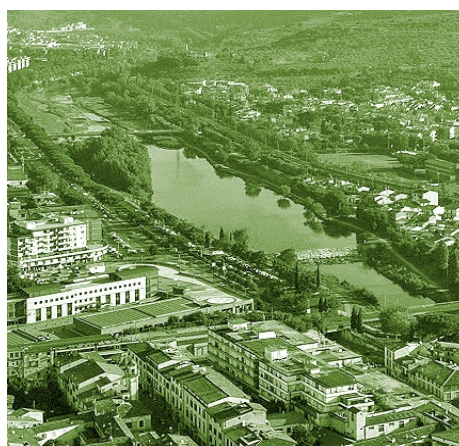




CONFORMITÀ CON PIT/PPR

Proposta di modifica



Sindaco

Matteo Biffoni

Assessore all'Urbanistica

Valerio Barberis

Garante per l'Informazione e Partecipazione

Laura Zacchini

Progettista e Responsabile del Procedimento

Francesco Caporaso - Dirigente

Coordinamento Tecnico Scientifico

Pamela Bracciotti

Collaborazione alla Progettazione e Coordinamento Tecnico Scientifico

Antonella Perretta

Gruppo di Progettazione

Silvia Balli — Responsabile
Cinzia Bartolozzi, Aida Montagner,
Sara Gabbanini, Alessio Capecci
Chiara Bottai

Contributi Specifici

Disciplina Insediamenti

Daniele Buzzegoli, Chiara Nostrato,
Valentina Ianni

Paesaggio

Catia Lenzi

Rete Ecologica

NEMO Srl

Forestazione Urbana

Stefano Boeri Architetti, Stefano Mancuso

Geologia, Idrogeologia e Sismica

Alberto Tomei

Idraulica

David Malossi

Perequazione

Stefano Stanghellini

Aspetti giuridici

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

Elaborati grafici di sintesi

Cosimo Balestri

Archeologia

David Manetti

Database Geografico

LDP Progetti GIS srl

Valutazione Ambientale Strategica

Luca Gardone - Gardone Associati

Fondazione CMCC, Georisk Engineering, Valeria Pellegrini

Processo Partecipativo e Comunicativo

SocioLab, Image, ControRadio

Hanno Collaborato

Servizio Urbanistica

Alessandro Pazzagli - PEBA

Luca Piantini, Salvatore Torre, Rossella De Masi

Sonia Leone, Gianfranco D'Alessandro, Stefano Tonelli

Staff Amministrativo

Unità di Staff - Segreteria Assessorato

Patrizia Doni

Gabinetto del Sindaco e Patrimonio Comunale

Massimo Nutini, Francesco Fedi, Maria Candia Moscardi

Unità di Staff Statistica

Sandra Belluomini, Sandra Carmagnini

Servizio Edilizia Pubblica

Diletta Moscardi

Servizio Mobilità e Infrastrutture

Rossano Rocchi, Gerarda Del Reno, Daniela Pellegrini

Alessandro Adilardi, Edoardo Bardazzi

Servizio Governo Del Territorio

Riccardo Pecorario, Basilio Palazzolo, Luciano Nardi

Unità di Staff Comunicazione e Partecipazione

Oretta Giunti, Teresa Di Giorgio

Servizio Sistema Informativo

Alessandro Radaelli, Alessandro Bandini, Federico Nieri.

Francesco Pacini, Mattia Gennari

Unità Rete Civica

Claudia Giorgetti, Vanessa Postiferi, Valentina Del Sapio, Valentino Bianco

Indice generale

Premessa.....	1
1. Paesaggi rurali e macrotestuti urbani: obiettivi di qualità paesaggistica.....	3
1.1 I Paesaggi Rurali nel Piano Operativo: raffronto con i morfotipi proposti dal PIT/PPR.....	3
1.2 Obiettivi di qualità paesaggistica dei Paesaggi Rurali.....	5
1.3 I Macrotestuti Urbani nel Piano Operativo: raffronto con i morfotipi proposti dal PIT/PPR.....	13
1.4 Obiettivi di qualità paesaggistica dei Tessuti Urbani.....	17
2. Beni paesaggistici.....	28
3. Tabella riassuntiva di confronto tra la disciplina del PO e le Prescrizioni del PIT/PPR	31

Premessa

L'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Territoriale con Valenza di Piano Paesaggistico Regionale - di seguito PIT/PPR - ai sensi dell'art. 143 del D. Lgs. 42/2004 e approvato con DCR n. 37 del 28.03.2015, impone la necessità di *conformarsi e adeguarsi* alla sua disciplina come previsto già dall'art. 31 della L. R. 65/2014.

Gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR, già integrate nelle logiche della pianificazione territoriale con la variante di adeguamento del Piano Strutturale, forniscono elementi di continuità per la conformazione del Piano Operativo.

Come meglio dimostrato nella tabella riepilogativa al capitolo 3 del presente documento, le scelte prescrittive del Piano Operativo si conformano alla disciplina regionale con riferimento agli indirizzi per le politiche ed alla disciplina d'uso del PIT/PPR nonché ai principi delle invarianti così come riportati negli articoli 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16 della Disciplina di Piano.

Alla base del progetto di pianificazione urbanistica si sono confrontati i caratteri del territorio comunale ed i principi strategici del PO con gli indirizzi della pianificazione regionale.

In questo percorso si è fatto riferimento ai documenti del PIT/PPR e tra questi in modo particolare ai concetti introdotti dal documento degli Abachi delle Invarianti da cui un confronto e una interpretazione a scala locale dei morfotipi regionali. Al contempo, l'interpretazione del territorio comunale ha seguito una rilettura del quadro conoscitivo – ereditata dal PS opportunamente aggiornato per alcuni temi – secondo il concetto di “patrimonio territoriale” così come introdotto sia dal PIT/PPR, sia dall'art. 3 della L. R. 65/2014: “...per patrimonio territoriale si intende l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani, di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future” e del quale ne devono essere individuate le regole di tutela e le azioni di trasformazione delle sue componenti per assicurare le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la sua durevolezza.

Secondo questo percorso il territorio rurale ed il territorio urbanizzato – così come definito all'art. 224 della L. R. 65/2014 - sono stati rispettivamente declinati in otto unità di paesaggio meglio definiti come “Paesaggi Rurali” nel rurale, ed in sei “Macrotessuti” divisi tra urbanizzazioni storiche e contemporanee, nell'urbano.

I paesaggi rurali, come del resto i macrotessuti, sono serviti a dare una prima lettura che si pone a livello strategico e di indirizzo, e, come riportato nel paragrafo 1.3 e 1.5 del presente documento, per ognuno di essi sono stati individuati punti di valore, criticità, ed obiettivi di qualità.

Questa parte del lavoro assume valenza normativa e su essa si regge l'impostazione interpretativa e di metodo dal quale dipartono le fasi successive di elaborazione del Piano Operativo, dove il legame diretto tra aree pianificate e struttura normativa viene ricoperto dalla definizione degli “ambiti rurali” e dei “tessuti urbani”. Sui primi viene impostata la disciplina comune per tutto il territorio rurale e sui secondi quella per il territorio urbanizzato.

Il Piano Operativo esplica in modo più puntuale e dettagliato i riferimenti conformativi al PIT/PPR nelle Schede di Trasformazione relativamente agli assetti insediativi dove gli indirizzi progettuali sono mirati a garantire la qualità paesaggistica ed abitativa.

Alla disciplina ordinaria a cui si è fatto fin'ora riferimento, si aggiunge, per le parti di territorio interessate, la Disciplina dei beni paesaggistici, secondo quanto previsto dalle schede relative ai beni

paesaggistici, ai sensi dell'art. 136 del Codice e nell'allegato 8B del PIT/PPR, per le aree tutelate per legge.

Particolare attenzione è stata riservata alle Aree di Trasformazione ricadenti all'interno di aree riguardanti i beni paesaggistici, dove sono state apposte puntuali prescrizioni meglio descritte nel capitolo 2 del presente documento.

La verifica di conformità al PIT/PPR operata nell'ambito della variante semplificata alle Norme Tecniche di Attuazione approvata nel 2021, ha confermato immutato l'assetto dei profili di tutela e salvaguardia essendo mantenuta la rispondenza agli obiettivi di qualità paesaggistica esplicitati nel presente elaborato.

1. Paesaggi rurali e macrotestuti urbani: obiettivi di qualità paesaggistica

1.1 I Paesaggi Rurali nel Piano Operativo: raffronto con i morfotipi proposti dal PIT/PPR

Nella seguente tabella per ogni Paesaggio Rurale, viene riportato il raffronto con le Invarianti regionali così come definite dal PIT/PPR, che concorrono a definirne i caratteri costitutivi e patrimoniali del paesaggio.

