



Piano strutturale intercomunale

Norme

12 settembre 2018

INDICE

PARTE I CONTENUTI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE	3	CAPO V TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI	36
Art. 1. Disposizioni generali	4	Art. 27. Beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e del PIT/PPR	36
Art. 2. Elaborati costitutivi	5	Art. 28. Beni ulteriori tutelati dal PS-i	37
Art. 3. Sistematica delle norme	6	CAPO VI PREVENZIONE DAI RISCHI E GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI	38
Art. 4. Rapporto con i POC	7	Art. 29. Prevenzione dai rischi	38
PARTE II STATUTO DEL TERRITORIO	8	Art. 30. Gestione delle risorse ambientali	39
CAPO I DISPOSIZIONI COMUNI	9	PARTE III STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE	40
Art. 5. Perimetro del territorio urbanizzato	10	SEZIONE I LINEE STRATEGICHE	41
Art. 6. Sistemi e componenti	10	Art. 31. Principi generali	41
CAPO II TERRITORIO RURALE	11	Art. 32. Linee strategiche, misure, azioni locali	42
Art. 7. Articolazione	12	SEZIONE 2 MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ SOCIALE E AMBIENTALE	44
Art. 8. Aree collinari a prevalente naturalità	13	Art. 33. Dotazioni e servizi (lett. d)	44
Art. 9. Aree collinari a prevalente uso agricolo	14	Art. 34. Disposizioni per la qualità urbana (lett. e)	47
Art. 10. Contesti fluviali	16	Art. 35. Recupero paesaggistico e rigenerazione urbana (lett. f)	49
Art. 11. Aree umide di pianura	17	SEZIONE III UTOE	51
Art. 12. Parco agricolo della Piana	18	Art. 36. Articolazione territoriale – UTOE e ambiti prioritari di intervento	51
Art. 13. Complessi specializzati per funzioni non agricole	19	Art. 37. UTOE 1 - CALENZANO	52
Art. 14. Aree estrattive	20	Art. 38. UTOE 2 – COLLINA	55
Art. 15. Aree di recupero ambientale	21	Art. 39. UTOE 3 - SESTO FIORENTINO	57
CAPO III TERRITORIO URBANO	22	Art. 40. UTOE 4 - MONTE MORELLO E CERCINA	61
Art. 16. Articolazione in componenti	22	Art. 41. UTOE 5 – PIANA	63
Art. 17. Centri storici	23	Art. 42. UTOE 6 – OSMANNORO	64
Art. 18. Ambiti di pertinenza dei centri storici	25	Art. 43. Nuove previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato	66
Art. 19. Parchi storici	26	Art. 44. Ambiti per la localizzazione di interventi di rilevanza sovracomunale	68
Art. 20. Corridoi ecologici nel territorio urbano	27	PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI	69
Art. 21. Aree urbane consolidate	28	Art. 45. Misure di salvaguardia	69
Art. 22. Aree produttive	29	Art. 46. Norme transitorie	69
Art. 23. Poli funzionali	30		
Art. 24. Aree urbane da rigenerare	31		
Art. 25. Margini urbani da qualificare	32		
CAPO IV RETE INFRASTRUTTURALE	34		
Art. 26. Articolazione e direttive	35		

BOZZA

PARTE I
CONTENUTI E MODALITÀ DI
ATTUAZIONE

Art. I. Disposizioni generali

Riferimenti

Il presente piano strutturale intercomunale (PS-i). è formato ai sensi della l.r. 65/2014, in conformità alle disposizioni del Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana e del Piano territoriale di coordinamento della Provincia/Città metropolitana.

Finalità

Il PS-i persegue, ai sensi dell'art. 1 della l.r. 65/2014:

- la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, assunta come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del medesimo territorio;
- la valorizzazione delle qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali, assunta come finalità generale delle iniziative promosse dal piano;
- la definizione e attuazione coordinata, alla scala intercomunale, delle strategie di area vasta riguardanti la mobilità, le attrezzature di scala territoriale, la qualificazione del sistema produttivo e la fruizione del territorio rurale, sulla base degli indirizzi definiti dalla conferenza dei sindaci e approvati il 29 settembre 2017.

Efficacia

Le disposizioni del PS-i:

- si applicano nella totalità del territorio dei comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino;
- sono vincolanti per i POC e per ogni altro piano o programma di livello comunale suscettibile di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili che compongono il territorio;
- non hanno valenza conformativa della facoltà di operare trasformazioni fisiche e funzionali degli immobili, ad eccezione delle misure di salvaguardia;
- hanno validità a tempo indeterminato.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso degli immobili legittimamente assentite, anche se non coerenti con le indicazioni del PS-i.

Art. 2. Elaborati costitutivi

Il PS-i si compone, ai sensi dell'art. 92 della l.r. 65/2014 del quadro conoscitivo, dello Statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

Il Quadro conoscitivo del PS-i è costituito dagli elaborati dei PS vigenti dei comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino, integrati e specificati dai seguenti documenti, riguardanti il territorio di entrambi i comuni:

- Aspetti socio-economici
- Aspetti trasportistici
- Aspetti archeologici
- Aspetti geologici

Gli elaborati di piano sono:

- Relazione
- Norme
- Carta dello statuto (tre fogli in scala 1:10.000)
- Carta della strategia (foglio unico)
- Abaco delle invarianti strutturali del PIT [controllare il nome]
- Regesto dei beni vincolati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Sono parte integrante del PS-i:

- a) gli elaborati allegati all'intesa con la Regione Toscana riguardante il Progetto di territorio di rilevanza regionale del Parco agricolo della Piana:
 - Relazione tecnica
 - Tavola P1
 - Tavola P2
- b) I seguenti elaborati di supporto:
 - Studio geologico tecnico, ai sensi del DPGR 53/R/2011
 - Rapporto ambientale VAS, ai sensi della l.r. 10/2010
 - Relazione di incidenza, ai sensi della l.r. 10/2010
 - Sintesi non tecnica, ai sensi della l.r. 10/2010

Art. 3. Sistematica delle norme

Disposizioni generali

Nella parte I sono contenute le disposizioni generali, riguardanti il piano nel suo complesso e le sue modalità di attuazione.

Statuto del territorio

Nella parte II sono contenute le disposizioni dello Statuto del territorio.

Le disposizioni riguardanti sistemi e componenti sono riferite agli elementi rappresentati nella carta dello Statuto e disciplinano le trasformazioni e le utilizzazioni del territorio.

Nella sezione I sono riportate le disposizioni specifiche riguardanti la tutela dei beni culturali paesaggistici. Nella sezione II sono riportate le disposizioni specifiche riguardanti la prevenzione dei rischi e la gestione delle risorse ambientali. Tali disposizioni, prevalenti rispetto a quelle riferite a sistemi e componenti, riguardano elementi individuati nelle apposite cartografie, definite di concerto con la Regione e gli enti competenti in materia.

Strategia dello sviluppo sostenibile

Nella parte III sono contenute le disposizioni della Strategia dello sviluppo sostenibile, riguardanti il contenuto programmatico del piano.

Le linee strategiche, riferite agli elementi rappresentati nella carta della Strategia, sono attuate dai POC e dai piani di livello comunale che incidono sul territorio, attraverso l'applicazione delle misure per la sostenibilità indicate nella sezione II.

La sezione III contiene le indicazioni riferite alle unità territoriali organiche elementari (UTOE) indicate nella Carta della strategia. Le indicazioni specificano le linee strategiche e dettano le dimensioni massime sostenibili delle previsioni del PS-i, definite ai sensi del regolamento regionale 32/R/2017.

Art. 4. Rapporto con i POC

Attuazione del PS-i

Dove non diversamente specificato, le disposizioni del PS-i sono attuate in forma autonoma dai POC di ciascun comune. Non possono, tuttavia, essere previsti interventi che inibiscono la realizzazione dei progetti strategici di rilevanza sovracomunale indicati nella carta della Strategia.

Implementazione del QC

I POC aggiornano e specificano il Quadro conoscitivo del PS-i. Fermo restando l'impegno al coordinamento delle iniziative, ogni POC provvede a tale obbligo in forma autonoma per quanto necessario a formulare le scelte di pianificazione di propria competenza.

I POC provvedono alla ricognizione dei vincoli e delle limitazioni all'edificabilità discendenti da leggi e atti amministrativi.

Flessibilità

Sono consentiti limitati scostamenti dalle indicazioni della Carta dello statuto, senza che ciò costituisca variante al PS, sulla base:

- di approfondimenti del quadro conoscitivo;
- dell'aggiornamento dei vincoli derivanti da leggi e atti amministrativi;
- del riscontro di errori materiali;
- della necessità di adattamento del perimetro degli elementi indicati nelle tavole, per portarlo a coincidenza con limiti fisici riscontrabili sul terreno o per riconfigurarli in aderenza all'assetto proprietario;
- conseguenti a elaborazioni a scala di maggior dettaglio.

PARTE II
STATUTO DEL TERRITORIO

BOZZA

BOZZA

CAPO I DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 5. Perimetro del territorio urbanizzato

Individuazione

Nella Carta dello Statuto è individuato il perimetro del territorio urbanizzato, definito in conferenza di co-pianificazione con la Regione Toscana, ai sensi degli articoli 4 e 25 della l.r. 65/2014.

Direttive vincolanti

All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, i POC possono prevedere nuovi impegni di suolo esclusivamente nei casi indicati nelle schede delle UTOE, alle condizioni stabilite in conferenza di co-pianificazione con la Regione Toscana.

Art. 6. Sistemi e componenti

Articolazione del territorio

Le disposizioni dello Statuto del territorio sono riferite ai seguenti sistemi:

- territorio rurale;
- territorio urbano;
- rete infrastrutturale.

Ciascun sistema è articolato in componenti, riconosciute in ragione dei caratteri distintivi determinati dalle relazioni che, nel tempo, si sono stabilite fra gli elementi territoriali e le comunità insediate.

I sistemi e le componenti sono individuati nella Carta dello Statuto.

Contenuto delle disposizioni

Lo statuto indica, per ogni sistema e componente:

- una **definizione** che evidenzia i caratteri essenziali;
- i **riferimenti alla pianificazione sovraordinata** riguardanti il sistema regionale delle aree protette, le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC), le invarianti strutturali ecosistemiche e rurali del PIT/PPR.
- le **disposizioni fondamentali** riguardanti le opzioni di lungo periodo assunte dal PS-i;
- le **direttive vincolanti** per gli strumenti di pianificazione urbanistica indicati all'art. 10 della l.r. 65/2014, riguardanti le condizioni da rispettare per assicurare la tutela del patrimonio territoriale;
- le **specificazioni** riguardanti il quadro conoscitivo o l'individuazione di elementi non rappresentati nella carta dello statuto che sono affidati ai POC.

I POC possono specificare, graduare o escludere gli interventi indicati dal PS-i:

- in coerenza con le disposizioni fondamentali e con le direttive vincolanti riguardanti gli elementi indicati nella carta dello statuto;
- in conformità con le ulteriori limitazioni riferite a categorie di beni o ad ambiti specifici, disciplinati nelle successive sezioni I e II dello statuto.

CAPO II TERRITORIO RURALE

BOZZA

Art. 7. Articolazione

Il territorio rurale comprende le aree naturali, le aree ad uso agro-forestale, i nuclei abitati e le altre aree che, in base alla legge regionale 65/2014, non costituiscono territorio urbanizzato pur ospitando funzioni non agricole.

Componenti

Il territorio rurale è articolato nelle seguenti componenti:

- aree collinari a prevalente naturalità (Art. 8)
- aree collinari a prevalente uso agricolo (Art. 9)
- contesti fluviali (Art. 10)
- parco agricolo della Piana (Art. 11)
- aree umide di pianura (Art. 11)
- complessi specializzati per funzioni non agricole (Art. 13)
- aree estrattive (Art. 14)
- aree di recupero ambientale (Art. 15)

Le componenti sono individuate nella Carta dello statuto:

Disposizioni fondamentali

Sono invarianti strutturali del territorio rurale:

- il paesaggio montano dei rilievi della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo;
- il paesaggio dei versanti collinari che circondano la piana, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica e storicamente legato all'utilizzo agricolo del territorio;
- il sistema degli affluenti minori dell'Arno, caratterizzato da relazioni territoriali capillari con le componenti naturalistiche, i tessuti urbani e la piana agricola;
- le aree umide di pianura, per il loro valore di presidio ecologico in un contesto fortemente antropizzato;
- il grande spazio aperto della piana, riconosciuto da tutti gli strumenti di pianificazione territoriale, comunali e di area vasta, come il cardine delle relazioni tra insediamenti e ambiente alla scala metropolitana;
- i beni culturali e paesaggistici, elencati e disciplinati nel Capo V.

