modulazione finalizzata alla definizione degli interventi ammessi attraverso l'attribuzione di categorie di intervento adeguate e coerenti con le condizioni effettive degli edifici.

All'interno degli insediamenti perimetrazione e sigle distinguono le aree in relazione alla destinazione d'uso prevalente:

- R** Aree della residenza
- P** Aree della produzione
- T** Aree del terziario (attrezzature commerciali e direzionali)
- RT** Aree della ricettività e dei servizi turistici
- S** Aree destinate a servizi di uso pubblico
- V** Aree verdi pubbliche e private e aree agricole periurbane

Gli interventi ammessi per il patrimonio edilizio esistente vengono disciplinati attribuendo categorie di intervento che, a partire dalle definizioni di legge, vengono articolate per adeguare gli interventi stessi alle effettive situazioni degli edifici.

In particolare per la ristrutturazione edilizia in quanto categoria maggiormente attribuita nei centri abitati in relazione all'obiettivo di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il Regolamento Urbanistico distingue tre diversi livelli di intervento:

- *ristrutturazione edilizia tipo 1*: prevede interventi di riorganizzazione funzionale senza modifiche di sagoma e nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio. Viene generalmente attribuita agli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti storici;
- *ristrutturazione edilizia tipo 2*: prevede interventi che possono comportare modifiche di sagoma per realizzazione di servizi igienici, scale o ascensori, rialzamento del sottotetto e modifiche dei caratteri architettonici. Viene generalmente attribuita agli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti consolidati di scarso pregio architettonico;
- *ristrutturazione edilizia tipo 3*: prevede interventi di modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Viene generalmente attribuita agli edifici di recente realizzazione (tessuti in aggiunta) di scarso pregio architettonico;
- *ristrutturazione edilizia tipo 4*: prevede interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso;
- viene inoltre prevista la possibilità di *interventi pertinenziali* per lotti che necessitano di riordino mediante la sostituzione di manufatti precari, impropri o non coerenti, fatiscenti con una nuova edificazione fino al 20% del volume dell'edificio principale a destinazione di attrezzature accessorie alla residenza o comunque con essa compatibili.

Tale articolazione ha consentito una notevole semplificazione normativa: salvo situazioni particolari che necessitano di prescrizioni specifiche, per ogni ambito urbano la sigla attribuita rimanda alle relative disposizioni generali.

Secondo le disposizioni della L.R. 1/2005 è oggetto del Regolamento Urbanistico (che ne detta in via transitoria i criteri che in seguito saranno codificati nel previsto specifico Piano delle funzioni che la disciplina relativa alla distribuzione e localizzazione delle funzioni finalizzata a regolare i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili nell'ottica di una equilibrata articolazione delle funzioni nei centri abitati.

La disciplina degli interventi negli insediamenti tiene conto delle criticità rilevate per le diverse componenti ambientali come evidenziate nel Quadro conoscitivo della VAS (Rapporto Ambientale) al quale si rimanda.

In particolare per quanto riguarda la componente acqua viene rilevato per gran parte del territorio comunale un deficit idrico potabile più sensibile nei periodi estivi. Vengono rilevate inoltre elevate perdite (superiori al 50%) della rete acquedottistica e carenze di rete nell'area Bacchereto - Spazzavento.

Il sistema fognario risulta carente per buona parte del territorio comunale con presenza di scarichi diffusi della rete fognaria non recapitanti ai depuratori consortili. Per ovviare a tale situazione il Regolamento Urbanistico individua nel territorio aperto aree disponibili per la realizzazione di impianti di fitodepurazione.

Si sottolinea che per gli interventi di trasformazione di iniziativa privata le singole Schede Norma dettano condizioni alla realizzazione mirate alla mitigazione delle suddette criticità.

Un dato rilevante riguarda le emissioni di campi elettromagnetici: nel territorio sono infatti presenti 8 linee ad alta tensione per un'estensione pari a circa 32 Km. Il Regolamento Urbanistico si conforma alla normativa vigente che prevede fasce di rispetto all'interno delle quali è vietata la realizzazione di edifici che comportino prolungate presenze umane.

## **2.1 - Le aree della residenza (R)**

Ai fini della disciplina degli interventi nelle aree della residenza il Regolamento Urbanistico riconosce le seguenti classi:

- **R1 Tessuto storico o di vecchio impianto**: edifici o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.

Sono generalmente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia tipo 1 con le limitazioni ritenute necessarie a garantire la conservazione dei caratteri architettonici dell'immobile.

Per gli edifici appartenenti al patrimonio storico-architettonico-documentale (censiti negli Allegati A e B delle N.T.A.) o per i quali il Regolamento Urbanistico riconosce la presenza di elementi di interesse architettonico sono generalmente ammessi interventi fino al risanamento conservativo;

- **R2 Tessuto consolidato**: edifici, nuclei o parti del continuum edilizio anche di formazione relativamente recente ma ormai integrati e consolidati nell'immagine urbana.

La sigla **R2a** evidenzia aree sature o per le quali, per ragioni di contesto, non sono previsti interventi di completamento. Sono generalmente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia compreso il frazionamento, la demolizione e ricostruzione a parità di volume. Sono consentiti, se compatibili con i

caratteri tipologici e architettonici dell'edificio, limitati incrementi di volume per la realizzazione di servizi igienici e/o volumi tecnici.

La sigla **R2b** evidenzia aree che ammettono interventi di completamento singolarmente disciplinati. Le quantità edificatorie concesse sono coerenti con il dimensionamento residenziale complessivo attribuito ad ogni UTOE.

La sigla **R2c** evidenzia aree che necessitano di interventi di riordino, sostituzione o recupero di manufatti impropri. Sono generalmente ammessi interventi pertinenziali come definiti dal testo normativo;

- **R3** *Tessuto di formazione recente* (corrispondente al "tessuto in aggiunta"): edifici isolati; complessi edilizi; insediamenti derivanti da Piani Attuativi.

La sigla **R3a** evidenzia aree sature per le quali, in relazione alla situazione di contesto, il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo limitati ampliamenti una tantum dei singoli edifici. Sono generalmente ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia compresi il frazionamento, la demolizione e ricostruzione a parità di volume, limitati ampliamenti una tantum nelle quantità singolarmente indicate, la demolizione e ricostruzione nel lotto di pertinenza di edifici secondari senza incremento di volume.

La sigla **R3b** evidenzia aree disponibili ad interventi di completamento singolarmente disciplinati. Le quantità edificatorie concesse sono coerenti con il dimensionamento residenziale complessivo attribuito ad ogni UTOE.

I dati per ciascuna UTOE e per l'intero territorio comunale sono specificati nell'Allegato D "Dimensionamenti" alle Norme Tecniche di Attuazione.

La sigla **R3c** evidenzia aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di recupero di manufatti impropri;

- **R4** *Residenza in aree di sostituzione*: aree occupate da manufatti produttivi o da altri edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede una destinazione residenziale. Gli interventi sono singolarmente disciplinati nelle UTOE di appartenenza;

- **R5** *Residenza di nuovo impianto*: per le aree soggette a Piani Attuativi la cui realizzazione non è ancora iniziata o ultimata alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, gli interventi sono singolarmente disciplinati confermando la disciplina del precedente strumento urbanistico.

Per ciascuna delle suddette classi il Regolamento Urbanistico definisce gli interventi ammessi in relazione agli obiettivi di:

- *conservazione e tutela* per i tessuti storici;
- *adeguamento, riqualificazione edilizia* per i tessuti consolidati e in aggiunta;
- *riqualificazione urbanistica* per le aree di trasformazione o nuova edificazione.

Quando le condizioni di singoli edifici o complessi edilizi lo richiedono la classe attribuita prescinde dalla appartenenza degli edifici stessi ad un particolare tessuto.