PIT Morfotipi di riferimento/abaco delle Invarianti <i>Sono indicati di seguito i Morfotipi di riferimento con i quali ci siamo confrontati per la lettura del paesaggio rurale</i>	PO Paesaggi Rurali
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema lineare di piccoli e medi centri di fondovalle</i> <i>- il sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare</i> Invariante IV 12 - Morfotipo dell'olivocoltura	PR.1 - I poggi del Monteferrato: le aree interessate dai tre poggi del Monteferrato. Sono compresi il "Monteferrato e Monte Javello", le cave dismesse, il Parco di Galceti e sono caratterizzati da vasti affioramenti rocciosi, da boschi di conifere, da boschi misti e da tipici oliveti collinari, privi di insediamenti.
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema a ventaglio delle testate di valle</i> <i>- il sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare</i> Invariante IV 12 - Morfotipo dell'olivocoltura	PR.2 - Il Paesaggio rurale del Monte Le Coste: le aree da Figline in direzione del monte Le Coste, caratterizzate da sistemi insediativi di appoderamento mezzadrile, con vasti oliveti, spesso con sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti), alternati a seminativi, prati permanenti e boschi.
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- il sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare</i> Invariante IV 1 - Morfotipo delle praterie e dei pascoli di alta montagna e di crinale	PR.3 - Il paesaggio sommitale della Calvana: le aree lungo i Monti della Calvana, con presenza dei prati pascolo delle aree sommitali interrotti da vasti arbusteti e dall'affioramento dei calcari marnosi.
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema lineare di piccoli e medi centri di fondovalle</i> <i>- il sistema a pettine delle testate di valle e dei centri doppi sulla viabilità pedecollinare</i> <i>- sistema a ventaglio delle testate di valle</i> Invariante IV 12 - Morfotipo dell'olivocoltura	PR.4 - Il Paesaggio pedecollinare della Calvana: le aree pedecollinari con presenza di ville e fattorie dall'alto valore storico architettonico e dall'intorno rurale terrazzato e coltivato ad olivo.

Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia centuriata di pianura</i> Invariante IV 6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle	PR.5 - Il paesaggio delle acque: le aree che cingono ad ovest il margine urbano, composte dai nuclei storici delle frazioni inglobate nella crescita della città. Il paesaggio è strutturato dai segni dei corsi d'acqua e delle aree di regimazione idraulica, oltreché dalla presenza di aree umide di origine artificiale. Aree di elevato interesse naturalistico, in parte interne al Sito Natura 2000 "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese".
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia centuriata di pianura</i> Invariante IV 6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle	PR.6 - Il nucleo mediceo della Piana: ricomprende le aree della tenuta storica delle Cascine Medicee e alcune aree agricole contigue con la quale mantengono ancora un evidente rapporto di continuità. Il paesaggio di cui si compone il PR.6, nonostante l'introduzione di usi contemporanei che ne hanno alterato il linguaggio tradizionale, mantiene ancora importanti permanenze storico-paesaggistiche nonché elementi di importante rilevanza ambientale.
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia centuriata di pianura</i> Invariante IV 6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle	PR.7 - Il paesaggio delle Gore: aree che dai margini urbani dei nuclei storici di S. Giorgio, Paperino e Fontanelle, portano nella piana agricola a sud-est.
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>- sistema reticolare di borghi e piccoli centri della maglia centuriata di pianura</i> Invariante IV 23 - Morfotipo delle aree agricole intercluse	PR.8 - Il paesaggio intercluso di Pianura: aree rurali i cui margini confinano con l'urbano e ospitano nuclei o insediamenti storici di pregio capaci di assolvere un ruolo di complementarietà paesaggistica e funzionale con le aree urbane, oltre che aree agricole residuali lungo le infrastrutture viarie.

- La tutela dei caratteri geomorfologici e figurativi dei rilievi presenti nel Sistema ed il riconoscimento del loro elevato valore paesaggistico quali elementi identitari per l'intera comunità;
- la permanenza delle attività agricole perseguibile attraverso strumenti diversificati, dalla valorizzazione delle misure del PSR all'utilizzo della possibilità fornita dalla normativa forestale regionale di recupero a fini agricoli delle aree assimilate a bosco nelle zone classificabili come "paesaggi agrari e forestali di interesse storico", ad una disciplina del territorio rurale a livello comunale finalizzata anche al mantenimento dell'imprenditoria agricola, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo;
- la ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali e la riduzione/contenimento dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
- il miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale, nel pieno rispetto della DCR n. 155 del 20 maggio 1997 e dell'art. 8 della Disciplina dei beni paesaggistici (allegato 8b del PIT/PPR), obiettivo che costituisce uno degli indirizzi prioritari per tali ecosistemi ;
- la mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di *Robinia pseudacacia*) e l'utilizzo, in caso di realizzazione di interventi a scopo di difesa idraulica e ove possibile, di tecniche di ingegneria naturalistica;
- la conservazione e l'innalzamento della qualità ecologica degli ecosistemi agroforestali delle aree collinari e montane presenti, favorendo le relazioni tra la matrice agraria e le aree a copertura forestale;
- il mantenimento dei varchi in grado di garantire continuità ecologica tra sistema collinare, sistemi di fondovalle e gli spazi aperti di pianura, siano essi a vocazione rurale o urbana;
- il mantenimento dei valori percettivi del paesaggio da tutelare e valorizzare anche attraverso il potenziamento del sistema fruitivo;
- nei versanti ofiolitici del Monte Ferrato sono quindi da evitare gli interventi di riforestazione, ad eccezione dei bassi versanti in contatto con la pianura o nelle aree di medio/basso versante ove la forte riduzione della copertura forestale causata dalla diffusione della cocciniglia corticicola può aver innescato significative problematiche di erosione del suolo e di instabilità dei versanti.

PR. 2 - Il Paesaggio rurale del Monte Le Coste

Elementi di pressione e criticità

Un significativo elemento di criticità è legato alle dinamiche naturali di "chiusura" della vegetazione per abbandono e successiva ricolonizzazione arbustiva ed arborea di ex coltivi e pascoli. Tale criticità risulta presente soprattutto lungo il crinale del Monte Le Coste e nell'alta valle del torrente Bardena, con perdita di formazioni prative, di habitat di interesse comunitario e delle specie vegetali (ad es. orchidee) e animali ad esso legate.

Per tali formazioni forestali, e in particolare per i boschi di roverella, le criticità sono legate alla scarsa maturità e qualità, anche per una gestione selvicolturale a ceduo, talora non coerente con la piena conservazione degli ecosistemi forestali. Elevate possono, inoltre, risultare le criticità legate al carico di ungulati, elemento critico anche rispetto alle attività agricole di versante.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

- La conservazione dell'impianto storico del paesaggio collinare, impostato sulla valle del Bardena e del Vella, compreso tra i versanti del monte Javello e del monte le Coste con particolare riferimento al nucleo storico dell'abitato di Figline, quale punto di snodo di tutto il sistema insediativo;
- il recupero, la salvaguardia e la valorizzazione degli insediamenti e del sistema insediativo storico, degli edifici e dei manufatti di valore e delle relazioni tra questi ed loro intorno;
- la promozione dell'attività turistico ricreativa attraverso interventi mirati al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e del sistema fruitivo;

Tali negative dinamiche di rinaturalizzazione spontanea degli ex pascoli hanno causato la forte riduzione di importanti formazioni vegetali prative, di habitat di interesse comunitario e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico.

Pur in un contesto di abbandono, locali situazioni di sovrappascolo, legate a inadeguata gestione dei carichi zootecnici, sono causa di erosione del suolo e del cotico erboso, come ad es. in località Crocicchio presso Casa delle Selve di Sopra, potenzialmente aggravato dal carico di ungulati.

Il mantenimento dell'integrità degli ecosistemi ipogei e delle popolazioni faunistiche ad essi legate, costituisce un obiettivo delle stesse misure di conservazione vigenti nel territorio della ZSC "La Calvana", di cui Del.GR 1223/2015, con particolare riferimento alle misure obbligatorie sito specifiche.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.

- La valorizzazione dell'asta fluviale del Bisenzio dal punto di vista ecologico e naturalistico ed il potenziamento delle connessioni col versante della Calvana;
- la protezione delle forme carsiche e la tutela dei caratteri geomorfologici e figurativi dei rilievi presenti nel sistema ed il riconoscimento del loro elevato valore paesaggistico quali elementi identitari per l'intera comunità;
- la conservazione delle superfici arboree ed arbustive naturali ed il mantenimento delle praterie di crinale, degli ecosistemi agropastorali e dei mosaici degli habitat prativi, importanti per le specie ornitiche nidificanti e per i rapaci comprendenti habitat considerati prioritari dalle direttive comunitarie: creste e versanti con formazioni discontinue semirupestri di erbe e suffrutici, praterie aride seminaturali e facies arbustive dei substrati calcarei (Festuco - Brometea);
- il miglioramento della qualità ecologica dei sistemi forestali esistenti e la conservazione delle radure coltivate o pascolate allo scopo di preservare i loro elevati valori di diversificazione paesistica e di testimonianza dei metodi colturali tradizionali;
- la gestione secondo metodi selettivi e mirati dei processi di rinaturalizzazione delle aree rurali soggette ai fenomeni di abbandono anche attraverso l'incentivazione ed il mantenimento delle attività agricole e zootecniche tradizionali;
- la promozione di processi di trasformazione del territorio, indirizzati alla prevenzione di ulteriori fenomeni di frammentazione e semplificazione del delicato e già compromesso paesaggio della piana pratese, contenendo la presenza di funzioni incongrue con la vocazione rurale di questo sistema;
- la ricucitura delle relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano;
- la tutela e valorizzazione degli spazi aperti a vocazione agricola e dei caratteri del sistema agro-ambientale storico che ancora permangono, recuperando le relazioni che legano il paesaggio agrario al sistema insediativo;
- il recupero e valorizzazione dei manufatti dei nuclei di Cavagliano e Poggio Castiglione;
- la valorizzazione della rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio individuando e tutelando particolari contesti del paesaggio di rilevante valore percettivo e testimoniale;
- la tutela e valorizzazione delle testimonianze archeologiche.