Il PS-i riconosce la presenza, nel territorio rurale, di aree destinate a funzioni non agricole, da riutilizzare e recuperare per funzioni che concorrano alla conservazione attiva del territorio rurale, in coerenza con i caratteri identitari del contesto circostante.

Art. 8. Aree collinari a prevalente naturalità

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

Disposizioni fondamentali

Il PS persegue la conservazione attiva delle caratteristiche naturali.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dai POC e dai piani di settore devono essere coerenti con:

- le misure di conservazione degli habitat riguardanti le ZCS "La Calvana" e "Monte Morello";
- le indicazioni per le azioni contenute nell'Abaco delle invarianti riguardanti i morfotipi ecosistemici (*Forestale e Arbustivo e delle macchie*) e rurali (*Praterie e pascoli di alta montagna e di crinale e Praterie e pascoli di media montagna*).

Direttive vincolanti

I POC possono consentire interventi:

- funzionali alla conservazione degli habitat;
- per esigenze venatorie (art. 78, l.r. 65/2014);
- funzionali all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricolo (art. 79, l.r. 65/2014), con le seguenti limitazioni:
 - (a) il recupero e riuso di edifici esistenti non aventi destinazione d'uso agricolo è ammesso per strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, attività commerciali in esercizi di vicinato, attrezzature collettive e attività con finalità sociali, comprese residenze collettive, attività per disabili, e simili;
 - (b) non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Non sono ammessi interventi che comportano il mutamento della destinazione agricola (Capo III, sez. IV della l.r. 65/2014).

Specificazioni e integrazioni

I POC individuano:

- le aree a uso agricolo ricadenti nelle aree a elevata naturalità e non indicate nella Carta dello statuto, in cui sono consentiti gli interventi indicati all'art. 9;
- le aree forestali, in cui sono consentiti gli interventi stabiliti dalla l.r. 39/2000.

Art. 9. Aree collinari a prevalente uso agricolo

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

Disposizioni fondamentali

Il PS persegue la conservazione attiva del paesaggio, affidata prioritariamente all'attività agricola con indirizzo tradizionale e, in forma complementare a quest'ultima, ad attività legate alla fruizione collettiva.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con:

- le misure di conservazione degli habitat stabilite per le ZCS "La Calvana" e "Monte Morello";
- le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC);
- le indicazioni per le azioni contenute nell'**Abaco delle invarianti** riguardanti i morfotipi ecosistemici (*Ecosistema agro-forestale*) e rurali (*delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale, delle praterie e dei pascoli di media montagna, dell'olivicultura, dell'associazione tra seminativo e vigneto, del seminativo e oliveto prevalenti di collina*).

Direttive vincolanti

I POC possono consentire interventi:

- funzionali alla conservazione degli habitat;
- funzionali all'esercizio dell'attività agricola, (Capo III, sez. II della l.r. 65/2014);
- per l'attività agricola amatoriale e per esigenze venatorie (art. 78, l.r. 65/2014);
- funzionali all'utilizzo del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art. 79, l.r. 65/2014), con le seguenti limitazioni:
 - (a) il mutamento della destinazione d'uso è ammesso per residenza, attività di trasformazione e lavorazione dei prodotti agricoli e del legno, strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, attività commerciali in esercizi di vicinato, attrezzature collettive e attività con finalità sociali e di fruizione del tempo libero, comprese le residenze collettive, le attività per disabili, e simili,
 - (b) non sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

- comportanti il mutamento della destinazione agricola, nei limiti e alle condizioni stabilite dal Capo III, sez. IV della l.r. 65/2014), per attivare una delle funzioni indicate alla linea precedente.

Specificazioni e integrazioni

I POC individuano e disciplinano:

- i nuclei edificati, dotati di livelli minimi di urbanizzazione primaria, nei quali ammettere interventi per mantenere o attivare, oltre alle funzioni sopra elencate, anche attività alberghiere direzionali e di servizio; i POC specificano le soglie e la gamma di attività rientranti nella destinazione d'uso alberghiera e direzionale che possono essere ritenute compatibili con il contesto rurale.
- le aree nelle quali ammettere attività funzionali al parco delle Colline, quali per esempio campeggi, parchi avventura, maneggi, laghi per la pesca sportiva, canili e gattili e cimiteri per animali, pensioni per cani, previa valutazione dell'impatto generato sul contesto e il carico indotto e ferme restando le norme di tutela del paesaggio e dell'ambiente.

BOZZA

Art. 10. Contesti fluviali

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

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue l'integrazione degli interventi per la riduzione del rischio idraulico con le esigenze di protezione ecologica (mantenimento e ricostituzione della vegetazione ripariale, consolidamento dei corridoi ecologici), sistemazione paesaggistica e fruizione collettiva (punti di sosta, percorsi di mobilità dolce).

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con:

- le misure di conservazione degli habitat stabilite per le ZCS "La Calvana" e "Monte Morello";
- le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC);
- le indicazioni per le azioni contenute nell'Abaco delle invarianti riguardanti i morfotipi ecosistemici (*Palustri e fluviali*).

Direttive vincolanti

I POC possono consentire:

- interventi connessi alla riduzione del rischio idraulico, alla conservazione degli habitat nonché alla fruizione collettiva, in forme integrate fra loro; sistemazioni a verde attrezzato e simili possono essere previste solo nell'ambito di progetti di iniziativa pubblica o da privati in convenzionamento;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente, purché non comportanti un aggravio delle condizioni di rischio, limitati a manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia conservativa, senza mutamento della destinazione d'uso.

Gli interventi sopra elencati:

non devono comportare la realizzazione di opere che compromettano i caratteri dei paesaggi fluviali, le visuali di valore estetico-percettivo, la qualità delle acque e degli ecosistemi, nel rispetto della disciplina del PIT, art. 16;

- nelle opere in alveo e nelle aree di pertinenza fluviale, deve essere previsto l'impiego di materiali e tecnologie appropriate al contesto, in attuazione della DCR 155/1997.

Specificazioni e integrazioni

I POC individuano:

- gli edifici in aree a elevato rischio idraulico di cui prevedere la delocalizzazione;
- le aree da riservare alle opere per la riduzione del rischio idraulico;
- eventuali contesti fluviali ulteriori, riferiti ai corsi d'acqua secondari.

Art. 11. Aree umide di pianura

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

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue la conservazione attiva delle aree umide di pianura e, compatibilmente con le esigenze di tutela degli habitat, promuove la loro fruizione collettiva.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con:

- le misure di conservazione degli habitat stabilite per la ZCS "45 - Stagni della Piana fiorentina e pratese";
- le indicazioni per le azioni contenute nell'**Abaco delle invarianti** riguardanti i morfotipi ecosistemici (Ecosistema Palustre);
- le **Disposizioni per il Parco agricolo della Piana**, definite dall'accordo di pianificazione con la Regione Toscana; in particolare devono essere assunte come riferimento tecnico-progettuale le indicazioni degli elaborati P1 e P2 allegati all'accordo di pianificazione.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire esclusivamente interventi finalizzati alla conservazione della funzionalità ecologica delle aree umide e alla fruizione collettiva dei siti, in forme e limiti compatibili con la tutela degli habitat.

Specificazioni e integrazioni

I POC individuano le aree circostanti alle aree umide nelle quali:

- stabilire limitazioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie per assicurare il contenimento delle interferenze con gli habitat naturali;
- riservare e attrezzare gli spazi scoperti, per integrare la rete delle aree naturalistiche con il sistema di spazi pubblici del territorio urbano (sistema delle qualità).

Art. 12. Parco agricolo della Piana

Aree di pianura e fondovalle, adiacenti al territorio urbano dei due capoluoghi comunali, di elevato valore produttivo, ecologico e ricreativo. Corrispondono ai parchi di Travalle, Sant'Angelo e della Piana di Sesto Fiorentino. Costituiscono il cardine del sistema di aree aperte che caratterizza il patrimonio territoriale dei due comuni e struttura le relazioni tra insediamenti e ambiente.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i promuove l'integrazione fra l'attività agricola multifunzionale e le attività di servizio alla fruizione collettiva, attraverso il consolidamento e la valorizzazione dei parchi agricoli periurbani.

Direttive vincolanti

Il POC e i piani di settore possono ammettere interventi coerenti con:

- i contenuti della **Disciplina del PS-i riguardante il Parco agricolo della Piana**, indicate nella Relazione tecnica allegata all'intesa sottoscritta il ... settembre;
- le indicazioni della tavola P1 – Sistema agroambientale e della tavola P2 - rete della mobilità alternativa e della valorizzazione del patrimonio storico-culturale;
- le misure di conservazione degli habitat stabilite per la ZCS "45 - Stagni della Piana fiorentina e pratese";
- le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC);
- le indicazioni per le azioni contenute nell'**Abaco delle invarianti** riguardanti i Morfotipi ecosistemici (Palustre e fluviale, Agropastorale) e rurali (dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle, dell'associazione tra seminativo e vigneto, delle aree agricole intercluse).

Art. 13. Complessi specializzati per funzioni non agricole

Grandi strutture specializzate per funzioni non agricole, interessate dalla dismissione della funzione originaria. Per dimensioni, impianto e caratteristiche presentano caratteri di eccezionalità.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il recupero e il riutilizzo dei seguenti complessi specializzati:

- ex Polveriera di Calenzano;
- ex sanatorio Luzzi di Sesto Fiorentino.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC).

Direttive vincolanti

I POC possono consentire interventi finalizzati all'insediamento di attività turistico-ricettive e di servizio, nonché di attività complementari alle funzioni prevalenti previste in ciascun complesso specializzato.

I POC definiscono le direttive ai piani attuativi riguardanti le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri urbanistici ed edilizi e specificano le utilizzazioni compatibili; le prestazioni richieste, al fine di raggiungere gli obiettivi pubblici previsti nella parte strategica del PS-i.

Disposizioni specifiche per l'Ex Polveriera di Calenzano

Dimensionamento

15.000 mq, comprensivi delle strutture esistenti oggetto di demolizione e riconversione.

Criteri di riferimento per il POC

- per quanto riguarda il dimensionamento, deve essere trovato un rapporto equilibrato tra superficie destinata ai servizi e quella destinata ai posti letto;
- devono essere previsti tipi edilizi adeguati al contesto di riferimento, limitando altresì le trasformazioni infrastrutturali;
- la quota di dimensionamento destinata a ricettivo deve essere localizzata in via prioritaria nell'area della polveriera da recuperare, salvaguardando il più possibile il territorio rurale;
- le trasformazioni non devono interessare la fascia di territorio adiacente il Torrente Marina, oggetto di vincolo paesaggistico ex lege.

Disposizioni specifiche per l'ex sanatorio Luzzi

I POC possono consentire esclusivamente il recupero e riutilizzo delle strutture esistenti, senza incremento di SUL.

Art. 14. Aree estrattive

Aree estrattive dei bacini della Cassiana Sud (cod. PRAER 205 III I 2), Cassiana Nord (cod. PRAER 205 II I 2), e Torri (cod. PRAER 205 I I 2).

Disposizioni fondamentali

Il PS-i assume le indicazioni della pianificazione regionale (PRC) e provinciale finalizzate ad assicurare che l'uso delle risorse estrattive sia rapportato alla tutela e alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare, assume gli obiettivi e le direttive dell'art. 17 e dell'allegato 4 del PIT.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dai POC e dai piani di settore devono essere coerenti con: le misure di conservazione degli habitat riguardanti la ZCS "La Calvana".

Direttive vincolanti

I POC recepiscono e specificano le indicazioni del PRC così come specificato all'art. 9, c. 2, della L. R. 25 marzo 2015, n. 35, nel rispetto delle disposizioni dell'Allegato 4 del PIT, "Linee guida per la valutazione paesaggistica delle attività estrattive".