Per quanto riguarda gli edifici o i complessi edilizi appartenenti al patrimonio storico-architettonico-documentale elencati negli Allegati A e B, gli interventi ammessi sono riferiti alla classe di valore attribuita:

- classe a - edifici vincolati ex D. lgs. 42/2004;
- classe b - edifici di particolare valore storico-architettonico;
- classe c - edifici di interesse prevalentemente documentale.

Le categorie di intervento, limitate al restauro per gli edifici di classe a, non superano comunque la ristrutturazione edilizia di tipo 1.

## 2.2 - Le aree della produzione (P)

Sono presenti nel territorio comunale due consolidati insediamenti produttivi localizzati lungo la sponda dell'Ombrone: l'insediamento di Bocca di Stella (UTOE 1) e l'insediamento della Lombarda al margine est di Comeana (UTOE 2) al confine con il territorio di Poggio a Caiano, derivante da un Piano Attuativo recentemente completato.

Si tratta di aree ormai sature che presentano tuttavia situazioni di criticità di una certa rilevanza per quanto riguarda il rischio idraulico (ricadono in gran parte in zone a pericolosità elevata PI3), per la presenza di linee aeree di alta tensione, per la scarsa dotazione infrastrutturale (viabilità, parcheggi, verde) e di servizi.

Ciò nonostante (accogliendo una istanza dell'Unione Industriali) le aree produttive sono state confermate dal Piano Strutturale che sottolinea comunque la necessità di interventi di riqualificazione funzionale e ambientale per l'area di Bocca di Stella Est, di più vecchia formazione, nella quale le criticità predette

risultano più accentuate, anche dalla problematica commistione con l'insediamento residenziale PEEP e con la prevista Sede della ASL.

Tali interventi, mirati alla riduzione delle superfici coperte e impermeabili con conseguente formazione di spazi aperti e verdi, sono incentivati dall'immissione di attività commerciali, direzionali e servizi.

L'analisi effettuata in sede di aggiornamento del Quadro Conoscitivo per il patrimonio edilizio esistente ha evidenziato alcune peculiari situazioni nelle aree produttive del territorio comunale:

- il recente completamento della lottizzazione artigianale di Ficarello (Seano) con l'insediamento di numerose attività terziarie (commercio all'ingrosso, magazzini e depositi);
- la sostituzione di fabbricati fatiscenti con nuovi capannoni nell'area ovest di Bocca di Stella dove risultano presenti attività commerciali, magazzini e depositi;
- completamento della lottizzazione "Lombarda". Anche in questa area risulta attualmente rilevante la presenza di attività commerciali, show rooms e magazzini.

Il Regolamento Urbanistico distingue le aree produttive in:

- P1** aree consolidate (Bocca di Stella e Lombarda) con esclusiva o prevalente presenza di attività industriali e/o artigianali e servizi di supporto nelle quali sono ammessi interventi fino alla demolizione e ricostruzione e limitati ampliamenti;
- P2** aree miste prevalentemente artigianali con presenza di attività commerciali. Le disposizioni normative sono finalizzate ad incentivare la graduale immissione di attività commerciali, direzionali e servizi maggiormente compatibili con i contesti residenziali limitrofi. Sono le aree di Ficarello (Seano), le appendici produttive di Montefortini (Comeana) e di Via S. Giuseppe (Seano);
- P3** aree di rifunzionalizzazione produttiva (Bocca di Stella Est - Seano).

Per ciascuna area le N.T.A. indicano gli interventi ammessi e ne dettano i criteri di realizzazione.

### 2.3 - Le aree della Ricettività (RT) e del Terziario (T)

All'interno degli insediamenti vengono evidenziate:

- le aree destinate ad attrezzature ricettive e di servizi al turismo (**RT**) come definite dalla L.R. 42/2000. La capacità ricettiva viene definita in relazione alle disposizioni del Piano Strutturale. Mentre vengono confermate le strutture ricettive già presenti, la realizzazione di nuova ricettività urbana è prevalentemente affidata ad aree di trasformazione soggette a Piano Attuativo;
- le aree prevalentemente destinate ad attrezzature commerciali e direzionali (**Tc** e **Td**). Aree specificamente destinate ad attrezzature commerciali e direzionali, sono previste nelle diverse aree di trasformazione escluse le aree di espansione residenziale (ER). In particolare per la frazione di Seano il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di una piazza mercato (PU 3 - Scheda Norma n. 2) destinata ad ospitare anche il commercio ambulante.

L'allegato D "Dimensionamenti" alle N.T.A. del Regolamento Urbanistico dà conto del dimensionamento delle suddette attrezzature nelle diverse UTOE.

### 2.4 - Il sistema del verde (V) e dei servizi urbani (S)

Tenendo conto di quanto indicato dal Regolamento di Attuazione della L.R. 1/2005 "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti", il Regolamento Urbanistico articola le aree verdi all'interno degli insediamenti e limitrofe al loro perimetro in modo da realizzare un sistema integrato di verdi pubblici e privati finalizzato ad elevare la qualità ambientale e funzionale degli abitati.

Le N.T.A. danno conto dell'articolazione interna delle aree verdi dettando le disposizioni generali e i criteri per gli interventi ed indicando le aree che contribuiscono alla formazione degli standards di legge.

Fanno parte del Sistema del Verde:

- alcuni Parchi che, per la loro dimensione e peculiare caratterizzazione, assolvono un ruolo che trascende la dimensione comunale ponendosi come elementi focali del progetto di promozione culturale e di offerta turistica che sottende il Piano Strutturale riverberandosi nelle disposizioni del R.U.
  - il *Parco Museo Quinto Martini* a Seano per il quale è previsto un incremento della dimensione attuale e il rafforzamento mediante l'introduzione di attrezzature di supporto da realizzare mediante il recupero del fabbricato produttivo esistente;
  - il *Parco Archeologico Montefortini - Boschetti* a Comeana che prevede la connessione delle aree dei due importanti tumuli etruschi mediante un nuovo percorso che sottopassa la strada di circoscrizione all'altezza della rotonda. E' prevedibile che con il Parco si realizzino situazioni di sinergia con l'area archeologica di Prato Rosello e il nuovo Museo Archeologico di Artimino;
- le "aree di sponda" dei principali corsi d'acqua. Il tema riguarda in particolare:
  - la frazione di Seano dove il Torrente Furba supporta in riva destra e sinistra il sistema delle polarità urbane attuali e di previsione (l'area scolastica, la Piazza Mercato, il Parco Museo);

- la frazione di Comeana dove il corso dell'Ombrone margina ad Est e Sud l'abitato segnando il confine del territorio comunale e incontrando situazioni fortemente diversificate: dall'area produttiva della Lombarda all'area del Caposaldo turistico della Villa La Calabria e aree agricole adiacenti. Lungo il corso dell'Ombrone, su specifica indicazione della Provincia, è prevista la formazione di un corridoio ecologico (parte della fascia di collegamento ecologico della Piana) e la realizzazione di un percorso d'argine e pista ciclabile.

Fanno inoltre parte del Sistema:

- i giardini privati di interesse storico per i quali il Regolamento Urbanistico definisce norme atte a garantirne la conservazione;
- le aree destinate agli impianti sportivi aperti sia pubbliche che private.

Onde realizzare situazioni di passaggio tra gli abitati urbani e il territorio aperto, il Regolamento Urbanistico assegna ad aree, generalmente classificate a prevalente funzione agricola per la loro marginalità o localizzazione interstiziale, il ruolo di cerniera identificandole con la sigla V6. Per tali aree periurbane la primaria destinazione agricola, che comunque viene mantenuta, è integrata dalla possibilità temporanea di uso pubblico e conseguente realizzazione di adeguati supporti previa convenzione con l'A.C.

Negli elaborati grafici sono evidenziate all'interno degli insediamenti urbani aree che, classificate ad elevato rischio idraulico dallo studio idrogeologico, sono dichiarate inedificabili dalla L.R. 21/2012.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico sospende, in via transitoria, ogni previsione pianificatoria in attesa che vengano definite e realizzate opere in grado di costituire una efficace mitigazione del rischio e di conseguenza una diversa classificazione delle aree.