PR. 4 - Il Paesaggio pedecollinare della Calvana

Elementi di pressione e criticità

I boschi dei versanti della Calvana risultano essere più continui e di maggiore valore ecologico di quelli degli adiacenti rilievi del Monte Le Coste e Monte Ferrato, anche se i querceti di roverella risultano comunque di scarsa maturità per l'azione degli incendi e per una gestione selvicolturale a ceduo talora non coerente con la piena conservazione degli ecosistemi forestali. Elevate possono risultare le criticità

legate al carico di ungulati, elemento critico anche rispetto alle attività agricole di versante. Le misure di conservazione di cui alla DGR 1223/2015 prevedono la “Intensificazione della sorveglianza nei periodi di maggior rischio di incendio”.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.

- La valorizzazione e la tutela della fascia pedecollinare caratterizzata dalla presenza di ville di notevole interesse storico, dalle sistemazioni agrarie tradizionali e da aree agricole di pregio quale testimonianza di un complesso sistema di appoderamento, dove ancora sono leggibili le relazioni tra questi manufatti ed il loro intorno pertinenziale;
- la conservazione e valorizzazione dei percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti e territorio aperto, con particolare riferimento ai loro caratteri strutturali/tipologici ed alle dotazioni vegetazionali;
- la tutela degli esempi di archeologia industriale presenti, con particolare riferimento all'ex Cementificio, all'edificio del Cavalciotto ed al loro intorno di riferimento.

Il sistema della Piana

Il paesaggio rurale di pianura, compreso tra il torrente Calice e l'Ombrore Pistoiese a ovest e la valle del Bisenzio a est, comprende gli ambiti della porzione comunale dell'ex bacino pliocenico (Villafranchiano, fine Pliocene: 2 milioni - 600 mila anni fa). Questo bacino lacustre si mantenne tale probabilmente fino a 10.000 anni fa, quando l'azione drenante dell'Arno ebbe il sopravvento sul lento processo di subsidenza. Tutta questa porzione di pianura comunque attraversò fasi di impaludamento e di prosciugamento a seconda del prevalere del sollevamento della dorsale del Monte Albano o dell'erosione dell'Arno attraverso le gole della Gonfolina, fino alla definitiva bonifica degli anni 1930-50.

La porzione rurale, non urbanizzata, è in gran parte agricola, occupata prevalentemente da seminativi, con ridotte ma significative estensioni di oliveti e, secondariamente, vigneti e frutteti.

Le azioni di bonifica succedutesi nei secoli hanno comportato la realizzazione ed il mantenimento di un articolato sistema di canali, fossi e gore che, insieme ai due principali corsi d'acqua naturali, Ombrore Pistoiese e Bisenzio, e ai tratti di altri corsi d'acqua minori (torrenti Bagnolo e Calice) caratterizza fortemente tutto il paesaggio rurale.

Oltre a questi ambiti seminaturali (colture erbacee e arboree, canali e fossi), gli unici ambienti più marcatamente naturali sono localizzati nei citati corsi d'acqua e nel bosco delle Cascine di Tavola, seppure anch'esso di origine antropica (1800).

Discorso a parte meritano gli stagni e gli acquitrini artificiali ancora presenti, l'ultima memoria dell'originario carattere prima lacustre e poi paludoso. Localizzati nella porzione occidentale e creati e gestiti a fini venatori fin dagli anni '70 del secolo scorso, ospitano al loro interno importanti presenze vegetazionali, floristiche e faunistiche.

Negli stagni artificiali e negli acquitrini si rinvergono gli elementi naturali di maggior interesse e valore. Dal punto di vista vegetazionale gli elementi più rilevanti sono legati a tre habitat igrofilo di interesse comunitario.

Il sistema di aree umide costituisce un'area di notevole importanza per l'avifauna acquatica, soprattutto per la sosta di numerose specie, sia durante i periodi migratori che nei mesi invernali, e per la nidificazione di alcune specie di interesse comunitario, quali cavaliere d'Italia e aironi, nidificanti in due colonie prossime agli stagni. Agli stagni e ai fossi con le migliori caratteristiche ecologiche sono legate alcune specie di anfibi, tra i quali una specie di interesse regionale.

La lettura delle peculiarità appena descritte individua nel sistema due paesaggi quello ad ovest che denomineremo “Il paesaggio delle acque” e quello ad est che denomineremo “Il nucleo mediceo della Piana”, “Il paesaggio delle Gore” ed “Il paesaggio intercluso di Pianura”.

PR. 5 - Il paesaggio delle acque

Elementi di pressione e criticità

Sono di seguito descritte le principali criticità ed elementi di pressione a cui sono sottoposte le aree che ricadono nei paesaggi delle acque:

- Crescente isolamento delle zone umide, ubicate in un contesto quasi completamente urbanizzato.
- Inquinamento delle acque e locali fenomeni di inquinamento del suolo.
- Carenze idriche estive e gestione dei livelli idrici e della vegetazione non mirata agli obiettivi di conservazione, perdita di specchi d'acqua per abbandono della gestione idraulica.
- Attività venatoria (gran parte delle zone umide sono gestite a fini venatori).
- Diffusione di specie esotiche di fauna e di flora.
- Urbanizzazione diffusa e progressiva scomparsa dei residui elementi di naturalità.
- Realizzazione di impianti energetici.
- Alterazione del sistema idrografico minore a seguito della presenza di colture florovivaistiche.
- Intensi processi di sviluppo urbanistico (residenziale, commerciale/artigianale, infrastrutturale) nelle aree pedecollinari e di pianura.
- Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione ripariale;

Tali processi attualmente in atto, comportano fenomeni di trasformazione che inducono alla perdita progressiva del patrimonio paesaggistico nonché della potenzialità ecologica del territorio.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.

- La salvaguardia del livello di sicurezza idraulica dei corsi d'acqua e delle aree da essi attraversate, promuovendo la cooperazione tra gli enti preposti verso la progettazione di interventi mirati, in grado di coniugare gli aspetti geomorfologici del territorio con gli aspetti ecologici e paesaggistici;
- la prevenzione dei processi di artificializzazione degli alvei e delle aree di pertinenza fluviali nonché il controllo dei processi di trasformazione delle aree urbanizzate, garantendo un corretto uso del suolo che favorisca i valori figurativi ed identitari dei paesaggi fluviali;
- il mantenimento e incremento degli agroecosistemi tradizionali e il contenimento e regolamentazione dei fenomeni di diffusione del vivaismo;
- in considerazione delle criticità ambientali sopra descritte, per il territorio di pianura il principale obiettivo di conservazione e indirizzo per le politiche è sicuramente quello di evitare ulteriore consumo di suolo o al più di un suo rigoroso contenimento, e in ogni caso garantendo il mantenimento dei residuali livelli di permeabilità ecologica del territorio.

PR. 6 - Il nucleo mediceo della piana

Sono di seguito descritte le principali criticità e gli elementi di pressione a cui sono sottoposte le aree che ricadono nel paesaggio che interessa il nucleo mediceo della piana pratese.

Elementi di pressione e criticità

- Progressivo degrado del patrimonio architettonico e del corredo vegetazionale del Parco storico delle Cascine.
- Mancanza di indirizzi e politiche comuni per la gestione e la valorizzazione delle risorse del Parco storico delle Cascine.
- Usi impropri che negli ultimi decenni hanno alterato il paesaggio tipicamente rurale del Parco storico delle Cascine.

- e conseguente perdita di biodiversità e elevate forme di inquinamento delle falde.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

- Attivare una politica di gestione coordinata del parco da parte di tutte le proprietà che vi operano;
- attivare un progetto strategico di sviluppo che ne consenta una conservazione attiva, capace di salvaguardare la leggibilità dell'impianto storico, oltre a promuovere il ruolo strategico per la piana da un punto di vista ecologico ambientale;
- favorire la tutela, l'ampliamento o la nuova realizzazione dei boschi planiziali, la conservazione degli elementi strutturanti la maglia agraria e degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) caratterizzanti il paesaggio agrario storico;
- mantenere e incrementare gli agroecosistemi tradizionali e contenere i fenomeni di diffusione del vivaismo.

Elementi di pressione e criticità

- ### Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.

- La tutela e valorizzazione degli spazi aperti a vocazione agricola e dei caratteri del sistema agro-ambientale storico che ancora permangono, recuperando le relazioni che legano il paesaggio agrario al sistema insediativo;
- la promozione di processi di trasformazione del territorio, indirizzati alla prevenzione di ulteriori fenomeni di frammentazione e semplificazione del delicato e già compromesso paesaggio della piana pratese, contenendo la presenza di funzioni incongrue con la vocazione rurale di questo sistema;
- in considerazione delle criticità ambientali sopra descritte, per il territorio di pianura il principale obiettivo di conservazione e indirizzo per le politiche è sicuramente quello di evitare ulteriore consumo di suolo o al più di un suo rigoroso contenimento, e in ogni caso garantendo il mantenimento dei residuali livelli di permeabilità ecologica del territorio;
- il mantenimento e l'incremento degli agroecosistemi tradizionali e il contenimento dei fenomeni di diffusione del vivaismo.