I POC possono consentire l'installazione di impianti per attività diverse da quelle della prima lavorazione e le eventuali opere edilizie necessarie

Art. 15. Aree di recupero ambientale

Aree caratterizzate da forme di degrado di origine antropica, già recuperate o da recuperare. Comprendono:

- *cave dismesse la cui coltivazione è cessata prima dell'entrata in vigore della legge regionale 36/1980, in località Signorina, Pizzidimonte, Macia (Calenzano);*
- *aree di cantiere e altre interessate dalla realizzazione di grandi infrastrutture, in località Madonna del Facchino (Calenzano), Isola nord e sud (Sesto);*
- *discariche, a Poggio Farneto (Calenzano) e Palastreto (Sesto Fiorentino).*

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il recupero ambientale, anche attraverso l'insediamento di funzioni non agricole coerenti con le strategie per il territorio rurale.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dai POC e dai piani di settore devono essere coerenti con:

- le misure di conservazione degli habitat riguardanti le ZCS "La Calvana" e "Monte Morello";
- le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC);

Direttive vincolanti

I POC prevedono il recupero e la riqualificazione delle aree, sulla base di specifici progetti. Le aree possono essere adibite ad uso agricolo, naturale o ad attività funzionali alla fruizione collettiva del territorio, nel rispetto delle limitazioni connesse alle esigenze di bonifica e di sicurezza ambientale.

Specificazioni e integrazioni

I POC precisano il sedime e possono individuare aree ulteriori, caratterizzate da forme di degrado paesaggistico e ambientale per le quali prevedere iniziative di recupero e riqualificazione.

CAPO III TERRITORIO URBANO

Art. 16. Articolazione in componenti

Parte del territorio destinata al soddisfacimento della domanda di abitazioni, attività produttive e servizi di interesse pubblico espresse dalla collettività.

Articolazione in componenti

Il territorio urbano è articolato nelle seguenti componenti:

a) luoghi identitari, di cui prevedere la conservazione attiva

- Centri storici (Art. 17)
- Ambiti di pertinenza (Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.)
- Parchi storici (Art. 19)
- Corridoi ecologici in territorio urbano (Art. 20)

b) aree consolidate, da mantenere e qualificare

- Aree urbane consolidate (Art. 21)
- Aree produttive (Art. 22)
- Poli funzionali (Art. 23)

c) aree prive di assetto compiuto, da trasformare

- Aree urbane non consolidate (Art. 24)
- Margini urbani (Art. 25)

Le componenti sono individuate nella Carta dello statuto.

Disposizioni fondamentali

Sono invarianti strutturali del territorio urbano:

- il carattere policentrico del sistema insediativo, storicamente fondato sulle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali della piana e delle aree collinari;
- i luoghi che possiedono una specifica identità riconosciuta dalla cittadinanza, di cui prevedere la conservazione attiva;
- le aree caratterizzate da un assetto fisico e funzionale compiuto, in cui promuovere un innalzamento diffuso e graduale della qualità complessiva dell'edificato e dello spazio pubblico;
- i beni culturali e paesaggistici, elencati e disciplinati nel Capo V.

Il PS-i riconosce la presenza, all'interno del territorio urbano, di aree che non presentano un assetto consolidato e compiuto e di margini urbani da qualificare, secondo quanto stabilito in conferenza di pianificazione con la Regione Toscana. Tali aree costituiscono gli ambiti prioritari per la rigenerazione urbana e il soddisfacimento delle domande economiche e sociali che non trovano risposta attraverso l'uso e la trasformazione delle parti consolidate.

Art. 17. Centri storici

I centri storici sono le parti del territorio urbano di impianto precedente al 1950, in cui si sono conservati i caratteri dell'impianto urbanistico, delle tipologie strutturali degli edifici e degli spazi aperti. Sono elementi cardine dell'identità dei luoghi.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue la conservazione:

- dell'impianto urbanistico e dei caratteri storici degli edifici e degli spazi aperti che si sono conservati, in tutto o in parte, o risultano comunque tuttora riconoscibili;
- della compresenza di residenze, attività produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC).

Direttive vincolanti

I POC definiscono le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni compatibili, con riferimento:

- alle **unità edilizie storiche**;
- alle **aree scoperte**;
- alle **unità edilizie realizzate dopo il 1950** o trasformate in modo tale da non rendere più riconoscibili i caratteri tipologici e architettonici storici;
- alle **aree con caratteristiche incongrue** rispetto all'impianto urbanistico e fondiario complessivo (per dimensione, tipologia, localizzazione, aspetto formale).

Sulle unità edilizie storiche possono essere consentiti interventi rientranti nelle categorie della manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia conservativa, compresi frazionamenti e accorpamenti, purché siano previste limitazioni specifiche per assicurare la conservazione o il ripristino:

- dei caratteri tipologici strutturali, definiti dalla posizione nel lotto, dal numero e dalla gerarchia delle cellule strutturali, dall'impianto distributivo, dalla composizione delle aperture sui fronti principali e secondari;
- degli elementi architettonici e decorativi di interesse storico.

Nel caso in cui gli edifici abbiano subito alterazioni morfologiche o tipologiche, le limitazioni sono riferite agli elementi riconoscibili ancora sussistenti.

Deve essere prevista la conservazione delle **aree scoperte** tuttora sistemate a orto, giardino o parco. La sistemazione delle piazze e degli spazi pedonali deve essere improntata a un dialogo tra le esigenze di conservazione dei caratteri storici e il significato più autentico di piazza come luogo di incontro e di relazione della comunità.

Sulle **unità edilizie realizzate o trasformate dopo il 1950**, possono essere consentiti interventi che comportano variazioni della sagoma, purché sia assicurata la coerenza con il contesto in termini di impianto fondiario, collocazione, volume e altezza degli edifici.

Il POC, sulla base di studi di dettaglio, definisce le **aree con caratteristiche incongrue** nelle quali possono essere consentiti interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e ampliamenti, purché finalizzati a conferire un assetto coerente con il contesto e a insediare funzioni che rafforzino la vivibilità e vitalità del centro storico. Possono essere consentiti, altresì, interventi di demolizione con trasferimento della volumetria in altre aree (crediti edilizi).

Nei centri storici deve essere previsto il mantenimento o il ripristino di utilizzazioni commerciali e di servizio, complementari a quella abitativa, ai piani terra degli edifici lungo le vie principali.

BOZZA

Art. 18. Ambiti di pertinenza dei centri storici

Colline di Calenzano Alto e San Donato (Calenzano) e aree della Mula e Montagnola (Sesto Fiorentino), circostanti gli insediamenti di valore storico e artistico, ai quali sono legate in maniera inscindibile da relazioni morfologiche, percettive e funzionali.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue la conservazione delle caratteristiche che concorrono a preservare l'identità e la riconoscibilità dei centri e nuclei storici - con particolare riferimento alle colture tipiche (oliveti), alle cipressete, alla trama dei sentieri pedonali, ai terrazzamenti e canalizzazioni di scolo - e assicura il mantenimento delle visuali.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con:

- le indicazioni per le azioni contenute nell'Abaco delle invarianti riguardanti il morfotipo rurale *dell'olivicoltura*;
- le aree di protezione storico ambientale, di cui all'art. 12 delle norme del PTC.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire:

- interventi sugli spazi scoperti, alle seguenti condizioni: le sistemazioni di accessi, recinzioni e simili e degli spazi liberi di pertinenza (compresa la realizzazione di vani interrati) non devono in ogni caso pregiudicare l'integrità e leggibilità della struttura insediativa storica, né alterare la trama della viabilità fondativa, né comportare la costruzione di rampe e muri di contenimento;
- la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area.

Art. 19. Parchi storici

Parchi del Neto e di Villa Carmine (Calenzano) e delle ville Villoresi, Paradisino, Gerini, Stanley, Corsi-Salviati e Solaria, (Sesto Fiorentino) che caratterizzano l'identità del territorio urbano e costituiscono spazi di fruizione collettiva altamente qualificati

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue la conservazione dei parchi storici e, compatibilmente con la tutela, ne favorisce la fruizione.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con le disposizioni riguardanti le aree di protezione storico-ambientale (art. 12 delle Norme del PTC).

Direttive vincolanti

I POC possono consentire:

- interventi sugli edifici, secondo quanto riportato all'Art. 14 - Centri storici;
- interventi di sistemazione degli spazi scoperti nel rispetto delle disposizioni seguenti:
 - (a) devono essere conservati gli elementi storicamente caratterizzanti le relazioni tra edificato e area scoperta, con particolare riferimento agli accessi e agli assi visuali, alle sistemazioni plano-altimetriche, all'unitarietà degli spazi scoperti;
 - (b) devono essere conservate e impiantate specie vegetali appartenenti alla tradizione storica o storicizzata, indicate dal POC o stabilite sulla base di uno specifico studio storico;
- la realizzazione di strutture di servizio alle utilizzazioni degli edifici storici e alla fruizione collettiva, nel rispetto delle prevalenti esigenze di tutela, e comunque in posizione tale da minimizzare l'impatto visivo e non determinare frammentazione degli spazi aperti.

Art. 20. Corridoi ecologici nel territorio urbano

Aree libere connesse ai tratti dei corsi d'acqua interni al territorio urbano dei torrenti Marina, Marinella, Marinella di Legri, Chiosina-Garille (Calenzano), Rimaggio, Gavine, Zambra e Canale di Cinta (Sesto Fiorentino), strutturanti l'organizzazione degli spazi pubblici ed essenziali per il riequilibrio ecologico.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il mantenimento del carattere di spazio aperto e la funzione prevalente individuata nel riequilibrio ecologico e nella fruizione collettiva, in forma reciprocamente compatibile.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono essere coerenti con le indicazioni per le azioni contenute nell'Abaco delle invariante riguardanti il morfotipo ecosistemico *Fluviale e palustre*.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire:

- il potenziamento e la nuova costruzione di reti infrastrutturali, per esigenze non altrimenti soddisfacenti;
- interventi finalizzati alla realizzazione di spazi verdi attrezzati, comprensivi di eventuali impianti sportivi scoperti, di percorsi e piazze pedonali, di parcheggi scoperti, edifici destinati ad attività pubbliche e di interesse collettivo, purché circondati da ampi spazi verdi;
- gli interventi specifici per l'area delle Carpognane.

I POC disciplinano gli interventi sopra elencati, per garantire il corretto inserimento delle opere nel contesto paesaggistico nonché le eventuali misure di mitigazione e/o compensazione dell'impatto sull'ambiente, nel rispetto dei seguenti criteri:

- devono essere perseguiti la riqualificazione dell'ambiente urbano e lo sviluppo dei servizi finalizzati all'inclusione sociale e alla fruizione della cultura e dello sport;
- devono essere adottate soluzioni progettuali e tecnologiche finalizzate al miglioramento della mobilità urbana, al benessere della salute, e la qualità della vita con spazi e servizi pubblici fruibili e accessibili ai diversi profili di utenza.

Specificazioni e integrazioni

I POC individuano le ulteriori aree verdi pubbliche o di uso pubblico, adiacenti e connesse al sistema dei corridoi ecologici, non indicate nella Carta dello statuto e definiscono per tali aree interventi analoghi a quelli indicati nel presente articolo, per favorire il riequilibrio ecologico e la fruizione collettiva, in forma reciprocamente compatibile.

Sono fatti salvi gli interventi previsti dal vigente RU, per una SUL complessiva non superiore 3.000 mq.

Art. 21. Aree urbane consolidate

Parti del territorio urbano, prevalentemente residenziali, in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) ha caratteri compiuti e consolidati.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il mantenimento:

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

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TRI, TR2, TR4, TR5.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire interventi di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, anche con ricorso alle premialità correlate all'innalzamento della sostenibilità sociale e ambientale, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- devono essere previsti spazi pubblici, adeguati per collocazione, dimensioni e accessibilità;
- deve essere favorita la presenza di attività complementari alla residenza (commerciali, direzionali e di servizio);
- deve essere escluso l'insediamento di attività industriali, e devono essere stabilite le soglie e le caratteristiche delle attività artigianali, commerciali e di deposito, per assicurare la compatibilità con la funzione residenziale prevalente;
- devono essere salvaguardati gli agglomerati storici inglobati nelle espansioni recenti, anche con l'individuazione di congrue aree di rispetto.

Specificazioni

I POC classificano le aree sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e, in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti, articolano e disciplinano le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili.

Art. 22. Aree produttive

Parti del territorio in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) è specializzato per la produzione di beni e servizi alle imprese.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il consolidamento della specializzazione per la produzione di beni e di servizi alle imprese e promuove il generale innalzamento della dotazione di spazi pubblici, infrastrutture per la mobilità e dotazioni ambientali.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TPS1, TPS2 e TPS2a.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire interventi di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- deve essere garantita la presenza di attività di servizio agli addetti e agli utenti nelle piattaforme produttive TPS1 e TPS2, da specificare con il piano delle funzioni del POC;
- deve essere mantenuta la destinazione d'uso e l'organizzazione unitaria degli insediamenti produttivi singoli TPS2a;
- non è consentito l'insediamento di residenze;
- devono essere definite, in relazione agli interventi ammessi, le misure necessarie per assicurare la mitigazione degli impatti negativi e la qualificazione di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità;
- deve essere perseguito il graduale innalzamento della qualità edilizia degli edifici in termini di sostenibilità ambientale, accessibilità, anche attraverso l'istituzione dell'APEA;
- devono essere salvaguardati gli agglomerati storici inglobati nelle espansioni recenti, anche con l'individuazione di congrue aree di rispetto.