Per quanto riguarda i **servizi urbani** il Regolamento Urbanistico fa riferimento allo specifico "Sistema Funzionale" indicato dal Piano Strutturale come luogo delle attrezzature e dei servizi di interesse generale sia pubblici che privati, allo scopo di realizzare una loro equilibrata distribuzione in senso localizzativo e funzionale all'interno di ogni frazione.

In particolare il Regolamento Urbanistico conferma:

- il rafforzamento delle aree scolastiche di Seano e Comeana;
- la realizzazione di una nuova Chiesa e attrezzature parrocchiali a Seano;
- la nuova Sede della ASL a Bocca di Stella.

Prevede inoltre la realizzazione di attrezzature ricreative e/o culturali (circoli, biblioteche, ludoteche) nei tessuti urbani mediante la conferma di situazioni esistenti, il recupero di edifici a tale destinazione, la previsione nei mix funzionali nei nuovi interventi di formazione dei luoghi centrali o di riqualificazione urbana come definiti dalle relative Schede Norma.

Si sottolinea che per i servizi di intrattenimento il Regolamento Urbanistico vieta esplicitamente le sale VLT (Video Lottery Terminal).

## 2.5 - Le aree della trasformazione

Tenendo conto che gli abitati urbani presentano generalmente tessuti edilizi completamente edificati, il progetto della loro riorganizzazione, riqualificazione e rafforzamento è prevalentemente affidato alle "aree di trasformazione" la cui disciplina costituisce una delle due parti del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'Art. 55 comma 1 b della L.R. 1/2005.

Si tratta di aree pubbliche e private destinate alla formazione di nodalità urbane in prevalenza mediante interventi di sostituzione di fabbricati produttivi impropriamente localizzati all'interno di contesti residenziali, penalizzati da carente armatura infrastrutturale, in situazione marginale, spesso sottoutilizzati o vuoti.

Con riferimento all'obiettivo specifico il Regolamento Urbanistico distingue tali aree in:

- PU** Aree destinate alla formazione di polarità urbane quali le nuove centralità di Carmignano (ex S. Caterina), Bacchereto, Vannucci e Colle, La Serra; la Piazza Mercato di Seano, poli sportivi e scolastici;
- RU** Aree interessate da interventi di riqualificazione urbana quali la riconversione dell'ex Fabbrica Peruzzi di Comeana e dell'appendice produttiva di Via del Granaio a destinazione residenziale e commerciale;
- PT** Area destinata alla formazione della Porta turistica di Comeana (ex Fabbrica Goti);
- RP** Aree interessate da interventi di riqualificazione, rifunzionalizzazione e parziale riconversione di insediamenti produttivi (area Est di Bocca di Stella);
- ER** Aree interessate da nuove espansioni residenziali. Per gli interventi già in atto o in itinere il R.U. conferma quanto previsto dal precedente strumento urbanistico.

Nelle aree suddette gli interventi, definiti e disciplinati all'interno delle UOTE di appartenenza, fanno riferimento alle indicazioni e disposizioni del Piano Strutturale sia per quanto riguarda gli obiettivi che sottendono la singola trasformazione e conseguentemente l'insieme delle funzioni previste che per i dati dimensionali relativi alla capacità edificatoria.

Per le aree interessate da interventi di iniziativa privata sono state predisposte singole "Schede Norma" nell'intento di fornire all'operatore una facilitazione interpretativa mediante la sintesi di tutte le disposizioni normative, degli orientamenti progettuali delle condizioni e prescrizioni che concorrono a definire l'intervento.

La Scheda Norma contiene:

- lay-out dell'area dell'intervento con evidenziazione delle aree da destinarsi a verde pubblico e parcheggi e, quando necessario, alla realizzazione di spazi piazza;
- indicazioni relative alle destinazioni d'uso e alle funzioni ammesse;
- parametri urbanistici e modalità di attuazione;
- aspetti idrogeologici e prescrizioni per il superamento di eventuali problematiche;
- aspetti ambientali (relativi alle situazioni di acqua, aria, energia) e condizioni e/o prescrizioni per la realizzazione degli interventi per il superamento delle eventuali criticità;
- eventuale presenza di vincoli o segnalazione di aree di attenzione.

Sono state redatte le seguenti Schede Norma:

#### **UTOE 1**

- Scheda Norma n° 1 - RU 1 Riqualificazione urbana Via Pistoiese (Tav. P04)
- Scheda Norma n° 2 - PU 3 Piazza mercato (Tav. P04)
- Scheda Norma n° 3 - RP 1 Riqualificazione area produttiva Bocca di Stella Est (Tavv. P01 - P02 - P05)
- Scheda Norma n° 4 - ER 1 Espansione residenziale Via Lame (Tav. P 04)

#### **UTOE 2**

- Scheda Norma n° 5 - RU 2 Riqualificazione urbana Via Petrarca - ex Fabbrica Peruzzi (Tav. P13)
- Scheda Norma n° 6 - PT 1 Porta Turistica Comeana (Tavv. P12 - P13)

#### **UTOE 4**

- Scheda Norma n° 7 - PU 8 Luogo centrale Vannucci-Colle (Tav. P03)
- Scheda Norma n° 8 - PU 9 Luogo centrale Bacchereto (Tav. P08)

#### **UTOE 5**

- Scheda Norma n° 9 - PU 11 Luogo centrale La Serra (Tavv. P10 - P11)
- Scheda Norma n° 10 - RU 5 Riqualificazione urbana Via Del Granaio (Tav. P07)

Per le aree di trasformazione interessate da interventi di iniziativa pubblica non sono state redatte "Schede Norma" onde lasciare alla A.C. la libertà di organizzazione degli spazi in relazione a specifiche esigenze funzionali.

Tenendo conto:

- della classificazione di aree a rischio idraulico molto elevato (PI4) che l'aggiornamento dello studio geologico-idraulico in applicazione del Regolamento Regionale DPGR 26/R/07 e con riferimento al PAI dell'Autorità di Bacino dell'Arno, attribuisce alle aree destinate dal Piano Strutturale alla realizzazione della Porta turistica di Seano, al Polo Sportivo di Ficarello (Seano), al Polo Sportivo di Poggio alla Malva;
- dell'entrata in vigore della L.R. 21/2012 che vieta l'edificabilità nelle aree PI4 consentendo unicamente (e con limitazioni) interventi di ristrutturazione per i fabbricati esistenti e la realizzazione di infrastrutture pubbliche se essenziali;
- delle effettive difficoltà tecniche ed economiche e dei lunghi tempi necessari per la progettazione e realizzazione di opere in grado di costituire efficaci interventi di mitigazione del rischio idraulico e conseguente riclassificazione delle aree;

il presente Regolamento Urbanistico sospende le previsioni sulle aree suddette che vengono comunque conservate nel Piano Strutturale.