PR. 8 - Il paesaggio intercluso di Pianura

Elementi di pressione e criticità

Per il sistema di pianura le principali criticità sono rappresentate dagli intensi processi di consumo di suolo, dalla progressiva frammentazione, riduzione delle aree agricole e degli ecosistemi naturali e seminaturali (in particolare aree umide) e dalle trasformazioni degli usi del suolo agricolo dei terreni verso forme più intensive o verso il vivaismo.

In particolare, le aree agricole interamente o parzialmente intercluse nel tessuto urbanizzato mantengono un'esigua continuità con le aree agricole periurbane; una continuità che rappresenta un elemento di valore per tali elementi, ma sempre più a rischio per i rapidi processi di saldatura dell'edificato residenziale o industriale/commerciale. La presenza degli insediamenti residenziali e industriali e delle infrastrutture di collegamento (autostrada, linea ferroviaria, strade a grande scorrimento) determina infatti forti pressioni sui sistemi seminaturali della piana, con allontanamento delle specie animali maggiormente esigenti, la banalizzazione della flora, la frammentazione degli ambienti di maggior pregio.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

Sono di seguito illustrati gli obiettivi di qualità necessari ad indirizzare le scelte della pianificazione verso potenziali processi di salvaguardia o recupero dei valori patrimoniali del territorio.

- Il potenziamento di una agricoltura periurbana economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari, di filiera corta e servizi di prossimità e di qualità, nonché di concorrere alla generale riqualificazione agroambientale e paesaggistica del territorio aperto;
- lo sviluppo di politiche per la riqualificazione degli assetti morfotopologici della città contemporanea dove lo spazio pubblico viene riconosciuto come legante delle molteplici funzioni da esse ospitate anche come elemento su cui fare perno per processi di riqualificazione urbana;
- la ricucitura delle relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano;
- la tutela e valorizzazione degli spazi aperti a vocazione agricola disposti intono al tracciato autostradale quale residuale permanenza del sistema agro-ambientale storico dal quale di sprono ancora le visuali sul paesaggio della Calvana Monteferrato a nord e Montalbano a sud;
- in considerazione delle criticità ambientali sopra descritte, per il territorio di pianura il principale obiettivo di conservazione e indirizzo per le politiche è sicuramente quello di evitare ulteriore consumo di suolo o al più di un suo rigoroso contenimento, e in ogni caso garantendo il mantenimento dei residuali livelli di permeabilità ecologica del territorio;
- il mantenimento e incremento degli agroecosistemi tradizionali e il contenimento dei fenomeni di diffusione del vivaismo.

1.3 I Macrotessuti Urbani nel Piano Operativo: raffronto con i morfotipi proposti dal PIT/PPR

Nella seguente tabella ogni macrotessuto è raffrontato al morfotipo della III invariante come riportato nell'abaco delle Invarianti del PIT/PPR. Per le urbanizzazioni storiche sono riportate le "Figure componenti" del territorio di Prato. Per le urbanizzazioni contemporanee sono riportati i morfotipi della città contemporanea con i quali si sono trovate delle corrispondenti.

La complessa articolazione del tessuto abitativo di Prato ha portato ad individuare una gran parte di tessuti che non necessariamente trovano diretta corrispondenza con quelli regionali. Questo si è verificato soprattutto nell'analisi dei tessuti misti dove l'unicità della realtà pratese difficilmente può trovare condizioni simili nel territorio regionale.

PIT Morfotipi di riferimento/abaco delle Invarianti <i>Sono indicati di seguito i Morfotipi di riferimento con i quali ci siamo confrontati per la lettura degli insediamenti della città storica e contemporanea e per la conseguente definizione dei Tessuti Urbani</i>	PO Tessuti urbani delle Urbanizzazioni storiche e contemporanee
	Urbanizzazioni storiche
Invariante III 1 - Morfotipo insediativo policentrico delle grandi pianure alluvionali <i>Parte del tessuto insediativo storico e contemporaneo di Prato ha ereditato dalla tradizione tessile della città la presenza di tessuti dove convivono ancora oggi edifici residenziali con edifici produttivi.</i> <i>Per questi tessuti non esistono corrispondenti morfotipi regionali ed il PO ha individuando dei propri criteri di lettura (rapporto degli ingressi con la strada, fronte compatto o permeabile, percentuale di spazio aperti, rapporto tra edilizia produttiva e residenziale, etc.) per giungere ad una loro interpretazione e sistematizzazione.</i>	Urbanizzazioni storiche con funzione mista i macrotessuti di origine storica il cui uso prevalente risulta essere una combinazione tra residenziale e industriale-artigianale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio aperto e spazio edificato, sono così articolati: TSM.1 Tessuto Storico Misto, a bassa saturazione: tessuti di formazione lineare con presenza di mix di funzioni con fronte continuo compatto o semipenetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è prevalente rispetto a quello industriale-artigianale. TSM.2 Tessuto Storico Misto, a media saturazione: tessuti di formazione lineare con presenza di mix di funzioni con fronte continuo compatto o semipenetrabile, presenti anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è paritario rispetto a quello industriale-artigianale. TSM.3 Tessuto Storico Misto, ad alta saturazione: tessuti di formazione lineare con presenza di mix di funzioni ad alta densità con a fronte continuo compatto o semipenetrabile, presenti anche in forma di isolato. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente influente rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è inferiore rispetto a

	quello industriale-artigianale. Urbanizzazioni storiche con funzione industriale-artigianale i macro-tessuti di origine storica il cui uso prevalente risulta essere industriale-artigianale e composti da un edificato complesso: TSP.1 Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale storico: tessuto composto da blocchi disposti in maniera regolare o irregolare con copertura del tipo a capanna o a botte con eventuali residenze inglobate.
	Urbanizzazioni contemporanee
Invariante III Morfotipi di riferimento delle urbanizzazioni contemporanee: TR1 – Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi TR2 – Tessuti ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto TR3 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali TR4 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata	Urbanizzazioni contemporanee con funzione prevalentemente residenziale di cui al precedente articolo, i macro-tessuti di recente formazione il cui uso prevalente risulta essere residenziale, che a loro volta in base al tipo di edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio edificato e spazio pubblico, sono così articolati: TL.1 Tessuto Lineare, continuo non penetrabile: tessuto a bassa/media densità con fronte compatto, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera con o senza piccolo giardino frontale e resedi tergalì. TL.2 Tessuto Lineare, continuo semipenetrabile: tessuto a bassa/media densità con fronte semipermeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera, villette mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate. TL.3 Tessuto Lineare, continuo penetrabile: tessuto a bassa/media con fronte penetrabile molto eterogeneo, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico ed edifici con tipologia produttiva. E' costituito da villette mono/bifamiliari, edifici lineari, blocchi residenziali e attività artigianali. TL.4 Tessuto Lineare, continuo ad alta densità: tessuto ad alta densità per superfici coperte ed altezze dell'edificato, con eventuale presenza saltuaria di edificato storico, con fronti saltuariamente penetrabili, presenti anche in forma di isolati. E' costituito da edifici in linea affacciati su strada, con giardini tergalì. TR.1 Tessuto residenziale, con singoli edifici su lotto isolato: edifici di recente formazione isolati su lotto posti al di fuori o ai margini del centro abitato oppure avulsi rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono. TR.2 Tessuto residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine: edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto.

	TR.3 Tessuto residenziale, con isolati aperti per aggregazioni successive: aggregazione di fabbricati, ad isolati aperti e blocchi formati in periodi differenti, con geometrie e forme diversificate. Sono presenti talvolta edifici specialistici. TR.4 Tessuto residenziale, con isolati aperti di edilizia pianificata: aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto, frutto di una pianificazione unitaria.
Invariante III Morfotipi di riferimento delle urbanizzazioni contemporanee: <i>Parte del tessuto insediativo storico e contemporaneo di Prato ha ereditato dalla tradizione tessile della città la presenza di tessuti dove convivono ancora oggi edifici residenziali con edifici produttivi.</i> <i>Per questi tessuti non esistono corrispondenti morfotipi regionali ed il PO ha individuando dei propri criteri di lettura (rapporto degli ingressi con la strada, fronte compatto o permeabile, percentuale di spazi aperti, rapporto tra edilizia produttiva e residenziale, etc.) per giungere ad una loro interpretazione e sistematizzazione.</i>	Urbanizzazioni contemporanee con funzione mista i macro-tessuti di formazione recente il cui uso prevalente risulta essere una composizione tra residenziale e industriale-artigianale, che a loro volta in base al tipo di edificio di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio aperto e spazio edificato, sono così articolati: TM.1 Tessuto Misto, a bassa saturazione: tessuti a bassa densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro, solitamente con fronte penetrabile, presenti anche in forma di isolati. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente paritario rispetto alla superficie coperta. TM.2 Tessuto Misto, a media saturazione: tessuti a media densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro arretrato nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale, solitamente con fronte penetrabile. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente limitato rispetto alla superficie coperta. TM.3 Tessuto Misto, ad alta saturazione: tessuti ad alta densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro arretrato nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale. Lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente influente rispetto alla superficie coperta; gli edifici sono disposti in maniera disordinata fino a saturare l'isolato.
Invariante III Morfotipi di riferimento delle urbanizzazioni contemporanee: TPS.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali	Urbanizzazioni contemporanee monofunzionali i macro-tessuti di formazione recente la cui destinazione risulta essere specifica industriale-artigianale/direzionale/commerciale/ricettivo e composti da un edificio complesso anche pianificato: TP.1 Tessuti Produttivi, con singoli edifici industriali-artigianali: edifici isolati su lotto o adiacenti ad altri edifici/tessuti, non relazionati a questi per funzione e tipologia. TP.2 Tessuti Produttivi, industriale-artigianale pianificato: isolati aperti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale realizzati con pianificazione attuativa unitaria, disposti solitamente su un reticolo geometrico.