Nelle aree di rigenerazione prioritaria indicate nella carta della Strategia possono essere attivate specifiche premialità correlate all'innalzamento della sostenibilità sociale e ambientale ed è favorita la compresenza di una pluralità di attività produttive.

Specificazioni

I POC classificano le aree sulla base dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee e, in coerenza con le indicazioni dell'Abaco delle invarianti, articolano e disciplinano le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili. I POC possono individuare aree nelle quali prevedere interventi di riconfigurazione della morfologia insediativa sulla base delle indicazioni delle pertinenti disposizioni dell'Art. 24.

Art. 23. Poli funzionali

Parti del territorio urbano unitariamente organizzate e specializzate per la produzione di servizi di rango sovracomunale. Comprendono l'area commerciale "Il Parco" (Calenzano), il centro di meccanizzazione postale, l'Ipercoop, il Polo universitario, l'area di Case Passerini e la Motorizzazione civile (Sesto Fiorentino). Sono considerati Poli urbani con bacino di utenza rilevante, ai sensi del regolamento regionale 2/R/2007.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i persegue il mantenimento dell'impianto urbanistico unitario consolidato e della specializzazione funzionale di ciascun polo.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi al morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee TPS3.

Ai sensi del Regolamento 2/R/2007, i POC valutano le trasformazioni ammesse tenuto conto delle condizioni di accessibilità e della possibilità di potenziamento del trasporto pubblico e del trasporto privato alternativo a quello motorizzato.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire esclusivamente interventi finalizzati al consolidamento e sviluppo della funzione in atto, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- è consentito insediare attività complementari alle specifiche utilizzazioni di ciascuno dei Poli funzionali;
- devono essere definite, in relazione agli interventi ammessi, le misure necessarie per assicurare la mitigazione degli impatti negativi e la qualificazione di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità.

Art. 24. Aree urbane da rigenerare

Parti del territorio urbano, originariamente specializzate per la produzione di beni e servizi, che presentano un disegno urbano incompiuto o incongruo rispetto al contesto; in prospettiva, costituiscono gli ambiti prioritari di riqualificazione per la città nel suo complesso e per ciascuno dei quartieri in cui sono comprese.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i promuove interventi di riorganizzazione complessiva, volti ad ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale, con le altre componenti del sistema insediativo, nonché una configurazione ben definita, con riferimento agli obiettivi di riqualificazione indicati all'art. 125 della l.r. 65/2014.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TR3, TR6 e TPS2b.

Direttive vincolanti

I POC individuano le aree da trasformare e definiscono, nel rispetto delle disposizioni relative alle UTOE:

- il dimensionamento specifico, con indicazione delle eventuali premialità; le direttive ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati riguardanti le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri urbanistici ed edilizi; le utilizzazioni compatibili; le prestazioni richieste, al fine di raggiungere gli obiettivi previsti nella parte strategica del PS;
- le prescrizioni per le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche;
- le trasformazioni ammesse nelle more dell'attivazione degli interventi di rigenerazione urbana, in misura tale da non compromettere la futura trasformazione dell'area secondo quanto previsto nella parte strategica del PS-i.

Specificazioni e integrazioni

La selezione delle aree da trasformare è affidata ai POC, sulla base di una verifica, riguardante:

- le condizioni da porre agli interventi, in relazione alla tutela dell'ambiente e della salute umana;
- l'impatto territoriale delle trasformazioni, sul sistema dei trasporti, dei servizi pubblici e delle reti tecnologiche;
- le prestazioni a carico degli interventi che concorrono al raggiungimento degli obiettivi pubblici stabiliti nella parte strategica del PS-i.

Art. 25. Margini urbani da qualificare

Aree libere comprese fra l'edificato e il limite fisico costituito dalle strade esistenti di importanza sovracomunale (Barberinese e Mezzana-Perfetti Ricasoli), di prioritaria importanza per la ridefinizione e qualificazione del margine urbano. Comprendono le aree che derivano dalla conferenza di pianificazione.

Disposizioni fondamentali

Il PS-i promuove la qualificazione dei margini urbani:

- come spazi di relazione fra il territorio urbano e i parchi della Piana e delle Carpognane, sotto il profilo paesaggistico, ambientale e funzionale;
- come area preferenziale per la costituzione di parchi urbani e per il rafforzamento della dotazione di servizi degli insediamenti contemmini;
- come aree in cui è ammesso il completamento dei tessuti insediativi, attraverso la definizione di fronti costruiti compiuti, in modo tale da concorrere alla riqualificazione e rigenerazione urbana.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi ammessi dal POC e dai piani di settore devono concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee adiacenti all'area di margine e devono seguire le *Linee guida per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati* del PIT.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire:

- la realizzazione di spazi verdi attrezzati, comprensivi di eventuali impianti sportivi e di edifici destinati ad attività pubbliche e di interesse collettivo, purché circondati da ampi spazi verdi;
- altri interventi, funzionali al raggiungimento degli obiettivi stabiliti nella parte strategica del PS-i, nel rispetto delle disposizioni relative alle UTOE, con categorie funzionali compatibili e coerenti con i tessuti urbani adiacenti.

I POC individuano le aree da trasformare e definiscono, nel rispetto delle disposizioni relative alle UTOE:

- il dimensionamento specifico e le direttive ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, riguardanti le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri urbanistici ed edilizi; le utilizzazioni compatibili; le prestazioni richieste, al fine di raggiungere gli obiettivi pubblici previsti nella parte strategica del PS;
- le prescrizioni per le parti che possono essere trasformate mediante intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato; le prescrizioni per le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche;
- gli interventi ammessi nelle more dell'attivazione degli interventi di rigenerazione urbana, in misura tale da non compromettere la futura trasformazione dell'area secondo quanto previsto nella parte strategica del PS-i.

Specificazioni e integrazioni

La selezione delle aree da trasformare è affidata ai POC, sulla base di una verifica, riguardante:

- le condizioni da porre agli interventi, in relazione alla definizione di un assetto compiuto dei margini urbani;
- le prestazioni a carico degli interventi che concorrono al raggiungimento degli obiettivi pubblici stabiliti nella parte strategica del PS-i, con particolare riferimento al sistema degli spazi pubblici e all'accessibilità ciclabile e pedonale.

BOZZA

CAPO IV RETE INFRASTRUTTURALE

BOZZA

Art. 26. Articolazione e direttive

Sistema costituito dalle reti e dagli impianti specializzati per il trasporto delle persone e delle merci. Comprende la rete autostradale, la viabilità di interesse regionale, le ferrovie nazionali e regionali le aree aeroportuali.

Disposizioni fondamentali

Sono invarianti strutturali del sistema infrastrutturale:

- la specializzazione funzionale per la mobilità delle persone e delle merci;
- la gerarchia funzionale dei tratti e dei nodi della rete aventi rilevanza sovracomunale, assunta sulla base delle indicazioni della Provincia/Città Metropolitana di Firenze e della Regione Toscana.

Riferimenti alla pianificazione sovraordinata

Gli interventi devono concorrere al superamento delle criticità relative alle *barriere infrastrutturali* indicate nell'*Abaco dei morfotipi ecosistemici*.

Direttive vincolanti

I POC possono consentire:

- interventi di manutenzione e adeguamento delle infrastrutture e dei relativi impianti tecnologici, di servizio e di arredo, ivi compresi i distributori di carburante;
- interventi comportanti l'insediamento di funzioni direzionali, commerciali e ricettive, se coerenti con le strategie del PS-i di qualificazione delle fermate del servizio ferroviario metropolitano e dei nodi di interscambio del trasporto pubblico.

Specificazioni e integrazioni

I POC provvedono:

- a individuare gli immobili appartenenti alla rete viaria locale, non indicata nella carta dello Statuto; specificano gli interventi ammessi sulla rete locale, in coerenza con la gerarchia funzionale assegnata dai piani della mobilità e con l'esigenza di assicurare la qualificazione degli spazi pubblici e la costituzione di un sistema di percorsi pedonali e ciclabili;
- a individuare la rete dei sentieri e dei percorsi pedonali di interesse pubblico, per garantire la fruizione del territorio rurale, e la sottopongono a una specifica disciplina volta a impedire forme di chiusura tali da impedire la libera circolazione delle persone;
- garantire l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città, con priorità per le aree a più elevata frequentazione.

CAPO V TUTELA DEI BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Elementi di interesse culturale, paesaggistico e ambientale diffusi nel territorio. Comprendono sia i beni tutelati dalle leggi e dal PIT, sia gli ulteriori elementi del patrimonio territoriale comunale di cui si intende assicurare la tutela

Art. 27. Beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e del PIT/PPR

Beni individuati con specifico provvedimento

Il PS-i contiene il repertorio dei seguenti elementi, *individuati e disciplinati dalle leggi e dal PIT/PPR, sulla base di specifici provvedimenti di vincolo:*

- **beni per i quali è intervenuta la dichiarazione di interesse culturale;**
- **beni archeologici;**
- **immobili e aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici.**

Gli interventi ammessi devono assicurare la conformità alle prescrizioni indicate nei provvedimenti di vincolo e sono subordinati alle autorizzazioni stabilite dalla legge.

Beni tutelati per legge

Sono soggette a specifica autorizzazione le trasformazioni riguardanti le seguenti categorie di beni:

- **fiumi, torrenti e corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal Testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775), e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;
- **laghi** e relative sponde, per una fascia di 300 metri ciascuna.
- **territori coperti da foreste e da boschi;**
- **zone di interesse archeologico.**

In particolare:

- gli interventi riguardanti i boschi devono essere conformi alle disposizioni della legge forestale 39/2000;
- gli interventi riguardanti i corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico di cui alla l.r. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R.T. n. 9/2015 e 101/ 2016 devono essere conformi alle disposizioni del R.D. 523/1904, della l.r. 41/2018 e dell'art. 16 del PIT.

I POC provvedono all'individuazione dei beni tutelati per legge, mediante opportuni aggiornamenti e approfondimenti quadro conoscitivo del PS-i.

Art. 28. Beni ulteriori tutelati dal PS-i

*Ulteriori beni facenti parte del patrimonio territoriale,
per le loro caratteristiche storiche, paesaggistiche e ambientali.*

Direttive vincolanti

I POC individuano e sottopongono a tutela i seguenti elementi:

- A. *Beni di interesse culturale, per i quali occorre garantire la conservazione, il recupero o il ripristino delle caratteristiche tipologiche e architettoniche:*
 - **edifici e manufatti di interesse storico**, censiti ai sensi della l.r. 59/1980 o individuati dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, comprensivi degli spazi pertinenziali che caratterizzano il rapporto storico tra edificio e contesto circostante;
 - **parchi e giardini storici** di castelli e residenze suburbane;
 - spazi aperti, connessi anche visivamente, con l'edificato sparso;
 - **trama viaria storica**, compresi i percorsi e gli accessi storici ai borghi storici, alle ville, alle pievi e ai castelli, con le relative opere di arredo;
 - **sistemazioni idraulico-agrarie di versante** (terrazzamenti e ciglionamenti, affossature, acquidocci).
- B. *Luoghi di incontro e strutture sociali e culturali di riconosciuto interesse per la cittadinanza e manufatti rappresentativi della storia degli ultimi 150 anni, di cui prevedere il mantenimento della funzione e della configurazione¹*
- C. *Beni di interesse ambientale, per i quali occorre garantire la conservazione o la ricostituzione di condizioni di naturalità:*
 - **sorgenti, grotte** e altri geotopi;
 - **corridoi ripariali**, comprensivi della vegetazione ripariale e delle fasce boscate;
 - **biotopi** e altri elementi di interesse ecosistemico;
 - **alberi monumentali** e alberi isolati di pregio;
 - **siepi, cipressete** e lembi di **vegetazione naturale e/o seminaturale**, di interesse ecosistemico e paesaggistico.