### **2.5.1 - Le polarità urbane (PU)**

Rientrano in questa categoria i seguenti interventi:

#### **UTOE 1**

- formazione del Polo Sportivo in località Bocca di Stella mediante integrazione degli impianti esistenti. Interventi di iniziativa pubblica e privata (PU1);

- ampliamento del Polo scolastico mediante il recupero a tale destinazione dei fabbricati produttivi di Via Sironi. L'area presenta problematiche idrauliche: ricade per la quasi totalità in zona a pericolosità molto elevata. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti dovranno di conseguenza risultare conformi alle disposizioni della L.R. 21/2012 (Art. 2 "Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata").  
Intervento di iniziativa pubblica (PU2).
- realizzazione di Piazza mercato destinata ad ospitare il commercio ambulante a cadenza settimanale. Nella Piazza è prevista la realizzazione di edifici per attività commerciali al dettaglio e servizi pubblici in parte prevedibilmente trasferibili dalla Via Baccheretana.  
Vengono indicati gli interventi necessari al superamento delle problematiche idrauliche.  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (PU 3 - Scheda Norma n: 2);
- ampliamento del Parco Museo Quinto Martini.  
Interventi di iniziativa pubblica e privata (PU 4);

## **UTOE 2**

- realizzazione del Parco Archeologico Montefortini Boschetti.  
Con la realizzazione della connessione tra i due importanti siti archeologici (Tumolo di Montefortini - Tumolo dei Boschetti) entrambi vincolati e attualmente separati dalla viabilità urbana, l'intervento (che si aggiunge alla realizzazione del Parco di Prato Rosello e al nuovo Museo di Artimino) mira alla valorizzazione della tematica archeologica nel territorio carmignanese dando conto della rilevante presenza etrusca.  
La connessione è affidata alla realizzazione di un percorso pedonale che sottopassa la rotonda di svincolo tra la Via Lombarda e la nuova circonvallazione di Comeana (Via Etrusca).  
Intervento di iniziativa pubblica (PU 5);
- formazione di nuovo Polo scolastico in località Le Corti (Comeana).  
Intervento di iniziativa pubblica (PU 6);

## **UTOE 4**

- realizzazione in località Vannucci di un'area di centralità a servizio delle frazioni di Vannucci e Colle con attrezzature commerciali, servizi di uso pubblico e una quota di residenza.  
La disposizione degli edifici dovrà dar luogo alla formazione di una piazza, in fregio alla Via Baccheretana in funzione di spazio di aggregazione e di introduzione al Parco della Furba connesso all'area da un percorso ciclopedonale.  
L'intervento prevede la sostituzione del fabbricato produttivo esistente con edifici destinati alle nuove funzioni anche nell'ottica di una sensibile riduzione della superficie coperta e un incremento delle aree permeabili.  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (PU 8 - Scheda Norma n. 7);
- realizzazione in fregio alla Via Fontemorana di un'area di centralità per la frazione di Bacchereto.  
L'intervento, che prevede il recupero e/o la sostituzione degli edifici produttivi per funzioni ricettive, residenziali, attività commerciali e servizi, dovrà conformarsi alla morfologia del terreno caratterizzato da forte acclività e prevedere una viabilità di accesso in grado di evitare l'aggravamento delle condizioni di percorribilità delle Vie Fontemorana e Sasso Carlo.  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (PU 9 - Scheda Norma n. 8);

## **UTOE 5**

- realizzazione di un'area di centralità urbana in località S. Caterina a Carmignano mediante recupero e/o sostituzione dei fabbricati esistenti e nuova edificazione per attività commerciali, servizi pubblici residenza.  
Intervento di iniziativa pubblica (PU 10);
- formazione di un'area di centralità urbana per il centro abitato di La Serra attualmente privo di attrezzature e spazi di aggregazione mediante intervento di nuova edificazione attestato sulla Via Carmignanese declassata a strada urbana dalla realizzazione del by-pass previsto dal Piano Strutturale.  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (PU 11 - Scheda Norma n. 9);
- ampliamento dell'area sportiva in località La Serra.  
Intervento di iniziativa pubblica (PU 12).

### **2.5.2 - La riqualificazione urbana (RU)**

Il Regolamento Urbanistico affida il ruolo di riqualificazione degli abitati urbani ai seguenti interventi:

#### **UTOE 1**

- sostituzione di edifici produttivi in situazione marginale e scarsamente compatibile con il contesto circostante (residenze, area scolastica, Parco Museo) con edifici a destinazione commerciale, direzionale e di servizi  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (RU 1 - Scheda Norma n. 1).

#### **UTOE 2**

- recupero e parziale sostituzione per residenza, attività commerciali e servizi del complesso produttivo denominato ex Fabbrica Peruzzi situato in Comeana alle spalle della Via Petrarca in situazione marginale, scarsamente compatibile con il contesto residenziale circostante recentemente rafforzato dal completamento di una lottizzazione.  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (RU 2 - Scheda Norma n. 5).

#### **UTOE 3**

- formazione di aree di verde pubblico e parcheggi per l'insediamento di Artimino.  
Interventi di iniziativa pubblica (RU 3).

#### **UTOE 4**

- realizzazione di scuola e verde pubblico a Bacchereto.  
Conseguentemente alla eliminazione della scuola nella frazione di Colle la previsione di una nuova area scolastica si è resa necessaria per la verifica dello standard indicato dal Piano Strutturale per l'UTOE 4, una volta constatata la difficoltà di ordine logistico e di conformazione del terreno di prevedere un ampliamento dell'area scolastica attualmente in funzione nella frazione di Bacchereto.  
Intervento di iniziativa pubblica (RU 4);

#### **UTOE 5**

- sostituzione degli edifici che costituiscono l'appendice produttiva di Via del Granaio al confine con il Comune di Poggio a Caiano, con edifici a destinazione residenziale, commerciale, direzionale e per servizi di uso pubblico.  
L'intervento previsto dal Piano Strutturale tiene conto:
  - delle indicazioni del Piano del Comune di Poggio a Caiano per la riconversione a residenza e servizi dell'intera zona produttiva adiacente a quella carmignanese di Via del Granaio;
  - della ubicazione dell'appendice produttiva ai margini di un'area di interesse paesistico.Per l'intera area viene indicata la redazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata articolato in tre diversi interventi (RU 5 - Scheda Norma n. 10);
- realizzazione di aree verdi e parcheggi sosta bus in località La Serra.  
Interventi di iniziativa pubblica e privata (RU 6).

### **2.5.3 - La riqualificazione produttiva (RP)**

#### **UTOE 1**

Riqualificazione funzionale e ambientale della parte più degradata dell'insediamento produttivo di Bocca di Stella (Bocca di Stella Est) in applicazione degli indirizzi del Piano Strutturale mediante:

- sostituzione (o parziale riconversione) dei fabbricati esistenti per attività commerciali, direzionali e di servizi alla produzione nell'ottica di una compatibilità con la presenza dell'area residenziale (PEEP);
- sensibile riduzione delle superfici coperte e permeabili;
- formazione di aree verdi e parcheggi.

Interventi subordinati a Piano di Recupero di iniziativa privata (RP 1 - Scheda Norma n. 3).

### **2.5.4 - Le espansioni residenziali (ER)**

Il Regolamento Urbanistico conferma i seguenti interventi:

#### **UTOE 1**

- intervento di espansione residenziale in Via delle Lame già previsto dallo strumento urbanistico precedente (P.d.F.) con la stessa capacità edificatoria.  
Viene definito l'accesso meccanizzato all'area dalla Via Baccheretana e la realizzazione di un percorso di connessione al percorso ciclopedonale che costeggia il corso del Torrente Furba.  
Viene indicata la possibilità per l'A.C. di richiedere un intervento-pilota con tecniche di bioarchitettura.  
Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (ER 1 - Scheda Norma n. 4);

- intervento di Lottizzazione “Il Bosco” approvato e in fase di prossima realizzazione secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dal Piano Attuativo (ER 2);

#### **UTOE 5**

- intervento di lottizzazione in località S. Cristina a Mezzana approvato e in fase di realizzazione secondo i parametri urbanistici ed edilizi definiti dal Piano Attuativo (ER 3).

### **2.5.5 - La Porta Turistica (PT)**

#### **UTOE 2**

- realizzazione ai margini dell’abitato di Comeana di una struttura articolata destinata a residenza, attrezzature ricettive, commerciali, direzionali e servizi di accoglienza turistica e di supporto alla promozione del territorio comunale in tutti i suoi aspetti (culturali, paesistici, produttivi) mediante sostituzione del grande fabbricato produttivo esistente (ex Fabbrica Goti) con edifici a diversa destinazione.

L’intervento ricade all’interno del perimetro del “Parco Agricolo della Piana” approvato ad integrazione del PIT Regionale con DCR 61/2014. Poiché si situa in un’area di “frangia urbana da riqualificare” risulta compatibile con le norme di salvaguardia (Art. 38 quater Testo Integrativo della Disciplina Generale del PIT). Intervento di iniziativa privata subordinato a Piano Attuativo (PT 1 - Scheda Norma n. 6).