	TP.3 Tessuti Produttivi, industriale-artigianale seriale : isolati compatti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale, con tipica copertura a capanna e/o botte disposti in maniera seriale lungo assi tra loro ortogonali o lungo il medesimo asse. TP.4 Tessuti Produttivi, industriale-artigianale non omogeneo: blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata. TP.5 Tessuti Produttivi, commerciale/direzionale/turistico ricettivo: isolati aperti ove sono presenti esclusivamente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.
--	--

TCS - Tessuto del Centro storico

Valori

Criticità

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- TSL.1 - Tessuto storico lineare con fronte continuo non penetrabile**

TSL.1.1 - Tessuto storico lineare con diramazioni

TSL.2 - Tessuto lineare con fronte continuo penetrabile

Valori

■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ Conformità al PIT/PPR ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ pag 17 di 41

Criticità

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

TSL.3 -Tessuto a corte

Valori

Criticità

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

TSR.1 - Tessuti composti da aggregazioni o singoli edifici di origine rurale

Valori

Criticità

- Evitare alterazioni dei caratteri storico architettonici anche se riferiti ad edilizia con scarso valore testimoniale;
- mantenimento del rapporto col contesto originario.

Tessuto storico o storicizzato posto al di fuori o ai margini del centro abitato composto da singoli edifici (ville o villini, edifici mono-bifamiliari) isolati su lotto.

Testimonianza di insediamenti diffuso rurale tipico del sistema insediativo diffuso che ancora mantiene la relazione con il contesto originario.

Possibili alterazioni dei caratteri storico-architettonici dovuti ad interventi recenti.

Frammentazione degli spazi di pertinenza con semplificazione, perdita della composizione vegetazionale originaria e degli elementi decorativi.

Perdita del contesto rurale originario.

Evitare alterazioni dei caratteri storico architettonici anche se riferiti ad edilizia con scarso valore testimoniale.

Tessuto storico o storicizzato posto all'interno del centro abitato composto da singoli edifici (ville o villini, edifici mono - bifamiliari) isolati sul proprio lotto.

Residenze signorili testimonianze di una prima espansione fuori dalle mura.

Possibili alterazioni dei caratteri storico-architettonici dovuti ad interventi recenti.

Frammentazione degli spazi di pertinenza con semplificazione, perdita della composizione vegetazionale originaria e degli elementi decorativi.

Alterazione del contesto urbano originario a seguito di recenti trasformazioni urbane.

- Evitare alterazioni dei caratteri storico architettonici se ancora presenti;
- Evitare la saturazione degli spazi pertinenziali e della loro composizione se ancora presenti;
- Mantenere i caratteri originari degli spazi pertinenziali.

Tessuti storici o storicizzati di formazione lineare con presenza di mix di funzioni a bassa densità residenziali ed artigianali, a fronte continuo compatto o semipenetrabile, con produttivo alternato sul fronte o arretrato sul lotto e con altezze limitate a 2/3 piani. Sono quei tessuti in cui lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente “paritetico” rispetto alla superficie coperta e l’edificio residenziale è prevalente rispetto a quello produttivo.

Tessuti storici o storicizzati di formazione lineare con presenza di mix di funzioni a media densità residenziali ed artigianali, a fronte continuo compatto o semipenetraibile, con produttivo alternato sul fronte o arretrato sul lotto. Le altezze degli edifici sono limitate a 2/3 piani. Possono essere presenti anche in forma di isolati. Sono quei tessuti in cui lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo

TSM.3 – Tessuto ad alta saturazione

Valori

Presenza, se pur limitata, di spazi aperti interni agli isolati che possono entrare in relazione con aree pubbliche.

Criticità

Quasi totale assenza di spazio pubblico.

Difficoltà di riutilizzo di volumi esistenti per alcune destinazioni d'uso.

Obiettivi di qualità

- Evitare alterazioni dei caratteri storico architettonici dei manufatti ritenuti di valore dagli studi del Piano.
- Mantenere la lettura di significativi impianti urbani considerati di importanza testimoniale del periodo industriale della città pur consentendo modifiche finalizzate al riutilizzo o alla trasformazione degli immobili stessi.
- Favorire l'introduzione di nuove categorie funzionali compatibili con la presenza della residenza.
- Mantenimento del rapporto col contesto originario.
- Mantenimento di un mix funzionale legato a nuove esigenze di abitabilità dei luoghi.
- Mantenere e/o creare dei varchi verso le corti per favorirne l'utilizzo pubblico creando una rete continua di spazi fruibili.

TSP.1 - Tessuto Storico Produttivo, industriale-artigianale storico

Valori

Presenza di spazi aperti che possono entrare in relazione con aree pubbliche.

Criticità

Quasi totale assenza di spazi aperti pertinenziali a fronte di una superficie coperta che interessa la gran parte del lotto fondiario.

Grandi superfici con funzione monospecifiche a valenza produttiva che compongono talvolta nuclei urbani chiusi dove la relazione con lo spazio pubblico è quasi inesistente.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

Presenza recenti interventi di sostituzione edilizia che incrementa il carattere disomogeneo di questo tipo di tessuto dal punto di vista edilizio.

Assenza o rara presenza di spazi pubblici.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Mantenere il mix funzionale e di servizi dedicato ad esigenze locali e di quartiere.
- Incrementare la presenza di spazio pubblico soprattutto pensato in funzione di un sistema connettivo di riferimento.
- Incrementare la tendenza al riuso dell'edilizia esistente favorendo un facile adeguamento a nuove esigenze d'uso purchè sempre compatibili con la presenza della residenza.
- Conservare i caratteri di omogeneità di impianto e delle facciate quando rappresentano interventi unitari.

TL.3– Tessuto lineare continuo penetrabilità

Tessuto lineare lungo strada di formazione prevalentemente recente a bassa/media densità eterogeneo con eventuale presenza saltuaria di edificato storico. Lungo strada ci possono essere residenze e anche edifici produttivi in minor quantità con fronte penetrabile costituito da villette mono/bifamiliari, edifici lineari, blocchi residenziali e attività artigianali disposti lungo il lato minore del lotto con altezze solitamente limitate a 2/3 piani.

Valori

La presenza di servizi o negozi di vicinato ai piani terra, soprattutto lungo assi viari principali, comporta maggiore relazione e scambio con lo spazio pubblico.

La presenza di giardini frontali, piccole aree pavimentate o sistemate a verde, media il rapporto tra spazio privato e la strada.

Criticità

Tessuti che connotano una crescita incrementale come diramazione degli assi storici spesso spontanea e non sempre ordinata: presenza di strade cieche, cul de sac, piccoli isolati disomogenei.

Presenza recenti interventi di sostituzione edilizia che incrementa il carattere disomogeneo di questo tipo di tessuto dal punto di vista edilizio.

Assenza o rara presenza di spazi pubblici.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Mantenere il mix funzionale e di servizi dedicato ad esigenze locali e di quartiere.
- Incrementare la presenza di spazio pubblico soprattutto pensato in funzione di un sistema connettivo di riferimento.
- Incrementare la tendenza al riuso dell'edilizia esistente favorendo un facile adeguamento a nuove esigenze d'uso purchè sempre compatibili con la presenza della residenza.

TL.4– Tessuto lineare continuo ad alta densità

Tessuto lineare lungo strada di formazione prevalentemente recente ad alta densità con eventuale presenza saltuaria di edificato storico. Lungo strada ci possono essere residenze e anche edifici produttivi in minor quantità, con fronte talvolta parzialmente permeabile, talvolta impenetrabile. Sono costituiti da edifici in linea affacciati su strada. Le altezze degli edifici sono solitamente superiori ai 3/4 piani. Sul retro sono eventualmente presenti i giardini tergalì. Possono essere presenti anche in forma di isolati.

Valori

Generale compattezza e omogeneità dell'impianto e del fronte urbano.

La presenza di giardini frontali, piccole aree pavimentate o sistemate a verde, media il rapporto tra spazio privato e la strada.

La parziale permeabilità e la presenza di spazi condominiali consente di ottenere un rapporto vuoto pieno su lotto positivo anche se non sempre sufficiente in termini di aree verdi e sosta privata.

Criticità

Alta densità edilizia e limitata presenza di spazi aperti privati.

Mancanza o rara presenza di spazi pubblici.

Presenza recenti interventi di sostituzione edilizia che incrementa il carattere disomogeneo di questo tipo di tessuto dal punto di vista edilizio.

Assenza o rara presenza di spazi pubblici proporzionati alle esigenze insediative del tessuto.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Mantenere il mix funzionale e di servizi dedicato ad esigenze locali aumentando le dotazioni a scala di quartiere.
- Incrementare la presenza di spazio pubblico pensato per rispondere ad esigenze locali e anche in funzione di un sistema connettivo di riferimento.
- Promuovere la tendenza al riuso dell'edilizia esistente favorendo un facile adeguamento a nuove esigenze d'uso purchè sempre compatibili con la presenza di residenza.

TR.1 – Tessuto residenziale con singoli edifici su lotto isolato.

Tessuti composti da edifici di recente formazione isolati su lotto e posti al di fuori o ai margini del centro abitato oppure avulsi rispetto al contesto urbano in cui si inseriscono.