Specificazioni e integrazioni

I POC provvedono:

- all'individuazione degli elementi sopra indicati, mediante opportuni aggiornamenti del quadro conoscitivo del PS-i.
- alla definizione delle trasformazioni e delle utilizzazioni compatibili con la finalità di conservazione attiva; tali disposizioni prevalgono sulle destinazioni ammesse nella zona in cui ricadono i beni culturali e ambientali.

¹ La loro individuazione serve (1) a sancire un riconoscimento da parte della cittadinanza [andrebbe fatto un lavoro in questo senso, dopo l'adozione] (2) a riconoscere questi beni come una sorta di demanio indisponibile o, se di proprietà privata, a impedire la distruzione, alienazione, sottrazione all'uso pubblico.

CAPO VI PREVENZIONE DAI RISCHI E GESTIONE DELLE RISORSE AMBIENTALI

Art. 29. Prevenzione dai rischi

Pericolosità idraulica

Gli interventi ammessi dal PS-i sono soggetti, per quanto riguarda il rischio di alluvioni, alle limitazioni correlate alle classi di pericolosità definite sulla base della l.r. 41/2018.

Pericolosità idrogeologica

Gli interventi ammessi dal PS-i sono soggetti, per quanto riguarda il rischio idrogeologico, alle limitazioni correlate alle classi di vulnerabilità delle acque sotterranee, definite sulla base del Dlgs 152/2006.

Pericolosità geologica

Gli interventi ammessi dal PS-i sono soggetti, per quanto riguarda il rischio geomorfologico, alle limitazioni correlate alle classi di pericolosità (da G.2 a G.4), definite sulla base del regolamento regionale 53/R/2011

Pericolosità sismica

Gli interventi ammessi dal PS-i sono soggetti, per quanto riguarda il rischio sismico, alle limitazioni correlate alle classi di pericolosità sismica locale (da S.2 a S.4), definite sulla base del regolamento regionale 53/R/2011

Adempimenti

Le tavole dello Studio geologico-idraulico indicano la classificazione dei livelli di pericolosità delle aree e l'individuazione di aree soggette a specifiche limitazioni (fasce di rispetto, zone di tutela e simili).

In conformità con tali indicazioni, i POC definiscono:

- le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi sulla base del rapporto tra grado di pericolosità dell'area di intervento e vulnerabilità delle realizzazioni previste;
- le prescrizioni e i criteri progettuali da adottare, correlati a ogni classe di fattibilità;
- il sedime delle aree interessate da interventi pubblici per la riduzione dei rischi (casce di laminazione e simili).

Provvedono altresì ad approfondire gli aspetti conoscitivi e valutativi del rischio sismico, con riferimento al livello 2 di microzonazione sismica.

Art. 30. Gestione delle risorse ambientali

Il PS-i, per quanto di sua competenza, persegue:

- la riduzione del consumo di suolo e l'uso consapevole delle risorse acqua, aria ed energia;
- la riduzione dei rifiuti e la corretta gestione del loro smaltimento;
- il raggiungimento degli obiettivi di qualità previsti dalla normativa nazionale e regionale in relazione alla riduzione ed alla minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'inquinamento elettromagnetico.

A tale scopo:

- la realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazioni, finalizzata a garantire l'efficienza del servizio, deve tener conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettro-magnetici delle popolazioni, nonché dei valori paesaggistici su tutto il territorio comunale; a tal fine i POC possono individuare le aree non idonee all'installazione degli impianti di telecomunicazione sulla base dei criteri localizzativi dettati dalla l.r. 06/10/2011 n. 49 o da altre norme regionali sopravvenute;
- gli interventi che comportano aumento dei carichi urbanistici sono subordinati alla verifica rispetto al funzionamento complessivo delle reti acquedottistiche e fognarie e, in caso di insufficienza, sono subordinati al loro adeguamento.

Raccordo con il RA e la Relazione di incidenza

Il PS-i assume gli obiettivi di protezione ambientale e le misure previste per impedire, ridurre e compensare gli effetti ambientali negativi indicate nel rapporto ambientale VAS e nella VINCA.

I POC e i progetti di settore recepiscono e danno attuazione a tali indicazioni.

PARTE III
STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

BOZZA

SEZIONE I LINEE STRATEGICHE

Art. 31. Principi generali

Gli obiettivi del PS-i sono definiti sulla base:

- dei **principi generali e delle scelte condivise dai piani strutturali vigenti**, che si intendono confermare e rafforzare mediante l'assunzione di una prospettiva di area vasta;
- degli obiettivi formulati dai piani territoriali provinciali e regionali vigenti, che si intendono tradurre e specificare alla scala locale;
- dei **temi prioritari per la pianificazione intercomunale**, che si assumono come riferimento per definire *l'agenda delle iniziative*

In particolare, il nuovo PS-i **conferma l'assunzione dei seguenti principi generali, già condivisi dai piani vigenti**, come fondamento delle scelte:

1 Tutela dell'ambiente

Si attribuisce priorità alla tutela dell'ambiente, intesa come preservazione da fenomeni di degrado e alterazione irreversibile dei connotati materiali del sottosuolo, suolo, soprassuolo naturale, corpi idrici, atmosfera, considerati singolarmente e nel complesso, con particolare riferimento alle trasformazioni indotte dalle forme di insediamento dell'uomo.

2 Identità dei luoghi

Si riconosce la responsabilità, nei confronti delle generazioni future, di non disperdere l'identità e la bellezza dei caratteri del territorio, così come ci sono stati tramandati attraverso la secolare interazione tra l'uomo e la natura.

3 Città come luogo di espressione dei diritti e della solidarietà

Si riconosce la città come luogo di massima espressione della vita civile, nel quale sono facilitati la convivenza sociale e l'esercizio attivo dei diritti individuali e collettivi.

4 Città come luogo delle opportunità

Si riconosce la città come luogo che favorisce, assieme al benessere economico, le possibilità di scegliere il proprio percorso di vita a misura delle necessità, degli interessi, delle aspirazioni e dei valori.

5 Pianificazione come strumento democratico

Si riconosce la necessità di garantire gli interessi collettivi attraverso un procedimento di pianificazione argomentato, trasparente e inclusivo.

Art. 32. Linee strategiche, misure, azioni locali

Il PS-i indica cinque linee strategiche, ciascuna articolata in più azioni.

Le linee strategiche di rilevanza sovracomunale e intercomunale sono elencate nel presente articolo. La loro attuazione è affidata:

- a interventi promossi congiuntamente dai comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino per i quali occorre il coinvolgimento della Regione Toscana e della Città Metropolitana di Firenze;
- a interventi di scala intercomunale, promossi e attuati congiuntamente dai comuni di Calenzano e Sesto Fiorentino;
- a interventi di scala locale (specificati nelle schede delle singole UTOE), la cui attuazione è affidata ai singoli comuni, nel rispetto degli indirizzi e delle direttive comuni formulate dal presente PS-i.

Le misure normative introdotte per favorire l'attuazione delle azioni sono indicate nella successiva sezione.

Le azioni sono specificate nelle schede delle UTOE, dove le linee generali sono declinate con riferimento ai contesti locali e specificate attraverso indicazioni riguardanti i singoli territori.

Linee strategiche e principali azioni di rango sovracomunale

A. Città e produzione: spazi per il nuovo lavoro.

Rispondere alla riorganizzazione del settore industriale e dei servizi alla produzione e distribuzione delle merci, attraverso l'innalzamento della qualità e la rigenerazione degli insediamenti esistenti, e mediante interventi di rigenerazione di aree produttive dismesse o sottoutilizzate, finalizzati a offrire opportunità per il nuovo lavoro

A1. Ambiti di rigenerazione produttiva

A2. Direttrici di rigenerazione

B. Policentrismo: i luoghi delle eccellenze

Consolidamento e qualificazione del sistema integrato di strutture di eccellenza, di rango metropolitano, nel campo della cultura, della formazione, dello sport e del sociale, a servizio dei cittadini di entrambi i comuni, sia come risposta alle esigenze della popolazione, sia come consolidamento dei fattori strutturali di competitività e attrattività di Calenzano e Sesto Fiorentino.

B1. Le eccellenze in centro

B2. Cultura, formazione e sport come dotazioni qualificanti

C. Policentrismo: qualità diffusa degli insediamenti, in termini ambientali e sociali

Rigenerazione delle aree urbane non consolidate, completamento dei margini urbani e riqualificazione diffusa dei tessuti edilizi orientata all'innescio di nuove attività economiche capaci di coniugare innovazione, profitti e benefici sociali, dare risposta alle nuove domande sociali, assumere la sfida del cambiamento climatico. Completamento e potenziamento mirato della dotazione di spazi pubblici, imperniato sull'articolazione storica in centri abitati,

borghi e quartieri, per rispondere alle esigenze della popolazione e, contestualmente, alla sfida ambientale.

C1. Il sistema delle qualità come telaio della città pubblica

C2. Innalzamento progressivo della qualità urbana

D. Accessibilità: un sistema interconnesso per dare risposta alle esigenze di mobilità

Razionalizzazione dei sistemi di trasporto per rendere il sistema della mobilità pienamente adeguato alle esigenze di un'area metropolitana policentrica e innalzare il livello complessivo di accessibilità, attraverso un sistema organico di interventi imperniato sul sistema ferroviario metropolitano, sull'eliminazione dei colli di bottiglia e il completamento delle connessioni stradali e su una rete capillare per la mobilità dolce.

D1 Trasporto pubblico: un servizio metropolitano.

D2. Una maglia stradale efficiente per le aree produttive

D3. Mobilità dolce: una rete capillare estesa alla scala territoriale

E. Il territorio aperto come spazio vissuto

Promuovere un modello di assetto e fruizione dei parchi periurbani della piana e del fondovalle di Travalle basato sull'integrazione tra funzioni produttive agricole, spazi per attività ricreative e di servizio, aree di protezione della natura. Un progetto che considera il territorio aperto come un luogo vissuto dagli abitanti e fruito dai turisti e visitatori, connesso e integrato con il sistema di spazi aperti nel territorio urbano imperniato sui corridoi ecologici lungo corsi d'acqua.

E1. Il parco della piana, un cardine irrinunciabile

E2. Il parco delle colline

E3. Corridoi ecologici in territorio urbano

SEZIONE 2

MISURE PER LA SOSTENIBILITÀ SOCIALE E AMBIENTALE

Art. 33. Dotazioni e servizi (lett. d)

Dotazioni territoriali legate alla qualità urbana

Il PS-i individua come obiettivo strategico l'incremento della qualità degli insediamenti esistenti e affida al POC il compito di individuare le dotazioni territoriali necessarie, con particolare riferimento:

- al sistema di aree destinate ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, così come riconosciute dal DM 1444/1968, sia di livello locale, sia di rango territoriale;
- alle ulteriori dotazioni che concorrono alla qualità degli insediamenti sotto il profilo ambientale, di godimento e fruizione del paesaggio, della mobilità e accessibilità, dell'innovazione tecnologica e dell'accesso diffuso ai suoi benefici, comprese le componenti essenziali della qualità urbana indicate all'art. 9 del regolamento regionale 2R/2007.

Standard urbanistici

Il PS-i prescrive, con riferimento alle potenzialità di trasformazione, il reperimento di spazi destinati ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, nella misura minima stabilita dal DM 1444/1968. Il POC può stabilire dotazioni superiori per esigenze di qualità urbana, sulla base delle disposizioni del successivo articolo.

Gli immobili che concorrono al soddisfacimento degli standard urbanistici sono prioritariamente acquisiti al patrimonio dei soggetti pubblici istituzionalmente competenti alla loro utilizzazione. La loro cura e la gestione delle attività possono essere affidate a istituzioni, associazioni e gruppi di cittadini, sulla base di apposite convenzioni.

I POC stabiliscono i casi in cui le aree possono essere mantenute in proprietà privata, sulla base di convenzioni che assicurino la destinazione pubblicistica del bene.

Edilizia residenziale sociale

Nei casi previsti dall'art. 63 della l.r. 65/2014, gli interventi devono concorrere all'attuazione delle politiche per la casa e alla costituzione di un patrimonio abitativo che resti stabilmente sul mercato degli affitti a prezzi calmierati, mediante:

- cessione gratuita di parte delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di parte della superficie utile lorda residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune;
- cessione gratuita di parte della superficie utile lorda residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;
- corresponsione di oneri aggiuntivi di urbanizzazione in caso di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva extralberghiera o grandi strutture di vendita.

I POC stabiliscono le tipologie di intervento e le soglie di SUL rispetto alle quali graduare o escludere gli obblighi sopra richiamati, anche connessi alle premialità edificatorie.