### **2.6 - La perequazione urbanistica**

Prevista e resa obbligatoria dalla L.R. 1/2005 (Art. 60) per l’equa distribuzione dei diritti edificatori “per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazioni urbanistiche”, la perequazione è disciplinata dal Regolamento Urbanistico con riferimento ai criteri indicati dal Regolamento di Attuazione del Titolo V della suddetta Legge Regionale.

## **3 - GLI INTERVENTI DI MOBILITÀ**

Il Regolamento Urbanistico conferma i tracciati della viabilità meccanizzata individuati dal Piano Strutturale e la loro articolazione:

- *strade di connessione territoriale*: strade regionali o provinciali di collegamento del territorio comunale con i comprensori limitrofi. Il Regolamento Urbanistico conferma le indicazioni relative a:
  - prosecuzione della nuova strada di connessione con la tangenziale di Prato (già realizzata fino all’innesto con la SR 66) fino ad innestarsi sulla Via Pistoiese con le stesse caratteristiche tecniche del tratto realizzato. Particolare attenzione richiede il superamento del Torrente Furba pensile nel tratto;
  - realizzazione di raccordo tra Via Macia e la Stazione di Carmignano (attualmente in fase di progettazione);
  - realizzazione, in località La Serra, di una variante della Strada Carmignanese in funzione di by-pass urbano finalizzato alla migliore agibilità del centro abitato;
- *strade di collegamento*: rete dei principali collegamenti all’interno del territorio comunale. Il Regolamento Urbanistico indica interventi di adeguamento dei tracciati;
- *percorsi di fruizione*: tracciati che consentono la formazione di itinerari e/o circuiti turistici;
- *strade urbane*. Il Regolamento Urbanistico conferma la realizzazione di una tangenziale (by-pass) tra il centro di Carmignano e S. Cristina a Mezzana allo scopo di alleggerire il centro abitato dal traffico di attraversamento.

La realizzazione dovrà porre particolare attenzione alla qualità paesistica del territorio attraverso un progetto integrato tra strada e sistemazioni a verde che realizzi un nuovo margine urbano.

Viene classificato come “Strada Parco” un insieme di tracciati esistenti connessi tra loro in modo da realizzare un asse viario di primario supporto alla fruizione turistica del territorio comunale corredati da segnaletica e supporti informativi e didattici, da piccole aree di sosta e belvedere.

Potranno essere previste limitazioni della velocità e interventi di adeguamento dei tracciati. L’asfaltatura è consentita solo dove già esistente o per tratti a forte pendenza e/o per i tornanti.

Sono inoltre inserite nel testo normativo indicazioni tecniche per gli interventi che interessano le strade bianche nel territorio aperto, ribadendo la necessità di garantire la fruibilità di percorsi e la conservazione dei tracciati storici.

Con riferimento agli indirizzi del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico pone una particolare attenzione ai temi dello sviluppo e della valorizzazione della mobilità alternativa come fondamentale supporto del turismo verde e giovanile e della conservazione del paesaggio.

Percorsi pedonali e ciclopedonali sono previsti in particolare nell'ambito dei Parchi delle Acque per consentire la continuità di percorrenza lungo le sponde dei Torrenti Furba (da Seano alle Barche), Ombrone (da Bocca di Stella fino alla confluenza con l'Arno), Elzana.

Per quanto riguarda le piste equequabili il Regolamento Urbanistico tiene conto del progetto di realizzazione di una ippovia provinciale ("Ippovia Prato") con punti di sosta attrezzati, che attraversa il territorio di Carmignano per collegarsi alla valle del Bisenzio, connessa al Sistema delle Ippovie Toscane.

#### **4 - FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Il Regolamento Urbanistico pone attenzione alla problematica dei sistemi energetici promuovendo l'uso di fonti rinnovabili e dettando i criteri per la loro migliore integrazione nel territorio tenendo conto della individuazione delle aree classificate non idonee alla loro installazione da parte della Regione Toscana relativamente agli impianti eolici, biomasse e impianti fotovoltaici a terra.

##### **Impianti fotovoltaici a terra**

Tenendo presente i criteri di inserimento e le misure di mitigazione indicate per ciascun elemento nell'allegato "A" alla DCRT n. 15/2013, i principali aspetti che potrebbero avere un impatto significativo sull'ambiente e sul paesaggio sono costituiti da:

- idrogeomorfologia
- localizzazione e tipologia distributiva
- condizioni di interferenza visiva
- schermature
- caratteristiche costruttive
- sistemazioni del suolo e vegetazione
- viabilità e infrastrutture.

In ogni caso sarà opportuno:

- limitare l'interferenza visiva degli impianti considerando i punti di vista prioritari della porzione di territorio da cui l'impianto è chiaramente visibile;
- limitare e impedire l'alterazione del valore panoramico del sito oggetto dell'installazione;
- ridurre gli effetti visivi negativi dovuti all'addensamento di impianti dai punti di vista più sensibili.

##### **Impianti solari termici, fotovoltaici e microeolici per l'autoconsumo**

Il Regolamento Urbanistico prescrive che vengano adottate soluzioni tali da rendere minimo l'impatto visivo:

- all'interno dei centri storici (zone omogenee "A" ai sensi del DM 1444/68) comprendendo anche quelle parti con uno stretto rapporto visivo e di continuità con i centri storici stessi;
- negli edifici di interesse storico-documentale (Allegati A e B alle N.T.A.);
- negli edifici nel territorio aperto.

Negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi, appartenenti a tessuti più recenti comunque esterni alle zone omogenee "A", l'installazione dovrà essere eseguita con tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino soluzioni architettoniche ottimali.

In tutti i casi i pannelli dovranno avere una configurazione equilibrata inserendosi convenientemente nella composizione architettonica e formale degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione. I serbatoi di accumulo annessi agli impianti devono essere posizionati all'interno dell'edificio.

Qualora ci sia la possibilità dell'installazione a terra, all'interno dei resedi di pertinenza, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, dovranno essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico.

Viene ritenuta, di norma, possibile l'installazione di mini pale eoliche (microeolico) all'interno delle aree per attrezzature di interesse generale, delle Aree della Produzione e delle Aree Verdi di uso pubblico.

Allo scopo di salvaguardare i centri storici e quelle parti con uno stretto rapporto visivo e di continuità con i centri storici stessi, l'Amministrazione comunale potrà individuare, all'interno delle aree urbanizzate e delle aree di pertinenza dell'edificato prive di valore storico-architettonico zone ad hoc per impianti di interesse pubblico da convenzionare con i privati interessati.

#### **5 - LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Carmignano risulta obbligatoriamente soggetto a VAS (L.R. N. 10 del 12/02/2010 e s.m.i.).

Nell'ambito del processo valutativo di VAS, nel rispetto delle fasi e attività previste dalla L.R. 12.2.2010 n. 10 è stato prodotto inizialmente un "Documento Preliminare" in cui sono stati riportati gli esiti della impostazione e definizione dei contenuti del Rapporto Ambientale, di definizione degli obiettivi generali di sostenibilità e di valutazione preliminare dei possibili effetti ambientali degli interventi previsti dal

Regolamento Urbanistico, effettuata sulla base delle prime indicazioni inerenti i possibili dimensionamenti e le caratteristiche principali delle previsioni.

Tutti gli elementi sono stati integrati e approfonditi nel Rapporto Ambientale sulla base delle previsioni definitive del Regolamento Urbanistico al fine di giungere ed una valutazione definitiva degli impatti ambientali dello strumento urbanistico e alla verifica della sua sostenibilità.