Valori

Ampi spazi di pertinenza circondati da aree verdi private che rappresentano talvolta un momento di interruzione e discontinuità rispetto ai tessuti urbani più densi.

Presenza di giardini frontali, piccole aree pavimentate o sistemate a verde, mediano il rapporto tra spazio privato e la strada.

Buon rapporto tra densità abitativa e spazi aperti privati.

Criticità

Le caratteristiche sono di diversa natura e concorrono spesso alla percezione di impianti urbani disomogenei.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Tutela verso trasformazioni che incrementino la densità abitativa del tessuto.

TR.2 – Tessuto con isolati aperti di villini/ palazzine

Tessuti ad isolati aperti e edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto.

Valori

La presenza di giardini frontali, piccole aree pavimentate o sistemate a verde, media il rapporto tra spazio privato e la strada.

Generale coerenza e omogeneità dell'impianto e del fronte urbano rispetto all'epoca di costruzione.

Buon rapporto tra densità abitativa e spazi aperti privati.

Questo tipo di interventi ha generato in genere standard in dimensione adeguata.

Criticità

Le caratteristiche edilizie dei manufatti sono di diversa natura e concorrono spesso alla percezione di impianti urbani disomogenei, questa discontinuità è maggiore nel caso di lotti isolati o frammentati.

La presenza di servizi di quartiere o negozi di vicinato non viene generata da questo tipo di edilizia

Non sempre sono presenti standard di qualità e non sempre sono inseriti in un sistema di rete urbana.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Incrementare la presenza di spazio pubblico pensato in funzione di un sistema connettivo di riferimento.
- Dotare di ulteriori servizi di vicinato e creare nuove centralità urbane.
- In base alle UTOE di appartenenza, stabilire nuove relazioni con il margine urbano-rurale.

TR.3 – Tessuto con isolati aperti per aggregazioni successive

Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali. Aggregazione di fabbricati di periodi diversi con geometrie e forme diversificate. Presenza talvolta di edifici specialistici.

Valori

Ampi spazi di pertinenza, spazi di servizio agli edifici, talvolta spazi privati ad uso pubblico, mediano il rapporto tra spazio privato e la strada.

Presenza di servizi e attività commerciali ai piani terra.

Buon rapporto tra densità abitativa e spazi aperti privati.

Non sempre il tipo di interventi ha generato standard e servizi in quantità adeguata rispetto alle esigenze del luogo, da verificare in base alle UTOE di appartenenza.

Criticità

Le caratteristiche edilizie dei manufatti sono di diversa natura e concorrono spesso alla percezione di impianti urbani disomogenei.

Non sempre gli standard risultano di qualità e non sempre sono inseriti in un sistema di rete urbana.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Incrementare la presenza di spazio pubblico pensato in funzione di un sistema connettivo di riferimento.
- Dotare di ulteriori servizi di vicinato e creare nuove centralità urbane.
- In base alle UTOE di appartenenza stabilire se si renda necessario creare nuove relazioni con il margine urbano-rurale.

TR.4- Tessuto con isolati aperti di edilizia pianificata

Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata. Aggregazione di fabbricati che presentano omogeneità tipologica e di disposizione su lotto.

Valori

Buona dotazione di spazi di pertinenza e di servizio agli edifici, talvolta spazi privati ad uso pubblico. Discreto rapporto tra spazio aperto privato e densità edilizia.

Scarsa presenza di servizi e attività commerciali ai piani terra.

In genere presenza di aree a standard.

Criticità

Le caratteristiche edilizie dei manufatti sono di diversa natura e concorrono spesso alla percezione di impianti urbani disomogenei.

Non sempre gli standard sono di qualità e non sempre inseriti in un sistema di rete urbana.

Non sempre il tipo di interventi ha generato standard e servizi in quantità adeguata rispetto alle esigenze del luogo. Da verificare in base alle Utoe di appartenenza

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Dotare di ulteriori servizi di vicinato e creare nuove centralità urbane.
- In base alle UTOE di appartenenza stabilire se si renda necessario creare nuove relazioni con il margine urbano-rurale.

Tessuto a isolati aperti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale realizzati con pianificazione attuativa unitaria, disposti solitamente su un reticolo geometrico.

TP.3 Tessuti Produttivi, industriale-artigianale seriale

Tessuto a isolati compatti composti esclusivamente da edifici a destinazione industriale-artigianale, con tipica copertura a capanna e/o botte disposti in maniera seriale lungo assi tra loro ortogonali o lungo il medesimo asse.

TP.4 Tessuti Produttivi, industriale-artigianale non omogeneo

Tessuto a blocchi con tipologia di copertura a capanna, a botte o a shed, con eventuali residenze inglobate, disposti in maniera regolare o irregolare e comunque senza un ordine geometrico che ne configuri una attuazione pianificata.

TP.5 Tessuti Produttivi, commerciale/direzionale/turistico ricettivo

Isolati aperti ove sono presenti esclusivamente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.

Valori

Presenza di ampi spazi aperti adibiti a funzioni complementari e di servizio per le attività in essere nel tessuto.

Talvolta spazi marginali o interclusi con assenza di ruolo funzionale che potrebbero entrare in gioco in un progetto di riqualificazione urbana.

Edifici con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell'assetto urbano attuale.

Criticità

Frequente assenza di qualità architettonica, tipologie edilizie con strutture seriali prefabbricate e predisposizione alla banalizzazione del contesto con l'introduzione di arredi dove predomina l'aspetto funzionale.

Scarsa o carente qualità dello spazio pubblico e di uso pubblico

Viabilità che in genere non favorisce mobilità dolce o trasporto pubblico.

Convivenza di funzioni non sempre compatibili.

Abbassamento della qualità ambientale, alto consumo di suolo e forte impermeabilizzazione delle aree.

Collocazione in aree periferiche che si affacciano sul territorio rurale con nessuna previsione di mitigazione paesaggistica e con aumento della frammentazione del paesaggio.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Favorire l'introduzione di nuove categorie funzionali compatibili con la presenza della residenza, anche attraverso la riconversione di edifici produttivi dismessi.
- Promuovere interventi di trasformazione urbana ed edilizia al fine di liberare suolo e aumentare una relazione virtuosa tra spazi aperti privati ed edificato.
- Mantenere e/o creare dei varchi verso lo spazio aperto pubblico creando una rete continua di spazi fruibili ai quali possa attestarsi anche una rete di mobilità dolce.
- Gli eventuali spazi pubblici o ad uso pubblico, dovranno trovare relazione e continuità col sistema connettivo urbano sia alla scala funzionale che paesaggistico ambientale.
- Riqualificare le aree di sosta, gli spazi aperti pubblici e quelli privati, attraverso un uso indicato di materiali e introdurre superfici con copertura vegetale al fine di ridurre l'inquinamento dell'aria ed abbattere le isole di calore.
- Lavorare sulle superfici degli edifici produttivi con tecnologie e metodi che favoriscano un minore impatto sull'ambiente e favoriscano un miglioramento ecologico (es. tetti e pareti verdi/ APEA).
- Sperimentare strategie di eco sostenibilità e uso di energie rinnovabili.
- Considerare i tracciati viari come occasione di riqualificazione paesaggistica e ecologica.

- Prevedere interventi di riqualificazione dei margini urbani e progettare interventi contestualizzati rispetto al paesaggio col quale si rapportano.
- Impedire ulteriori fenomeni di frammentazione paesistica e ulteriori processi di consumo di suolo.

2. Beni paesaggistici

2.1. Disciplina dei beni paesaggistici e coerenza con il Piano Operativo

Il Piano Operativo riconosce i valori identificativi e recepisce le prescrizioni d'uso della "Disciplina dei beni paesaggistici" contenute nel PIT/PPR che interessano:

a) "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Le aree soggette a tutela ai sensi dell'art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio che ricadono nel territorio comunale appartengono alle seguenti categorie:

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142 c.1, lett. b, Codice).
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice).
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice).
- Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).

Il Piano Operativo riconosce per quelle parti di territorio comunale interessato dai vincoli qui indicati, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni come riportato nell'allegato 8B del PIT/PPR.

Le prescrizioni della disciplina d'uso vengono riprese in maniera puntuale e contestualizzate rispetto ai casi specifici nelle schede delle Aree di Trasformazione che rientrano nei perimetri di vincolo presenti nell'elaborato di piano 04.01, allegato alle NTA. L'elenco delle Aree di Trasformazione interessate dai Vincoli qui descritti è riportato per maggiore chiarezza nella seguente tabella riassuntiva.

Dlg.42/2004	PIT/PPR - All. 8B		
Art.142 ,c.1,lett b	Art.7		
AT 2b 05	Par. 7.1, lett. a, e	Par. 7.2, lett. d	Par. 7.3, lett. a, d, f
AT 2b 08	Par. 7.1, lett. a, e	Par. 7.2, lett. d	Par. 7.3, lett. a, d, f
Art.142 c.1, lett. c	Art.8		
AT 5_09	Par. 8.1, lett. a, b, f	Par. 8.2, lett. a, b, c, e, o	Par. 8.3, lett. a, c

b) "immobili ed aree dichiarate di notevole interesse pubblico" ai sensi dell'art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio

Gli immobili e le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai fini paesaggistici sono individuate in forza dei seguenti provvedimenti ministeriali:

- D.M. 08/04/1958 - G.U. 108-1958 - "Zona collinare sita a nord-est della città di Prato"
- D.M. 20/05/1967 - G.U. 140-1967 - "Fascia di terreno di 300 mt di larghezza da ogni lato dell'autostrada Firenze-Mare, ricadente nei comuni di Firenze, Sesto Fiorentino, Campi Bisenzio e Prato"

Il Piano Operativo riconosce, per quelle parti di territorio comunale interessate dai vincoli qui indicati, i caratteri identificativi e gli obiettivi di indirizzo per la tutela e la valorizzazione riferiti alla struttura idrogemorfologica, alla struttura ecosistemico-ambientale, alla struttura antropica e alla struttura

percettiva del paesaggio, e la relativa disciplina d'uso (art.143 c.1 lett.b, art.138 c.1 del Codice) come indicato nelle schede di vincolo del PIT/PPR.