Con atti successivi sono definiti:

- i requisiti soggettivi dei beneficiari e le procedure per la loro individuazione;
- il canone e la durata della locazione;
- i criteri per la formazione dei prezzi massimi di vendita e per la loro rivalutazione; le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi.

Edilizia produttiva sociale

Gli interventi più rilevanti di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e rigenerazione urbana con destinazione produttiva devono riservare una quota di spazi all'edilizia produttiva di interesse generale, destinata all'affitto a canone calmierato volto a favorire l'insediamento di nuove imprese, imprese giovanili, femminili, ecc.

I POC stabiliscono le tipologie di intervento e le soglie di SUL rispetto alle quali graduare o escludere gli obblighi sopra richiamati, anche connessi alle premialità edificatorie.

Con atti successivi sono definiti:

- i requisiti soggettivi dei beneficiari e le procedure per la loro individuazione;
- la durata, il canone e le modalità attuative della locazione;
- i criteri per la formazione dei prezzi massimi di vendita e per la loro rivalutazione;
- le caratteristiche tipologiche e costruttive dell'edilizia produttiva sociale.

Cultura e socialità come servizi essenziali di interesse generale

Il PS-i assicura la presenza diffusa, nel territorio urbano, di spazi culturali e conviviali. A questo scopo, i POC definiscono specifiche limitazioni alle trasformazioni e alle utilizzazioni degli immobili pubblici e privati per:

- impedire la trasformazione immobiliare di edifici e spazi aperti che, per posizione, caratteristiche e rilevanza, è opportuno riservare ad attività culturali e sociali;
- mantenere in proprietà pubblica edifici e aree dismesse o sottoutilizzate che possono essere riusate, anche temporaneamente, per attività culturali e sociali, anche con la possibilità di svolgere attività economiche, complementari e coerenti con le prevalenti finalità sociali;
- indirizzare il concorso delle risorse private al rafforzamento dell'offerta di spazi culturali, nelle iniziative che producono valorizzazione immobiliare.

Compresenza e integrazione di attività negli spazi pubblici

Nelle aree destinate ad attrezzature pubbliche:

- è ammesso lo svolgimento in forma integrata di una pluralità di attività di interesse pubblico nella medesima area;
- è ammesso lo svolgimento di attività complementari alle utilizzazioni principali.

I POC stabiliscono le tipologie di aree e le soglie rispetto alle quali graduare o escludere tali possibilità.

BOZZA

Art. 34. Disposizioni per la qualità urbana (lett. e)

Sistema delle qualità

Il "sistema delle qualità" consiste nell'organizzazione complessiva del sistema di attrezzature e servizi, in funzione dei cittadini di qualsiasi età e condizione che vogliano raggiungere, attraverso percorsi protetti e piacevoli, i luoghi dedicati all'istruzione, alla cultura, all'incontro e alla socialità, all'assistenza e all'amministrazione pubblica, prioritariamente attraverso la dotazione di spazi pubblici nei quali può essere pienamente esercitato il diritto alla socialità e alla cittadinanza.

Sulla base del sistema delle qualità, i POC, verificano l'adeguatezza, in termini di accessibilità, localizzazione e funzionalità delle dotazioni territoriali e stabiliscono:

- le aree da reperire mediante esproprio o cessione gratuita;
- le specifiche prestazioni da richiedere agli interventi di trasformazione urbanistica, in termini di aree da cedere e opere da realizzare;
- gli spazi e le strutture pubbliche che possono essere riconvertite, per ricavare altri tipi di servizi, anche nell'ambito di interventi di trasformazione urbanistica;
- gli spazi pubblici che possono essere alienati, in quanto non indispensabili per la fruizione collettiva. I proventi delle alienazioni sono destinati alla riqualificazione e al potenziamento del sistema delle qualità;
- gli ambiti nei quali, in funzione delle dotazioni esistenti nel contesto, è possibile differenziare l'obbligo di cessione delle aree destinate a urbanizzazioni secondarie o accedere alla monetizzazione;
- gli ambiti nei quali, tenuto conto dell'accessibilità al trasporto pubblico e delle politiche di regolazione del traffico e della sosta, è consentita la monetizzazione in luogo della cessione di aree destinate a parcheggio di relazione e sono previste dotazioni riguardanti la mobilità sostenibile quali punti di ricarica, parcheggi per il car-sharing, punti di sosta attrezzata per le biciclette e simili.

Verde urbano

Il PS-i riconosce l'importanza del verde urbano per il miglioramento delle condizioni ambientali, con particolare riferimento alla mitigazione degli effetti dovuti al cambiamento climatico, per gli aspetti paesaggistici, per la fruizione e ricreazione e come fattore determinante per la salute umana.

Sulla base del sistema delle qualità, i POC determinano la dotazione di verde urbano, nel rispetto delle disposizioni del regolamento regionale 2R/2007 e della legge 10/2013 recante norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani.

A tale scopo, definiscono le aree da riservare a verde pubblico e le aree di proprietà privata nelle quali prevedere specifiche disposizioni, ad integrazione e specificazione della disciplina urbanistica, volte al mantenimento e potenziamento del verde urbano, con funzione ecologica e ambientale.

Sostenibilità ambientale

I POC individuano i requisiti minimi e i target di qualità degli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica, facendo riferimento ai requisiti stabiliti dal regolamento regionale 2R/2007 nonché a linee guida comunali per la pianificazione e l'edificazione sostenibile per la tutela del territorio.

Aree produttive ecologicamente attrezzate

Nelle aree produttive sono ammessi gli interventi finalizzati all'ottenimento della qualificazione APEA, con particolare riferimento alla riqualificazione e al potenziamento delle opere di urbanizzazione e delle attrezzature di interesse collettivo, e l'incremento delle dotazioni di aree verdi destinate a migliorare la vivibilità e il benessere ambientale.

BOZZA

Art. 35. Recupero paesaggistico e rigenerazione urbana (lett. f)

Perequazione urbanistica

I POC individuano gli ambiti nei quali le trasformazioni sono subordinate a piano attuativo o progetto unitario convenzionato. Le relative potenzialità edificatorie sono unitariamente conferite all'insieme degli immobili compresi in ciascuno degli ambiti.

I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità e i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami, nel rispetto delle pertinenti disposizioni della l.r. 65/2014.

Perequazione territoriale

Il PS-i prevede il ricorso alla perequazione territoriale per la realizzazione di progetti di rilevanza strategica.

La perequazione consiste nella condivisione sovracomunale, tramite un fondo, di entrate e di oneri. In linea generale,

(1) il fondo di perequazione territoriale è alimentato tramite:

- risorse derivanti da finanziamenti condivisi;
- contributo straordinario, applicato agli interventi di rigenerazione urbana individuati dal presente PS-i, almeno in quota parte, aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione primaria;
- oneri di urbanizzazione secondaria e contributo di costruzione, su base volontaria
- ulteriori risorse derivanti dalla tassazione, decise dai comuni.

(2) le risorse del fondo di perequazione territoriale sono impiegate per:

- realizzare le opere pubbliche a servizio di entrambi i comuni previste nei progetti di rilevanza strategica;
- assicurare la qualificazione urbanistica-territoriale e la sostenibilità locale delle trasformazioni di rilevanza strategica;
- assicurare una redistribuzione e compensazione degli effetti ambientali sui territori dei due comuni, per ottenere un omogeneo livello di qualità in entrambi i comuni.

Le amministrazioni, con successivi atti, disciplinano l'attuazione della perequazione territoriale, specificando gli obblighi da assumere, e possono, d'intesa, stabilire ulteriori iniziative da assoggettare a perequazione territoriale.

Premialità edificatorie

I POC stabiliscono gli incrementi di SUL ed eventuali ulteriori premialità connesse agli obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale degli interventi di rigenerazione urbana, comunque non superiori al 35 per cento della superficie utile lorda esistente.

Crediti edilizi

Per assicurare la riqualificazione urbanistica, paesaggistica e ambientale, i POC possono prevedere crediti edilizi legati alla demolizione di edifici incongrui, o al trasferimento di superfici non realizzate assentite all'interno di titoli abilitativi.

Sono definiti edifici incongrui:

- gli edifici residenziali non coerenti con le caratteristiche ambientali del contesto, in quanto ricadenti in aree a elevato rischio idraulico, nelle fasce di attenzione degli elettrodotti, nelle fasce di rispetto autostradali e ferroviarie;
- gli edifici o manufatti che per caratteristiche tipologiche, tecnica costruttiva, impiego di materiali eterogenei contrastano con i valori paesaggistici e ambientali soprattutto nel territorio rurale.

I POC individuano gli edifici oggetto di crediti, le aree dove è ammesso il loro impiego e gli impegni che il privato deve assolvere per il loro utilizzo.

BOZZA

SEZIONE III UTOE

Art. 36. Articolazione territoriale – UTOE e ambiti prioritari di intervento

Il PSI articola il territorio nelle seguenti UTOE

1. CALENZANO
2. COLLINA DI CALENZANO
3. SESTO FIORENTINO
4. MONTE MORELLO E CERCINA
5. PIANA
6. OSMANNORO

Per ogni UTOE, nelle seguenti schede, sono indicati:

- gli obiettivi specifici (l.r. 65/2014, art. 92, c. 4, lett. b)
- le dimensioni massime (l.r. 65/2014, art. 92, c. 4, lett. c)
- le dotazioni territoriali pubbliche necessarie (l.r. 65/2014, art. 92, c. 4, lett. d).

BOZZA

Art. 37. UTOE I - CALENZANO

Obiettivi specifici e interventi prioritari

A. Città e produzione: spazi per il nuovo lavoro.

A1. Ambiti di rigenerazione produttiva

Riconfigurazione delle aree produttive del cementificio e di parte dell'ambito del deposito Eni, per creare nuovi luoghi di lavoro e rafforzare le relazioni con le altre componenti della struttura urbana. Gli interventi devono assicurare il mantenimento dei livelli occupazionali e concorrere all'offerta di edilizia produttiva a carattere sociale.

A2. Rigenerazione delle aree produttive affacciate lungo le direttrici storiche principali

Riqualificazione delle direttrici principali di via di Prato e via Dante Alighieri, attraverso un insieme coordinato di interventi sulla viabilità, sugli spazi pubblici e sull'edificato, con insediamento di nuove funzioni produttive (direzionali, di servizio, commerciali). Dove opportuno, può essere previsto il ricorso a premialità connesse al raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione.

B. Policentrismo: i luoghi delle eccellenze

B1. Le eccellenze in centro

Tutela e valorizzazione del patrimonio storico del borgo di Calenzano e della Collina di San Donato, con il recupero di villa Perogallo e Villa Carmine.

Rafforzamento del nuovo centro urbano, con il completamento degli interventi sugli spazi pubblici (Piazza del sapere) e la rigenerazione urbana dei comparti affacciati su via Don Minzoni e viale del Pino.

B2. Il sistema della formazione e delle attrezzature sportive come asset qualificante

Completamento del polo sportivo di Fogliaia, realizzazione del polo natatorio, con possibilità di insediamento di nuove funzioni, pubbliche e private, in connessione con il potenziamento della fermata di Pratignone e la conseguente risistemazione delle aree esterne e degli accessi.

C. Policentrismo: qualità diffusa degli insediamenti, in termini ambientali e sociali

C1. Il sistema delle qualità come telaio della città pubblica

Definizione del sistema delle qualità (Art. 34) per assicurare il consolidamento dell'offerta di servizi di prossimità nel capoluogo e nei nuclei di Fogliaia e Settimello e per costituire, alla scala urbana, una rete unitaria e accessibile di attrezzature e luoghi di incontro.

C2. Innalzamento progressivo della qualità urbana

Qualificazione dei tessuti edilizi della città consolidata, nel rispetto delle indicazioni dello statuto, con possibilità di interventi di rigenerazione urbana e densificazione, anche con ricorso all'istituto dei crediti e alla bioarchitettura.

Completamento degli interventi di rigenerazione urbana (Dietro Poggio, Il Pino), anche attraverso l'istituto dei crediti edilizi, con conseguente ampliamento dell'offerta di alloggi da destinare a locazione agevolata.

D. Accessibilità: un sistema interconnesso per dare risposta alle esigenze di mobilità

D1 Trasporto pubblico: un servizio metropolitano vero.