Tale valutazione è sviluppata e contenuta in elaborati specifici in cui i singoli piani e programmi, riferibili a ciascuna UTOE, sono stati dettagliatamente analizzati e valutati in relazione alla sostenibilità ambientale della proposta e sottoposti infine a prescrizioni di trasformazione. Tali elaborati contengono in particolare, il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore; in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Ove tali piani e programmi producano effetti diretti sulle risorse del territorio, la valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste è effettuata con la seguente metodologia:

- descrizione delle azioni di trasformazioni previste dallo strumento di settore (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi delle scelte rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale;
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione;
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con lo strumento di settore (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale e delle previsioni del Regolamento Urbanistico) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- verifica della coerenza con i contenuti del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli obiettivi e agli indirizzi prioritari di tutela e valorizzazione delle risorse ivi dettati per ogni singola UTOE) e con le previsioni del Regolamento Urbanistico;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

Al fine di orientare il processo di valutazione sono stati analizzati gli elementi di criticità o di fragilità dei diversi sistemi ambientali: acqua, aria, clima acustico, energia, rifiuti.

### **Sistema acque superficiali e sotterranee**

I territori pianeggianti di fondovalle sono distribuiti principalmente lungo il corso del Fiume Ombrone ed in minor parte lungo un piccolo tratto del Fiume Arno. La maggior parte delle aree urbanizzate e degli insediamenti produttivi risultano allocati lungo il fondovalle in destra idrografica dell'Ombrone.

L'idrografia dell'area collinare, al contrario, è caratterizzata da un insieme di corsi d'acqua, per lo più a regime torrentizio, che risultano spesso costituire i ricettori principali degli scarichi domestici derivanti dai numerosi insediamenti sparsi entro tale ambito territoriale.

Buona parte della rete fognaria comunale, adduce ai due depuratori consortili di Bocca di Stella (Seano), dotato di potenzialità di trattamento pari a circa 15.000 abitanti equivalenti e di Poggio alla Malva, con potenzialità depurative pari a circa 500 abitanti equivalenti. La presenza di nuclei abitativi sparsi nel territorio collinare fa presupporre scarichi non afferenti alla rete fognaria e pertanto recapitati in acque superficiali. Il principale fattore di criticità potrebbe pertanto risultare la parziale copertura della rete fognaria ed il deficit depurativo.

L'approvvigionamento idrico potabile ed autonomo avviene principalmente attraverso la captazione di risorse idriche sotterranee che, nel territorio collinare è rappresentata dalla rete delle sorgenti, mentre in quello di pianura, dai numerosi pozzi che intercettano le falde e gli acquiferi alluvionali.

Il sistema collinare, sia dal punto di vista chimico-fisico che batteriologico, è connotato da un sostanziale allineamento con i parametri previsti per il consumo umano. Diversamente accade per gli acquiferi di pianura i cui pozzi presentano uno standard qualitativo inferiore.

Le cause sono da ricercarsi nella vulnerabilità intrinseca del sistema idrogeologico di pianura e di una sua sovraesposizione al rischio di contaminazione per la presenza di numerosi pozzi in aree densamente abitate.

La dotazione idrica pro capite risulta sotto la soglia indicata dalla normativa vigente e la copertura della rete acquedottistica appare deficitaria e incompleta.

### **Sistema aria**

Il Comune di Carmignano non possiede una rete di monitoraggio della qualità dell'aria. In base alle limitate informazioni acquisite, le maggiori criticità risultano concentrate nella parte orientale del territorio caratterizzata da maggior densità di traffico (SR 66 in località Seano). Poco significative invece le emissioni dovute ad insediamenti produttivi.

### **Sistema clima acustico**

Situazioni di criticità localizzate sono soprattutto riferibili al traffico veicolare in prossimità o lungo le principali arterie di comunicazione.

## **Sistema energia**

Il territorio comunale è attraversato da numerosi elettrodotti, in alta tensione (380 Kv), la maggior parte dei quali originati dall'importante Nodo ENEL di Poggio a Caiano.

Nonostante la vicinanza di questa fondamentale infrastruttura, i fabbisogni energetici sono per lo più riferibili ad una utenza domestica ed in subordine a quella produttiva, concentrata nelle due aree di Comeana e Seano. Ad oggi non sono disponibili informazioni sul ricorso a fonti di energia rinnovabili.

La rete di distribuzione di gas naturale è limitata alla porzione orientale del territorio comunale in corrispondenza dei principali centri abitati. I consumi maggiori sono legati principalmente ai sistemi di riscaldamento domestici e secondariamente alle attività industriali presenti sul territorio. Sono infine presenti alcune stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

## **Sistema rifiuti**

Gli ultimi dati disponibili, evidenziano un incremento della produzione di rifiuti solidi urbani a fronte di un contenuto aumento del numero di abitanti; parallelamente si registra l'incremento della Raccolta Differenziata (RD) ed un positivo avvio della campagna di distribuzione dei "Composter" domestici per la raccolta di materiale organico.

## **6 - LA FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE AZIONI DI PIANO**

Lo studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico viene elaborato ai sensi del nuovo Regolamento di attuazione dell'Art. 62 della L.R. n. 1/05 in materia di indagini geologiche (DPGR. n. 53/R/11). Tale Regolamento, entrato in vigore il 3 Dicembre u.s., apporta alcune modifiche rispetto al precedente (DPGR. n. 26/R/07) le più significative delle quali riguardano le problematiche idrauliche e quelle sismiche. Mentre per le prime vengono ridefiniti i criteri per la perimetrazione delle zone a diversa pericolosità idraulica, per le seconde si introducono gli studi di Microzonazione Sismica di primo livello che andranno realizzati secondo gli *Indirizzi e Criteri per la Microzonazione Sismica* ("ICMS") e le specifiche tecniche di cui alla Del. G.R. n. 261/2011 - *Studi di Microzonazione Sismica. Approvazione delle specifiche tecniche regionali per l'elaborazione di indagini e studi di microzonazione sismica*.

Lo studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico ha quindi lo scopo di definire le condizioni di fattibilità degli interventi ammessi sul territorio a partire dallo scenario di pericolosità geologica, idraulica e sismica definito a livello di Piano Strutturale. Dato che lo studio geologico di supporto al Piano Strutturale, risalente al 2006, è stato redatto con la vecchia normativa regionale la prima fase di lavoro ha riguardato la ridefinizione della cartografia di pericolosità del territorio in modo da poter disporre di uno scenario aggiornato per le valutazioni della fattibilità delle nuove previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

Questa operazione ha comportato un aggiornamento di alcune carte tematiche che concorrono alla definizione delle carte di pericolosità. In particolare si aggiorna la carta geologica, geomorfologica, dell'acclività, idrogeologica e litotecnica nella misura in cui dal 2006 ad oggi si registra l'evoluzione dei fenomeni geomorfologici (carta geologica e geomorfologica), si acquisiscono nuovi dati geognostici necessari agli studi di microzonazione sismica (carta litotecnica), si prende atto delle variazioni normative che definiscono diversi criteri di valutazione (carta dell'acclività), si modificano le informazioni sulla presenza e l'ubicazione di specifici elementi tematici (carta idrogeologica).

Lo studio di Microzonazione Sismica, che è stato elaborato parallelamente in quanto propedeutico alla ridefinizione della pericolosità sismica del territorio, individua e caratterizza le zone stabili, ovvero, quelle porzioni di territorio per le quali non si ipotizzano effetti locali di alcuna natura e pertanto gli scuotimenti attesi sono equivalenti a quelli forniti dagli studi di pericolosità di base; le zone stabili suscettibili di amplificazione sismica, ovvero, gli areali in cui il moto sismico viene modificato a causa delle caratteristiche litostratigrafiche e/o geomorfologiche del territorio e le zone suscettibili di instabilità, ovvero le zone suscettibili di attivazione dei fenomeni di deformazione permanente del territorio indotti o innescati dal sisma.

Tutti i suddetti areali sono rappresentati su specifiche carte denominate "MOPS" (Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica) redatte in scala 1:5.000 relativamente ai centri abitati e basate sia su dati provenienti dalle indagini geognostiche già realizzate in passato sia su nuove misure strumentali delle frequenze naturali del terreno.