Le prescrizioni della disciplina d'uso vengono riprese in maniera puntuale e contestualizzate rispetto ai casi specifici nelle schede delle Aree di Trasformazione, che rientrano nei perimetri di vincolo, presenti nell'elaborato di Piano 04.01, allegato alle NTA. L'elenco delle Aree di Trasformazione interessate dai Vincoli qui descritti è riportato per maggiore chiarezza nella seguente tabella riassuntiva.

D.M. 08/04/1958	obiettivi	direttive	prescrizioni
AT 2b_06	3.a.7	3.b.10 - 3.b.11	3.c.13
	3.a.8	3.b.14	3.c.18. - 3.c.20
	4.a.1 - 4.a.2	4.b.1 - 4.b.2	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.4 - 4.c.5
AT 2b_07	3.a.5	3.b.9	3.c.9
AT 2b_10	3.a.7	3.b.10 - 3.b.11	3.c.13
	3.a.8	3.b.14	3.c.18.
	4.a.1 - 4.a.2	4.c.2	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.4 - 4.c.5
AT 5_01	3.a.5	3.b.9	3.c.9
D.M. 20/05/1967	obiettivi	direttive	prescrizioni
AT 8_01	3.a.1	3.b.1 - 3.b.2	3.c.1
	4.a.1	4.b.1 - 4.b.2 - 4.b.3	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.3 - 4.c.4
AT 6_03	3.a.1	3.b.1 - 3.b.2	3.c.1
	4.a.1	4.b.1 - 4.b.2 - 4.b.3	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.3 - 4.c.4
AT 6_13	3.a.1	3.b.1 - 3.b.2	3.c.1
	4.a.1	4.b.1 - 4.b.2 - 4.b.3	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.3 - 4.c.4
AT 6_14	3.a.1	3.b.1 - 3.b.2	3.c.1
	4.a.1	4.b.1 - 4.b.2 - 4.b.3	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.3 - 4.c.4
AT 5_23	3.a.1	3.b.1 - 3.b.2	3.c.1
	4.a.1	4.b.1 - 4.b.2	4.c.1 - 4.c.2 - 4.c.3 - 4.c.4

2.2 . Ricognizione dei beni paesaggistici

In sede di adeguamento del PS secondo l'art. 21 della disciplina di piano del PIT/PPR, il Comune, allo scopo di favorire un processo di integrazione dei contenuti del PIT/PPR, ha promosso presso la Regione la proposta di corretta individuazione delle aree vincolate per legge rispetto alle quali sono erano state riscontrate discrepanze tra quanto disposto dal PIT/PPR e le informazione in possesso dell' A. C.

Tale percorso si è concluso con esito positivo sia nei riguardi dell'adeguamento del P.S. che dei seguenti beni paesaggistici:

- Lett. c, di cui all'art.142 – Fosso del Meldancione
- Lett. g, di cui all'art.142 – I territori coperti da foreste e boschi

Secondo quanto previsto all'art. 22 della Disciplina di Piano del PIT/PPR , il Comune ha proceduto anche alla ricognizione delle aree di cui all'art. 143, comma 4, lett. a) e b) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio e precisamente:

- Lett. c, di cui all'art.142 – Gora del Palasaccio - *art. 143, comma 4, lett. a) Codice*
- Aree compromesse e degradate in riferimento al D.M. 20/05/1967 *art. 143, comma 4, lett. a) Codice*

Il procedimento della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art. 22 della Disciplina di PIT/PPR è tuttora in corso e ad oggi il quadro aggiornato dei Beni Paesaggistici è riportato nell'elaborato del Piano Operativo n. 11.1 – Beni Monumentali e Paesaggistici.

3. Tabella riassuntiva di confronto tra la disciplina del PO e le Prescrizioni del PIT/PPR

PO	PIT/PPR			
Norme Tecniche di Attuazione	Disciplina di Piano	Scheda di Ambito N° 6		Disciplina dei beni paesaggistici
		Indirizzi per le politiche	Obiettivi di qualità e direttive	
Titolo I – Norme generali				
Art. 1 Obiettivi e coerenze esterne				
Art. 2 Elaborati del Piano Operativo e rapporti con ulteriore disciplina regolamentare				
Art. 3 Rapporti con il Piano Strutturale				
Art. 4 Strumenti di attuazione				
Titolo II – Articolazioni e classificazioni del territorio				
Capo I – Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio urbanizzato				
Art. 5 Articolazione generale della disciplina di gestione del territorio urbanizzato				
Art. 6 Il paesaggio urbano: classificazione	Art.7 Art.8 Art. 9, c.1, c.3 Art. 10 Art.12, c. 3 Art.16			
Art. 7 Il paesaggio urbano: definizioni	Art.7 Art.8 Art. 9, c.1, c.3 Art. 10 Art.12, c. 3 Art.16			
Capo II - Articolazione, classificazioni e definizioni del territorio rurale				
Art. 8 Articolazione generale della disciplina di gestione del territorio rurale				
Art. 9 Il paesaggio rurale:	Art.7 Art.8			

classificazione	Art. 9, c.1, c.2 Art.10 Art.11 Art.16			
Art. 10 Il paesaggio rurale: definizioni	Art.7 Art.8 Art. 9, c.1, c.2 Art.10 Art.11 Art.16			
Titolo III – Fattibilità Geologica, Idraulica, Sismica e Ambientale				
Capo I - Prevenzione del rischio geologico idraulico e sismico				
Art. 11 Condizioni di fattibilità	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 12 Fattibilità geologica (Fg)	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 13 Fattibilità idraulica (Fi)	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 14 Fattibilità sismica (Fs)	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 15 Piano stralcio Assetto Idrogeologico (PAI)	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 16 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Capo II – Indirizzi per la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali				
Art. 17 Disposizioni generali	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 18 Fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 19 Interventi su suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 20 Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 21 Aree per opere di regimazione idraulica	Art.7 Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 22 Piani di risanamento	Art.7			

idraulico	Art.16 c.1, c.2, c.3 lett.a) b.1) b.7)			
Art. 23 Condizioni alle trasformazioni				
Titolo IV – Promozione della qualità territoriale				
Capo I – Disciplina delle attrezzature e dei servizi di interesse generale				
Art. 24 Norme generali				
Art. 25 Dotazioni minime di standard urbanistici				
Art. 26 Monetizzazioni				
Art. 27 Aree per l'istruzione (AI)				
Art. 28 Attrezzature di interesse collettivo (AC)				
Art. 29 Servizi sociali ed assistenziali – Residenze Sanitarie Assistite				
Art. 30 Servizi religiosi (ACr)				
Art. 31 Edilizia Residenziale Pubblica (ACe) e Sociale (ERS)				
Art. 32 Aree per lo stoccaggio e il trattamento dei rifiuti (ACtr)				
Art. 33 Aree per servizi cimiteriali (Acim)				
Art. 34 Piazze e aree pedonali (APz)	Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3			
Art. 35 Parcheggi pubblici: generalità (APP)	Art. 8, c.2 lett.e) Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3			
Art. 36 Parcheggi pubblici: tipologie				
Art. 37 Area sosta camper (APc)				
Art. 38 Verde pubblico attrezzato e parchi (AVp)	Art. 8, c.2 lett.e) Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3		Obiett. 1.4	
Art. 39 Impianti sportivi (AVs)				

Art. 40 Orti sociali e urbani (AVo)	Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3			
Capo II – Infrastrutture viarie e di trasporto				
Art. 41 Aree per sedi stradali	Art. 9, c.2 lett. b), c.3		Obiett. 1.4	
Art. 42 Piste ciclabili e ciclovie	Art. 9, c. 2, lett. a) b) c) g), c.3 Art. 10 Art. 16, c. 3, lett. B3) Art. 11, c.2 lett. a) b)	Ind. 29	Obiett. 1.4	
Art. 43 Aree e fasce di rispetto ferroviario				
Art. 44 Impianti per la distribuzione carburanti (IC)				
Capo III - Disposizioni per la qualità in ambito urbano				
Art. 45 Connessioni Urbane	Art. 9, c.1 , c.2 lett. a) b) e) g) Art. 10 Art. 12, c. 3	Ind. 24 Ind. 29	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4	
Art. 46 Verde di connettività	Art. 8, c.2 lett.e) Art. 9 Art. 10 Art. 12, c. 3	Ind. 24	Obiett. 1.4	
Art. 47 Parcheggi privati nel territorio urbanizzato	Art. 8, c.2 lett.e) Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3			
Art. 48 Aree per la sosta di relazione per la destinazione d'uso commerciale	Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3			
Art. 49 Verde privato a corredo degli edifici nel territorio urbanizzato	Art. 9, c. 2, lett. b), c.3 Art. 12, c. 3			
Art. 50 Piscine ed impianti sportivi ad uso pertinenziale privato		Ind. 24		
Art. 51 Spazi aperti con alto indice di naturalità (V1)	Art. 8, c.2 lett. a) c) e) Art. 11	Ind. 22 Ind. 32	Obiett. 1.1 Obiett. 1.3 Obiett. 1.4	
Art. 52 Spazi aperti con medio indice di naturalità (V2)	Art. 8, c.2 lett.e)	Ind. 22 Ind. 32	Obiett. 1.3	D.M. 20/05/1967 4.c.1 4.c.3
Art. 53 Spazi aperti con basso indice di naturalità (V3)	Art. 8, c.2 lett.e)	Ind. 22		D.M. 20/05/1967 4.c.1 4.c.3
Capo IV– Disposizioni per la qualità in ambito rurale				