Qualificazione del trasporto pubblico attraverso il potenziamento del servizio ferroviario e la riorganizzazione delle principali direttrici del servizio autobus, sulla base delle indicazioni dello Studio di traffico a supporto del PS-i. Miglioramento delle connessioni trasversali per garantire la connessione dei principali servizi collocati all'esterno dell'asse Firenze-Prato e dei principali insediamenti produttivi. In connessione con la realizzazione del servizio ferroviario metropolitano, riqualificazione e adeguamento delle fermate di Calenzano e Pratignone (da specializzare come nodo di interscambio del trasporto pubblico), attraverso la riorganizzazione dei sistemi di accessibilità e sosta.

D2. Una maglia stradale efficiente per le aree produttive

Completamento dell'asse Mezzana-Perfetti-Ricasoli, con l'obiettivo primario di sgravare l'asse di via Pratese dalle residue componenti di attraversamento. Incremento della funzionalità delle intersezioni, per consentire un efficace orientamento "a pettine" degli assi di accesso/uscita dalle diverse parti dell'abitato. Tali interventi devono essere inquadrati in una complessiva risistemazione della rete ordinaria alla scala territoriale, con interventi nei territori dei comuni limitrofi per eliminare i colli di bottiglia presso lo svincolo di Prato Est, il potenziamento dei ponti e delle rotatorie esistenti.

D3. Mobilità dolce: una rete capillare estesa alla scala territoriale

Potenziamento delle connessioni intercomunali tra Calenzano e Sesto Fiorentino, con particolare riferimento: al collegamento tra i Parchi di Travalle e della Piana, alla direttrice storica di via Pratese-Gramsci, alla connessione con le stazioni ferroviarie e il Polo Universitario.

Completamento della rete ciclabile capillare che consente di raggiungere, attraverso itinerari sicuri, le principali polarità dei servizi, il centro storico e le centralità di quartiere, le porte dei parchi e, attraverso queste ultime, la rete di percorsi extraurbani.

E. Il territorio aperto come spazio vissuto

E1. Il parco della piana, un cardine irrinunciabile.

Completamento degli interventi di sistemazione e valorizzazione dei parchi di Travalle, della Marina e di Sant'Angelo, con particolare riferimento alla rete di percorsi ciclo-pedonali e alla sistemazione della porta del parco presso il Mulino del Lice

E2. Il parco delle Colline.

Realizzazione delle connessioni con il Parco delle Colline, in coerenza con gli interventi previsti nell'UTOE Collina.

E3. Corridoi ecologici nel territorio urbano

Mantenimento e rafforzamento dei corridoi ecologici in ambito urbano, sia come sistema di relazione tra il Parco delle colline e il Parco della Piana, sia come luogo preferenziale per

il tempo libero (completamento del parco delle Carpognane, del parco urbano di via del Molino e sistemazione degli itinerari ciclopeditoni lungo i corsi d'acqua).

Riqualificazione del margine degli insediamenti produttivi affacciati sul Chiosina e sul torrente Marina, con possibilità di sostituzione edilizia degli edifici produttivi e risistemazione degli spazi scoperti a contatto con il corridoio fluviale.

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	30.000	70.000	100.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	70.000	95.000	165.000				
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO		20.000	20.000				
TURISTICO - RICETTIVA	5.000	10.000	15.000				
TOTALI	105.000	195.000	300.000				

Note:

Le destinazioni industriale, direzionale e commerciale all'ingrosso sono interscambiabili ai sensi dell'art. 99, c. 3, lett. b, punto 2 della l.r. 65/2014.

Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non contemplano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le previsioni interne al perimetro del TU comprendono i crediti edilizi maturati nell'UTOE della Collina e trasferiti nel sistema insediativo del capoluogo.

Dotazioni territoriali

[...]

Art. 38. UTOE 2 – COLLINA

Obiettivi specifici e interventi prioritari

C. Policentrismo: qualità diffusa degli insediamenti, in termini ambientali e sociali

C2. Innalzamento progressivo della qualità urbana

Consolidamento e riqualificazione dei tessuti urbani all'interno del territorio urbanizzato (Le Croci, Legri, Carraia, La Chiusa)

A. Accessibilità: un sistema interconnesso per dare risposta alle esigenze di mobilità

D1 Trasporto pubblico: un servizio metropolitano.

Potenziamento delle direttrici trasversali del servizio autobus, sulla base delle indicazioni dello Studio di traffico a supporto del PS-i.

D3. Mobilità dolce: una rete capillare estesa alla scala territoriale

Completamento degli itinerari ciclabili e pedonali che connettono il capoluogo con i nuclei della Collina e con i punti iniziali dei percorsi escursionistici.

B. Il territorio aperto come spazio vissuto

E1. Il parco della piana, un cardine irrinunciabile

Completamento degli interventi nel parco di Trivalle (sistemazione delle porte del parco presso il Molino del Lice e il Molino Valigari, riqualificazione dei margini nelle aree di Pizzidimonte e Valigari, sistemazione delle zone a contatto tra il parco e il capoluogo lungo la via Barberinese).

E2. Il Parco delle Colline

Costituzione del Parco delle Colline di Monte Morello e della Calvana, per favorire la fruizione collettiva da parte degli abitanti dell'area metropolitana e incentivare forme di turismo sostenibile, attraverso interventi coordinati alla scala intercomunale riguardanti la sistemazione e gestione della segnaletica, i punti panoramici, le attrezzature per la sosta e la percorribilità della rete escursionistica, con possibilità di recupero delle aree di degrado ambientale e di valorizzazione dei complessi insediativi esistenti al fine di potenziare e qualificare la fruizione collettiva da parte degli abitanti e dei turisti.

In coerenza con gli obiettivi di valorizzazione del parco delle Colline, completamento degli interventi di:

- messa in sicurezza idrogeologica del territorio mediante il completamento degli interventi riguardanti le casse di laminazione;*
- salvaguardia e valorizzazione dei nuclei storici rurali e dei paesaggi agropastorali e rurali promuovendo la riproduzione agricola;*

- riqualificazione di Poggio Farneto, con valorizzazione dell'area demaniale dell'ex polveriera con funzioni socio sanitarie e turistico ricettive;
- inserimento (???) del sistema estrattivo di Poggio alle Macine.

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	3.000	2.000	5.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE							(*)
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO							
TURISTICO - RICETTIVA							(*) 15.000
TOTALI	3.000	2.000	5.000				15.000

Note:

Le destinazioni industriale, direzionale e commerciale all'ingrosso sono interscambiabili ai sensi dell'art. 99, c. 3, lett. b, punto 2 della l.r. 65/2014.

Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non contemplano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

(*) Previsioni riguardanti la riqualificazione e valorizzazione dell'area di Poggio Farneto (ex polveriera), approvate nella conferenza di copianificazione del 19 maggio 2015, nella quale si è stabilito che la ripartizione della SUL complessiva ad attività turistico ricettive e di servizio sarà stabilita dal piano attuativo.

Dotazioni territoriali

[...]

Art. 39. UTOE 3 - SESTO FIORENTINO

Obiettivi specifici e interventi prioritari

A. Città e produzione: spazi per il nuovo lavoro.

A1. Ambiti di rigenerazione produttiva

Rifunzionalizzazione e completamento degli interventi di rigenerazione dell'area posta a sud della fermata di Zambra. Completamento dell'insediamento produttivo di Querciola (con possibilità di qualificazione come area APEA) e rifunzionalizzazione delle aree adiacenti.

A2. Diretrici di rigenerazione

Rigenerazione delle aree lungo via Pratese, (ambito dello Stadio e fronte urbano antistante il Museo della porcellana di Doccia), con insediamento di nuove funzioni terziarie e residenziali in connessione con la sistemazione degli assi stradali e dei nodi principali della rete viaria. Gli interventi devono conseguire un adeguato livello di qualità formale e funzionale, anche con l'obiettivo di riqualificare l'immagine complessiva di questo settore urbano e devono concorrere all'incremento dell'offerta di parcheggi.

B. Policentrismo: i luoghi delle eccellenze

B1. Le eccellenze in centro

Riqualificazione del Centro storico nel suo complesso, attraverso l'adeguamento della normativa e una serie coordinata di politiche urbane e di interventi sugli spazi pubblici e sugli edifici dismessi al fine di:

- *consolidare la presenza diffusa di attività commerciali e di servizio*
- *incrementare la frequentazione da parte degli abitanti e l'attrazione per i turisti*
- *migliorare il livello di accessibilità e dei collegamenti con la stazione ferroviaria;*
- *favorire l'insediamento di funzioni culturali e di servizio che rafforzino l'attrattività;*
- *rafforzare le connessioni funzionali con le polarità della formazione e della cultura dislocate in altre parti del capoluogo (museo di Doccia, biblioteca di Villa Ragionieri, polo Universitario).*

B2. Cultura, formazione e sport come dotazioni qualificanti

Realizzazione del Museo della porcellana di Doccia e sistemazione dell'area antistante, come spazio pubblico qualificato, anche sotto il profilo formale, al fine di renderlo un luogo identitario, e valorizzazione complessiva della città come luogo di eccellenza della produzione della ceramica.

Conferma del ruolo strategico del polo universitario, come luogo di eccellenza del sistema della formazione, con la realizzazione degli interventi necessari per garantire: l'integrazione con la città, il superamento delle barriere infrastrutturali lungo via Pasolini, l'adeguamento funzionale la connessione con la fermata di Zambra e la ricucitura delle aree urbane a nord e sud della ferrovia.

Consolidamento, adeguamento e potenziamento della dotazione di strutture sportive di rango comunale e intercomunale.

Valorizzazione dei siti archeologici della Mula e della Montagnola.

C. Policentrismo: qualità diffusa degli insediamenti, in termini ambientali e sociali

C1. Il sistema delle qualità come telaio della città pubblica

Consolidamento delle aree centrali di Querceto, Campo sportivo, Padule, Colonnata, San Lorenzo, Quinto e Zambra, come fulcri della vita sociale e come luoghi identitari.

Conferma e completamento del "sistema delle qualità" previsto dal PS vigente, costituito dal sistema di spazi pubblici e di percorsi che dalle pendici di Monte Morello si connette alla Piana lungo tre direttrici principali.

C2. Innalzamento progressivo della qualità urbana

Consolidamento dei servizi di prossimità nelle parti della città ove sono presenti forme embrionali di aggregazioni commerciali (Campo Sportivo, Camporella e Quinto Basso) e potenziamento nell'area di via Pasolini.

Sistemazione dei margini urbani e ridefinizione delle aree urbane non consolidate, con particolare riferimento:

- *all'area di Battilana-San Lorenzo, come luogo di cerniera fra il nucleo storico e il parco della Piana;*
- *alle aree circostanti la stazione ferroviaria di Sesto Fiorentino, per favorire l'accesso alla stazione da entrambi i lati, riqualificare l'area di piazza Galvani e potenziare l'offerta di spazi per attività terziarie che possono beneficiare dell'accesso diretto alla fermata ferroviaria;*
- *all'area dell'ex caserma di Quinto, nella quale prevedere un'offerta di alloggi sociali e la compresenza di funzioni abitative e terziarie, da concentrare nelle zone più protette dal rumore;*
- *all'area lungo via Pasolini, come cerniera tra il Polo universitario e la città, attraverso il completamento dell'insediamento urbano e il potenziamento della dotazione di servizi, assicurando continuità al disegno delle aree verdi e alle connessioni ciclo-pedonali in particolare nel settore centrale.*

D. Accessibilità: un sistema interconnesso per dare risposta alle esigenze di mobilità

D1 Trasporto pubblico: un servizio metropolitano.

Qualificazione del trasporto pubblico, attraverso il potenziamento del servizio nelle stazioni ferroviarie e la riorganizzazione delle principali direttrici del servizio autobus, sulla base delle indicazioni dello Studio di traffico a supporto del PS-i, anche al fine di migliorare le connessioni trasversali e le relazioni con i principali insediamenti produttivi. Specializzazione e adeguamento della stazione di Sesto Fiorentino come polo di interscambio del trasporto pubblico e conferma del ruolo delle fermate di Neto e Zambra.

D2. Una maglia stradale efficiente e completa

Completamento del lotto 6 della strada Mezzana-Perfetti-Ricasoli. La scelta del tracciato e delle caratteristiche funzionali deve essere finalizzata a evitare il conflitto fra le esigenze di percorrenza da/per Firenze e quelli di distribuzione e attraversamento urbano, con

esclusione di ogni aggravio dei carichi di traffico lungo via Pasolini, di cui prevedere una complessiva sistemazione di carattere urbano.

D3. Mobilità dolce: una rete capillare estesa alla scala territoriale

Potenziamento delle connessioni intercomunali tra Calenzano e Sesto Fiorentino, con particolare riferimento: al collegamento tra i Parchi di Travalle e della Piana, alla direttrice storica di via Pratese-Gramsci, alla connessione con le stazioni ferroviarie e il Polo Universitario.