Per quanto riguarda il rischio idraulico le perimetrazioni di pericolosità idraulica riportate in cartografia sono state acquisite dai nuovi studi di dettaglio condotti dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno per l'elaborazione del nuovo P.A.I. del bacino dell'Ombrone P.se-Bisenzio l'ente ha proceduto all'elaborazione di un modello idraulico di gran parte del reticolo idrografico che drena il bacino dell'Ombrone e del Bisenzio che comprende anche tutti i corsi d'acqua principali indicati dal P.I.T. per il territorio di Carmignano. Utilizzando il rilievo topografico satellitare messo a disposizione dalla Regione Toscana (LIDAR) i volumi di acqua di esondazione, calcolati per diversi tempi di ritorno, sono stati

distribuiti secondo la morfologia del territorio individuando sia i limiti delle aree allagabili sia i battenti idraulici attesi negli areali soggetti alle esondazioni. Su questi dati si è costruita la carta della pericolosità idraulica.

Ricostruito lo scenario di pericolosità del territorio di Carmignano per tutte le aree nelle quali sono previste trasformazioni e/o modifiche significative dell'uso del suolo si sono verificati gli effetti dei nuovi interventi proposti, in relazione sia alla tipologia ed al dimensionamento degli stessi sia alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica del contesto locale in cui si inseriscono. Con le indicazioni sulle caratteristiche tipologiche e funzionali dei nuovi interventi è possibile verificare, puntualmente, l' idoneità dei luoghi prescelti oltre a definire specifici interventi di sistemazione e/o bonifica rispetto ad eventuali dinamiche geomorfologiche e idrogeologiche in atto e/o potenziali.

Lo studio geologico di supporto al Regolamento Urbanistico si compone di una serie di schede di fattibilità per tutte le aree soggette a Piano Attuativo e/o a Intervento Unitario che a fronte di una sintesi delle pericolosità locali, riportano le condizioni di fattibilità dell'intervento con l'individuazione delle opportune indagini geognostiche da eseguire e la definizione degli eventuali interventi di sistemazione del suolo da realizzare preventivamente e/o contestualmente alla fase esecutiva dei progetti. Tutte le indicazioni di fattibilità, così come sopra indicate, completano le Schede Norma che contengono tutte le descrizioni, prescrizioni e vincoli relativi ad una specifica realizzazione. Per tutti gli interventi diretti ammessi dal Regolamento Urbanistico la relativa fattibilità si leggerà nella specifica sezione delle norme tecniche di attuazione a seconda della classe di fattibilità definita secondo una matrice che lega il grado di pericolosità con la tipologia dell'intervento.

## **7 - IL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI RESIDENZA, RICETTIVITÀ, COMMERCIO, SERVIZI E DEGLI STANDARDS**

I dimensionamenti previsti dal Regolamento Urbanistico per le aree della residenza, delle attrezzature ricettive, del terziario, della produzione e degli standards sono dettagliatamente indicati nell'Allegato D alle N.T.A. al quale si rimanda.

I dati, espressi per singole UTOE, sono confrontati con gli omologhi dati del Piano Strutturale per quanto riguarda la residenza, le attrezzature ricettive e gli standards per la necessaria verifica della conformità delle previsioni demografiche, degli standards afferenti e del dimensionamento delle attività turistiche nel territorio comunale.

### **Residenza**

In ciascuna UTOE i dati relativi agli interventi di completamento previsti dal Piano Strutturale (anno 2003) sono stati depurati dalle fabbricabilità afferenti ai titoli abilitativi da allora rilasciati o a pratiche attualmente in corso di istruttoria. Esprimono cioè la disponibilità residua di SUL.

La fabbricabilità attribuita dal Regolamento Urbanistico ai singoli lotti liberi suscettibili di edificazione tiene conto per ciascuno di essi delle situazioni di contesto: densità del tessuto urbano, tipologie degli edifici circostanti, situazione infrastrutturale, sostenibilità del carico urbanistico. La disciplina specifica (parametri urbanistici eventuali prescrizioni) è indicata in sede normativa nelle UTOE di appartenenza.

Dai dati della residenza prevista dal Piano Strutturale e confermata dal Regolamento Urbanistico nelle aree di trasformazione (luoghi centrali, aree di riqualificazione urbana, aree di espansione residenziale) sono stati esclusi quelli afferenti ad interventi ormai in via di realizzazione (lottizzazione S. Cristina - lottizzazione Il Bosco).

### **Ricettività**

I dati, espressi in posti letto per ogni singola attrezzatura e articolati in:

- attrezzature di ricettività urbana;
- attrezzature di ricettività extraurbana;
- attrezzature ricettive nei Capisaldi del turismo rurale;

trovano riscontro con specifiche sigle negli elaborati grafici e nel testo normativo del R.U.

Sono riferiti alle attrezzature di ricettività alberghiera e residence come definite dalla L.R. 42/2000.

Restano escluse dal dimensionamento le case vacanza alle quali la legislazione regionale attribuisce lo statuto urbanistico di residenza.

Si sottolinea che rispetto ai dati del Piano Strutturale nell'ambito del presente Regolamento Urbanistico, la situazione di elevato rischio idraulico (PI4) che interessa l'intera area indicata dal Piano Strutturale come "Porta Turistica di Seano" l'entrata in vigore della L.R. 21/2012 che vieta nelle suddette aree interventi di nuova edificazione, le oggettive difficoltà economiche e tecniche per la realizzazione in tempi brevi di efficaci misure di mitigazione che potrebbero consentire una declassificazione del livello di pericolosità, hanno determinato l'esclusione dell'area dalle previsioni e conseguentemente l'eliminazione dell'attrezzatura ricettiva indicata per 60 posti letto.

Per l'ex Albergo Montalbano il Regolamento Urbanistico indica la trasformazione in Residenza Sanitaria Assistita prevista come possibile opzione dal Piano Strutturale.

### **Terziario**

Il Piano Strutturale non quantifica le attrezzature commerciali e direzionali demandando il dimensionamento al Regolamento Urbanistico sulla base dell'articolazione dei mix funzionali nelle aree interessate da interventi di trasformazione finalizzati alla realizzazione di polarità urbane (piazza mercato, luoghi centrali, aree di riqualificazione urbana o rifunzionalizzazione di aree produttive).

I dati dimensionali sono evidenziati nelle rispettive Schede Norma.

### **Produzione**

Le aree produttive consolidate presenti nel territorio comunale per le quali il Piano Strutturale indica la conferma indirizzando tuttavia il Regolamento Urbanistico verso azioni mirate alla loro riqualificazione e rifunzionalizzazione anche mediante l'introduzione di attività commerciali, direzionali e servizi sono:

- Area produttiva Bocca di Stella (Seano);
- Area artigianale Ficarello (Seano);
- Area produttiva Lombarda (Comeana);
- Area produttiva Montefortini (Comeana).

Si tratta di aree ormai quasi del tutto sature situate in zone che presentano situazioni rilevanti di criticità per rischio idraulico (classi di pericolosità variabili tra PI3 e PI4: Bocca di Stella e Ficarello); per presenza di cavi aerei di elettrodotto 30.000 volts (Bocca di Stella - Lombarda); per inadeguatezza infrastrutturale (Montefortini - Ficarello).

Per tali aree il Regolamento Urbanistico non prevede incrementi di fabbricabilità salvo ampliamenti dei fabbricati esistenti dove i parametri urbanistici (rapporto di copertura, superficie permeabile) lo consentono.

La possibilità di inserimento di altre diverse funzioni potrebbe comportare decrementi, variabili da area ad area, delle superfici attualmente destinate ad attività produttive. In particolare nell'Area di Bocca di Stella Est che presenta più accentuate situazioni di criticità, rapporti di copertura elevati, carenza di aree verdi e parcheggi, ed interessata dalla previsione di un importante intervento di riqualificazione con introduzione di attività commerciali e direzionali.