Art. 54 Connessioni rurali	Art. 8, c.2 lett.c) Art. 9, c.1 , c.2 lett. a) e) g) Art. 10 Art. 11 c.1 , c.2 lett. b) c) d)	Ind. 24	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.6	
Art. 55 Parcheggi e viabilità di accesso nel territorio rurale	Art. 9, c.1 , c.2 lett. d) Art. 10, c.1 lett. d) b) e) f) Art. 11 c.1 , c.2 lett. b) d) f)	Ind. 24		
Art. 56 Piscine ed impianti sportivi ad uso privato nel territorio rurale		Ind. 24		
Art. 57 Disposizioni per la qualità degli interventi in territorio rurale	Art. 8 Art. 9 Art. 10 Art. 11 Art. 16	Ind. 24 Ind. 26 Ind. 27 Ind. 30 Ind. 36	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.4	
Art. 58 Recinzione di terreni				
Art. 59 Sistemazioni di versanti				
Art. 60 Pozze di abbeverata e cisterne per l'accumulo di acqua				
Art. 61 Depositi a cielo aperto		Ind. 27 Ind. 29	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4	
Titolo V – La disciplina del territorio urbanizzato				
Capo I – Disciplina di gestione degli insediamenti esistenti				
Art. 62 Disciplina degli insediamenti esistenti: articolazione				
Art. 63 Disciplina degli insediamenti esistenti: disposizioni generali				
Art. 64 Categorie di intervento edilizio				
Art. 65 Requisiti essenziali per il frazionamento degli immobili esistenti				
Sez. I - Insediamenti esistenti: urbanizzazioni storiche				
Artt. dal 66 al 71	Art. 9, c.1 , c.2 lett. b) Art. 10	Ind. 24 Ind. 25	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6	

	Art. 12, c. 3	Ind. 27 Ind. 28	Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.6	
Sez. II – Insediamenti esistenti: urbanizzazioni contemporanee				
Artt. dal 72 al 79	Art. 9, c.2 lett.b) Art. 12, c. 3	Ind. 24 Ind. 27	Obiett. 1.2 Obiett. 2.6	
Capo II– Disciplina delle aree di trasformazione individuate quali comparti di intervento				
Art. 80 Disciplina generale				
Art. 81 Disciplina della perequazione e compensazione – Norme generali				
Art. 82 Perequazione urbanistica attuata attraverso l'indice territoriale di edificabilità				
Art. 83 Perequazione urbanistica attuata mediante facoltà edificatorie in quantità fissa				
TITOLO VI– la disciplina del territorio rurale				
Capo I – Disciplina degli interventi edilizi nel territorio rurale				
Art. 84 – Criteri e prescrizioni generali per il patrimonio insediativo e gli interventi edilizi	Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art. 10 Art. 11		Obiett. 1.1 Obiett. 1.2 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5	
Capo II– Disciplina delle trasformazioni rurali da parte dell'imprenditore agricolo				
Artt. dal 85 al 94	Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art. 10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.2 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5	
Art. 95 Nuova realizzazione o ampliamento di attività	Art. 11 Art. 16	Ind. 24 Ind. 26 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.7	All.8B, art.7 All.8B, art.8

vivaistiche		Ind. 30 Ind. 31 Ind. 33 Ind. 34		
Capo III– Disciplina delle trasformazioni rurali da parte di soggetti diversi				
Artt. dal 96 al 98	Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art. 10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.2 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5	
Capo IV– Interventi sugli edifici con destinazione non agricola	Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art. 10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.2 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5	
Artt. dal 99 al 103	Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art. 10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.2 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5	
Capo V– Interventi ammessi e disposizioni particolari per i diversi ambiti rurali				
Art. 104 AR.1 Aree agricole periurbane di margine	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) c) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6	D.M. 20/05/1967
Art. 105 AR.2 Aree agricole periurbane intercluse	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) c) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6	D.M. 20/05/1967
Art. 106 AR.3 Aree agricole storico testimoniali	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) c) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 27 Ind. 34	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6	D.M. 20/05/1967
Art. 107 AR.4 Aree agricole diffuse	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) c) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 27	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6 Obiett. 1.7	D.M. 20/05/1967

Art. 108 AR.5 Aree agricole periferuviali	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) b) c) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 26 Ind. 27 Ind. 33	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6	D.M. 20/05/1967 All.8B, art.8
Art. 109 AR.6 Aree degli ecosistemi umidi	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) b) c) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 26 Ind. 27 Ind. 30 Ind. 31 Ind. 34	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6	All.8B, art.8
Art. 110 AR.7 Cascine Medicee	Art. 8. c. 1, c.2 lett. a) b) c) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 22 Ind. 24 Ind. 25 Ind. 26 Ind. 27 Ind. 30 Ind. 31 Ind. 33 Ind. 34	Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.6	
Art. 111 AR.8 Aree agricole di versante	Art. 8. c. 1, c.2 lett. c) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 2 Ind. 4 Ind. 5 Ind. 16 Ind. 17	Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5 Obiett. 2.6	D.M. 08/04/1958
Art. 112 AR.9 Aree boscate di collina	Art. 8. c. 1, c.2 lett. c) b) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 2 Ind. 4 Ind. 5 Ind. 7 Ind. 8	Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5 Obiett. 2.6 Obiett. 3.2 Obiett. 3.3	D.M. 08/04/1958
Art. 113 AR.10 Aree forestali continue	Art. 8. c. 1, c.2 lett. c) b) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 2 Ind. 4 Ind. 5 Ind. 6 Ind. 7 Ind. 8 Ind. 20	Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5 Obiett. 2.6 Obiett. 3.2 Obiett. 3.3	D.M. 08/04/1958
Art. 114 AR.11 Aree di crinale	Art. 8. c. 1, c.2 lett. c) d) Art. 9 c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16	Ind. 2 Ind. 4 Ind. 5 Ind. 8	Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5 Obiett. 2.6 Obiett. 3.2 Obiett. 3.3	D.M. 08/04/1958
Titolo VII - Disciplina speciale per gli interventi su particolari emergenze del patrimonio edilizio esistente				

Art. 115 Disposizioni generali				
Capo I– Disciplina degli interventi sul patrimonio produttivo di valore				
Art. dal 116 al 139	Art. 9, c.1 Art. 10	nd.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28		
Capo II– Disciplina degli interventi sul patrimonio di valore storico testimoniale				
Art. 140 Classificazione dell’edificato storico testimoniale	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 141 Elementi costitutivi degli edifici di valore storico, architettonico, documentale	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 142 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E1” - 1° grado di tutela	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 143 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E2” - 2° grado di tutela	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 144 Disciplina degli interventi per gli edifici o complessi “E3” - 3° grado di tutela	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 145 Aree di tutela degli edifici di valore storico testimoniale	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 146 Ricostruzione di porzioni di edificio crollati o diruti	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 147 Particolari modalità di intervento su volumi secondari	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 148 Ricostruzione con bonus volumetrico di edifici in stato di abbandono e		Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	

degrado		Ind.28		
Art. 149 Elementi puntuali testimoniali e identitari	Art. 9, c.1, c.2 lett a) d) Art. 10 Art. 11, c.2 lett. a) d) e)	Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28	Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4	
Art. 150 Alberi di valore paesaggistico ambientale				
Titolo VIII – Il piano delle funzioni				
Art. 151 Norme generali				
Art. 152 Categorie funzionali e loro articolazioni				
Art. 153 Ammissibilità dei mutamenti di destinazione d'uso				
Art. 154 Limitazione all'insediamento di nuove funzioni articolato per singole UTOE				
Art. 155 Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli tessuti nel territorio urbanizzato				
Art. 156 Ulteriori limitazioni all'insediamento di alcune funzioni per singoli ambiti rurali nel territorio rurale				
Art. 157 Fattispecie particolari a titolo gratuito				
Titolo IX – Disciplina delle salvaguardie e disposizioni transitorie				
Art. 158 Salvaguardia e disciplina transitoria del Piano Operativo				
Art. 159 Aree sottoposte a Piani attuativi recepiti dalla strumentazione urbanistica previgente				
Art. 160 Abrogazione del Piano Quadro delle Cascine di Tavola e del Piano dell'Area Protetta del Monteferrato				

Art. 161 Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"				
Art. 162 Prescrizioni per aree a Rischio Incidente Rilevante				
Art.163 Barriere architettoniche				

Firmato da:

Francesco Caporaso

codice fiscale CPRFNC65L22G999N

num.serie: 12635410

emesso da: InfoCert Firma Qualificata 2

valido dal 24/04/2019 al 24/04/2022