Completamento della rete ciclabile capillare che consente di raggiungere, attraverso itinerari sicuri, le principali polarità dei servizi, il centro storico e le centralità di quartiere, le porte dei parchi periurbani e, attraverso queste ultime, la rete di percorsi extraurbani.

E. Il territorio aperto come spazio vissuto

E3. Corridoi ecologici in territorio urbano

Qualificazione degli spazi verdi lungo il canale di Cinta, al fine di costituire una “spina verde” al servizio degli insediamenti residenziali circostanti, che connetta i parchi di quartiere e le aree sportive.

BOZZA

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	60.000	45.000	105.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	105.000	73.500	178.500				
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	12.000	3.000	15.000				
TURISTICO - RICETTIVA	10.000	20.000	30.000				
TOTALI	187.000	141.500	328.500				

Note:

Le destinazioni industriale, direzionale e commerciale all'ingrosso sono interscambiabili ai sensi dell'art. 99, c. 3, lett. b, punto 2 della l.r. 65/2014.

Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non contemplano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Le previsioni interne al perimetro del TU comprendono i crediti edilizi maturati in altre UTOE e trasferiti nel sistema insediativo del capoluogo.

Dotazioni territoriali

[...]

Art. 40. UTOE 4 - MONTE MORELLO E CERCINA

Obiettivi specifici e interventi prioritari

C. Policentrismo: qualità diffusa degli insediamenti, in termini ambientali e sociali

C2. Innalzamento progressivo della qualità urbana

Consolidamento e completamento del tessuto urbano all'interno del territorio urbanizzato di Montorsoli.

E. Il territorio aperto come spazio vissuto

E2. Il parco delle colline

Costituzione del Parco delle Colline di Monte Morello e della Calvana, per favorire la fruizione collettiva da parte degli abitanti dell'area metropolitana e incentivare forme di turismo sostenibile, attraverso interventi coordinati alla scala intercomunale riguardanti la sistemazione e gestione della segnaletica, i punti panoramici, le attrezzature per la sosta e la percorribilità della rete escursionistica, con possibilità di recupero delle aree di degrado ambientale e di valorizzazione dei complessi insediativi esistenti al fine di potenziare e qualificare la fruizione collettiva da parte degli abitanti e dei turisti.

In coerenza con l'obiettivo di recupero e valorizzazione del territorio aperto come spazio vissuto, recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, al fine di mantenere la funzione residenziale nei nuclei rurali, con possibilità di interventi puntuali per qualificare la dotazione di servizi per gli abitanti e i frequentatori.

In coerenza con gli obiettivi di valorizzazione del parco delle Colline, completamento degli interventi di:

- sistemazione delle aree di recupero ambientale;*
- salvaguardia e valorizzazione dei nuclei storici rurali e dei paesaggi agropastorali e rurali promuovendo la riproduzione agricola;*
- riqualificazione del complesso specializzato dell'ex ospedale Luzzi.*

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE	2.000		2.000				
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE							
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO							
TURISTICO - RICETTIVA							
TOTALI	2.000		2.000				

Note:

Le destinazioni industriale, direzionale e commerciale all'ingrosso sono interscambiabili ai sensi dell'art. 99, c. 3, lett. b, punto 2 della l.r. 65/2014.

Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non contemplano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Dotazioni territoriali

[...]

Art. 41. UTOE 5 – PIANA

Obiettivi specifici e interventi prioritari

D. Accessibilità: un sistema interconnesso per dare risposta alle esigenze di mobilità

D3. Mobilità dolce: una rete capillare estesa alla scala territoriale

Completamento e potenziamento della rete dei percorsi ciclopedonali che attraversano il Parco della Piana e lo connettono al capoluogo e alle fermate del trasporto pubblico, al Polo universitario, all'Osmannoro e alle aree naturalistiche e ricreative di Campi Bisenzio.

E. Il territorio aperto come spazio vissuto

E1. Il parco della piana, un cardine irrinunciabile

Realizzazione del parco agricolo multifunzionale, in coerenza con gli obiettivi e le direttive stabilite nel progetto di territorio approvato nell'intesa con la Regione Toscana, così come riportati nella relazione e nelle tavole P1 e P2 e nell'Art. 12 delle presenti norme.

Dimensioni massime

Non sono previsti interventi urbanistici rilevanti ai sensi del regolamento regionale 32/R/2016.

Dotazioni territoriali

Mantenimento e potenziamento della dotazione di spazi pubblici che concorrono al rispetto degli standard stabiliti dal DM 1444/1968 per i parchi pubblici urbani e territoriali.

Art. 42. UTOE 6 – OSMANNORO

Obiettivi generali e specifici e direttive per il POC

A. Città e produzione: spazi per il nuovo lavoro.

A1. Ambiti di rigenerazione produttiva

Rifunzionalizzazione dell'insediamento produttivo, attraverso la localizzazione di una gamma differenziata di funzioni, di tipo produttivo o complementari alla funzione industriale in senso stretto (ricreative, logistiche, direzionali e di supporto alla produzione).

Ampliamento dell'offerta di spazi produttivi a canone calmierato, con finalità sociali per favorire l'insediamento di nuove imprese.

Potenziamento dell'offerta di spazi per attività produttive e di servizio attraverso gli interventi previsti all'art. Art. 43.

B. Policentrismo: qualità diffusa degli insediamenti, in termini ambientali e sociali

C2. Innalzamento progressivo della qualità urbana

Previsione di interventi di riduzione delle condizioni di rischio e potenziamento della dotazione ambientale nelle aree in connessione con la ZSC degli Stagni di Gaine.

C. Accessibilità: un sistema interconnesso per dare risposta alle esigenze di mobilità

D1 Trasporto pubblico: un servizio metropolitano.

Potenziamento dei collegamenti col trasporto pubblico con possibilità di estensione della rete tranviaria da Peretola al parcheggio scambiatore lungo l'Al, anche con contestuale riqualificazione dell'immagine e della funzionalità della via Lucchese.

D2. Una maglia stradale efficiente per le aree produttive

Completamento e sistemazione dell'innesto sulla rete autostradale (Al I e/o Al)

Sistemazione e funzionalizzazione della maglia viaria di distribuzione interna, anche al fine di favorire l'innalzamento della sicurezza e della fruibilità per i pedoni e della comodità di accesso ai vettori del trasporto pubblico;

Dimensioni massime

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
				Subordinate a conferenza di copianificazione			Non subordinate a conferenza di copianificazione
	Nuova Edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione	Riuso	Totale	Nuova edificazione
RESIDENZIALE							
INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	85.000	110.000	195.000	130.000			
DIREZIONALE E DI SERVIZIO							
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI							
COMMERCIALE AL DETTAGLIO	8.000	17.000	25.000	20.000			
TURISTICO - RICETTIVA	10.000	20.000	30.000	15.000			
TOTALI	118.000	147.000	250.000	165.000			

Note:

Le destinazioni industriale, direzionale e commerciale all'ingrosso sono interscambiabili ai sensi dell'art. 99, c. 3, lett. b, punto 2 della l.r. 65/2014.

Le previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato non contemplano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono ammesse grandi strutture di vendita

Dotazioni territoriali

[...]

Art. 43. Nuove previsioni esterne al perimetro del territorio urbanizzato

Il PS-i, sulla base di quanto convenuto con la Regione Toscana nella conferenza di pianificazione del 2 marzo 2018, ammette nell'UOTE Osmannoro la realizzazione di interventi di nuova edificazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nelle aree indicate con le sigle A, B, e C nella carta della Strategia..

Obiettivi generali

Le trasformazioni devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi pubblici di rilevanza sovracomunale:

- a. localizzazione di funzioni strategiche di rango metropolitano; b. riduzione del rischio idraulico;
- c. miglioramento della funzionalità della rete viaria (via Lucchese e connessioni con l'autostrada A1 e A11), e potenziamento dei collegamenti col trasporto pubblico;
- d. costituzione di in sistema continuo di aree aperte, lungo il margine ovest dell'Osmannoro, che consenta la connessione ambientale delle aree afferenti al SIR degli Stagni della Piana Fiorentina e il Parco della Piana, lungo la direzione nord-sud.

Obiettivi specifici per l'area lungo via Lucchese (A-B)

Le trasformazioni devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. insediamento di funzioni qualificate, produttive e di servizio, di rango metropolitano; la localizzazione di funzioni complementari a quella industriale in senso stretto (commerciali, logistiche e direzionali di supporto alla produzione) è ammessa a condizione che siano previsti contestuali interventi sulla viabilità, onde rendere compatibile l'incremento di traffico indotto dalle nuove previsioni;
- b. realizzazione di spazi per l'insediamento di nuove attività produttive con finalità di interesse generale e di salvaguardia della coesione sociale attraverso la creazione di opportunità per l'imprenditoria giovanile;
- c. completamento della maglia viaria;
- e. conferimento di elevata qualità funzionale e formale all'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno);
- f. specializzazione per l'ambiente della parte in diretta connessione con gli stagni di Gaine.

Nella valutazione dell'effettiva localizzazione, estensione e caratterizzazione fisico-funzionale delle aree di trasformazione, il POC deve:

- dimensionare l'intervento sulla base delle condizioni di accessibilità, rispetto alla previsione del parcheggio scambiatore e delle relative rampe in fase di realizzazione come previsto dal progetto della terza corsia dell'autostrada A1, tratto FI-nord – FI-sud;
- tenere conto degli elementi di valore presenti sul territorio, considerando che il margine urbano dovrà ricostituire una relazione tra tessuto esistente e spazi aperti, mantenendo i segni della struttura insediativa storicizzata. A tal fine è opportuno

fare riferimento alle disposizioni della LR 65/14 (in particolare con il regolamento d'attuazione 32/R/2017 art. 17) relative alla riqualificazione dei margini urbani, ma soprattutto ai contenuti del PIT/PPR relativi ai morfotipi insediativi, alle tutele derivanti dalla presenza di elementi della rete ecologica, alle prescrizioni relative al vincolo ministeriale dell'autostrada.

- valutare l'opportunità di riservare una quota del dimensionamento a premialità collegate al raggiungimento obiettivi strategici del PS-i, nonché alla possibilità di qualificare l'ambito come Area produttiva ecologicamente attrezzata o – comunque – come insediamento produttivo con elevati standard di qualità sotto il profilo della gestione delle risorse ambientali;
- stabilire l'eventuale quota di superfici da riservare ad attività commerciali, tenuto conto delle condizioni di accessibilità garantite dall'intervento.

Nell'area indicata con la lettera A, è ammessa l'attuazione delle previsioni del RU vigente. Alla scadenza della loro validità, il nuovo POC può stabilire una differente disciplina urbanistica nel rispetto delle disposizioni sopra riportate.

Obiettivi specifici per l'area lungo via del Cantone (C)

Le trasformazioni devono concorrere al raggiungimento dei seguenti obiettivi specifici:

- a. realizzazione di un polo terziario in connessione con la fermata della nuova linea ferroviaria;
- b. realizzazione di strutture per l'interscambio fra il trasporto individuale e collettivo;
- c. concorso alla realizzazione dei percorsi pedonali e ciclabili del sistema delle qualità;
- d. conferimento di elevata qualità funzionale e formale all'intervento, sia al suo interno che nelle sue relazioni con il contorno (accessibilità, affaccio all'esterno).

Art. 44. Ambiti per la localizzazione di interventi di rilevanza sovracomunale

Il PS-i conferma le indicazioni del PS vigente di Sesto Fiorentino riguardanti i seguenti ambiti di localizzazione degli interventi di rilevanza sovracomunale, di competenza della Regione Toscana della città metropolitana di Firenze, riguardanti il sistema infrastrutturale:

- Realizzazione della Ferrovia Firenze-Osmannoro-Campi Bisenzio;
- Completamento della strada Mezzana-Perfetti Ricasoli;
- Variante alla strada provinciale Lucchese.

Tali indicazioni, riportate nella carta della strategia, hanno efficacia conformativa della disciplina del suolo ai sensi dell'art. 92, c. 7

BOZZA

PARTE IV DISPOSIZIONI FINALI

[parte IV da eliminare, salvo vostre indicazioni]

Art. 45. Misure di salvaguardia

Non prevediamo misure di salvaguardia.

Art. 46. Norme transitorie

[Alessandra, Gianna: verifica se ci sono interventi di cui vogliamo assicurare la realizzazione per i quali occorre scrivere qualcosa]