### **Standards**

L'Allegato D alle N.T.A. al quale si rimanda da conto della situazione degli standards urbani (D.M. 1444/68) relativi all'istruzione di base, alle attrezzature di interesse generale, ai verdi pubblici e ai parcheggi e previsti dal Regolamento Urbanistico nelle singole UTOE e nell'intero territorio comunale evidenziando il confronto con i dati per abitante indicati dal Piano Strutturale.

Per quanto riguarda le aree soggette ad esproprio per la formazione degli standards si rimanda allo specifico elaborato.

## SEZIONE 2° - L'APPARATO NORMATIVO

### 1 - IL TESTO NORMATIVO

Le N.T.A. sono state redatte tenendo conto del ruolo eminentemente operativo del Regolamento Urbanistico al quale compete la definizione della disciplina degli interventi attraverso l'indicazione puntuale delle regole, delle modalità e degli strumenti attuativi.

Attraverso l'articolato normativo il Regolamento Urbanistico, infatti, specifica e puntualizza le indicazioni generali e gli indirizzi del Piano Strutturale traducendoli in regole operative di uso e di modalità di interventi, tenendo presente la necessità di costante correlazione con l'articolazione territoriale e gli indirizzi specifici dettati dal Piano Strutturale.

E' stata inoltre tenuta presente la necessità di interconnessione tra Norme ed elaborati grafici all'interno dei quali, per ogni singola porzione del territorio, deve essere possibile l'immediato riscontro normativo.

Il testo normativo è suddiviso in 4 Sezioni:

- **la Sezione prima** tratta le disposizioni generali del Regolamento Urbanistico e si articola in 2 Titoli riguardanti le generalità (Titolo 1), i piani di settore e la disciplina delle funzioni (Titolo 2);
- **la Sezione seconda** dedicata alla attuazione del Regolamento Urbanistico si articola in 4 Titoli rispettivamente riguardanti: modi di intervento (Titolo 3); tipi di interventi (Titolo 4); norme e criteri di carattere generale (Titolo 5); parametri urbanistici ed edilizi (Titolo 6);
- **la Sezione terza** dedicata alla "Disciplina generale per la gestione del territorio" è costituita da un unico Titolo "Regole generali per gli interventi" (Titolo 7) articolato in tre Capi ciascuno relativo ad uno dei grandi temi nei quali il Piano Strutturale suddivide il territorio comunale:
  - **il territorio aperto;**
  - **le aree degli insediamenti;**
  - **la mobilità.**

Il **Capo 1°** definisce le regole generali per gli interventi nel territorio aperto muovendo dalla sua suddivisione in aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola e aree di rilevante interesse paesistico e con riferimento alle disposizioni del PTC Provinciale relativamente agli indirizzi e ai parametri per l'applicazione del Titolo IV Capo III° della L.R. 1/2005.

In particolare vengono definiti e disciplinati gli interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola e non agricola e gli interventi di nuova edificazione.

Per le aree ricadenti nelle ANPIL "Artimino" e "Pietramarina" le N.T.A. del Regolamento Urbanistico sono integrate dalle disposizioni dello specifico Regolamento. Sono inoltre definite le seguenti aree oggetto di disciplina particolare:

- i Parchi delle Acque (Ombrone - Elzana - Furba);
- le Aree Attrezzate destinate ad accogliere attrezzature per il tempo libero, lo sport, la cultura;
- le Aree della Ricettività extraurbana destinate ad attrezzature alberghiere e campeggi;
- i Capisaldi del turismo rurale, generalmente coincidenti con le grandi Ville-Fattoria, destinati ad accogliere attrezzature ricettive e/o finalizzate alla promozione dei prodotti e delle specificità del territorio;
- il Parco Archeologico di Prato-Rosello;
- i Parchi tematici;
- le aree per servizi di interesse generale;
- le aree per impianti tecnologici.

Norme specifiche sono dedicate alla tematica dell'agriturismo come attività connessa all'agricoltura.

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole "Usi e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000.

Il **Capo 2°** definisce le regole generali per gli interventi nelle aree degli insediamenti nell'ambito dei quali vengono riconosciute, con riferimento alla destinazione prevalente:

- *Aree della Residenza (R);*
- *Aree del Terziario (T);*
- *Aree della Ricettività (RT);*
- *Aree della Produzione (P);*
- *Aree di Verde Privato (V);*
- *Aree aperte di uso pubblico (V);*
- *Aree dei servizi di uso pubblico (S).*

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000 nelle quali le aree suddette sono distinte da specifica sigla.

Per le Aree della Residenza la definizione delle categorie di intervento, delle destinazioni compatibili e dei criteri generali tiene conto da un lato del tessuto di appartenenza (tessuto storico o di vecchio impianto; tessuto consolidato; tessuto di recente formazione; aree di sostituzione o di nuovo impianto) dall'altro della localizzazione delle aree nel territorio e delle singole situazioni di contesto.

Il **Capo 3°** disciplina gli interventi nel Sistema della Mobilità distinguendo:

- **Viabilità meccanizzata**: strade di connessione territoriale; strade di collegamento; Strade-Parco; percorsi di fruizione; strade urbane esistenti e di nuovo impianto; parcheggi e aree per distributori di carburante;
- **Viabilità non meccanizzata**: sentieri, percorsi pedonali, piste ciclabili, ippovia.

Il riferimento cartografico è costituito dalle Tavole "Uso e modalità di intervento - Il territorio aperto" in scala 1:5.000 e "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000;

- **la Sezione quarta** dedicata alla "Disciplina specifica per la gestione del territorio" è costituita da tre Titoli:

- il **Titolo 8** riguarda la disciplina specifica degli interventi negli insediamenti esistenti e nelle aree in trasformazione con riferimento alle UTOE di appartenenza a ciascuna delle quali è dedicato un Capo. In ogni Capo dal **1° al 6°** il primo Articolo ("Generalità") elenca le tipologie di aree presenti negli insediamenti esistenti e le aree di trasformazione dell'UTOE definendone la reperibilità nella cartografia di Piano ed il rimando all'Articolo delle N.T.A. ad esse destinato. Ogni Articolo successivo è dedicato ad una singola tipologia di aree e le sue articolazioni interne con modulazioni specifiche delle regole generali.

In particolare:

- per ogni area di completamento residenziale la norma definisce, con riferimento alle regole generali, i parametri urbanistici, le destinazioni ammesse, i criteri per gli interventi;
- per le aree di trasformazione, suddivise in riferimento al loro ruolo nel contesto urbano, la norma indica l'obiettivo, i criteri di intervento e le modalità di attuazione. Quando oggetto di interventi privati la disciplina è affidata a Schede Norma che, oltre al lay-out dell'intervento, contengono tutte le disposizioni normative per la realizzazione. Tali schede costituiscono parte integrante delle N.T.A.

Il **Capo 7°** riguarda le aree del territorio aperto soggette a disciplina particolare dettando per ognuna di esse, con riferimento alla UTOE di appartenenza, le norme specifiche per la realizzazione degli interventi;

- il **Titolo 9** contiene le indicazioni relative alla fattibilità geologica, idraulica e sismica delle azioni di Piano con la suddivisione in classi di fattibilità anche in relazione alle risultanze dello studio di microzonizzazione sismica;
- il **Titolo 10** contiene le indicazioni relative alla valutazione ambientale strategica delle azioni di Piano con riferimento al rapporto ambientale e le conseguenti condizioni alle trasformazioni;
- il **Titolo 11** contiene le norme finali relative ai poteri di deroga come previsti dall'Art. 54 della L.R. 1/2005.

## 2 - GLI ALLEGATI

Integrano il testo normativo i seguenti Allegati:

- **Allegato A** - Edifici schedati ex L. 59/80 e successiva integrazione. Aree sottoposte a dichiarazione di importante interesse archeologico (L. 1089/39 - D. lgs.42/2004);
- **Allegato B** - Elenco immobili di carattere storico, architettonico, documentale, meritevoli di tutela;
- **Allegato C** - Elenco aree di trasformazione;
- **Allegato D** - Dimensionamenti.