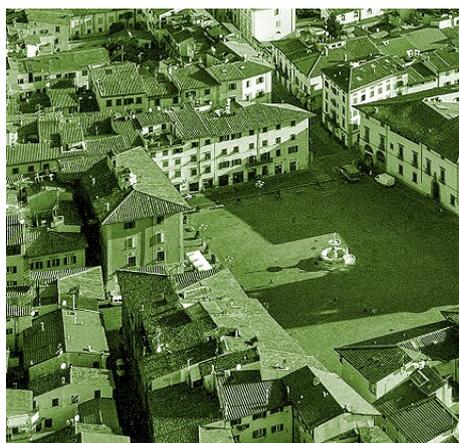
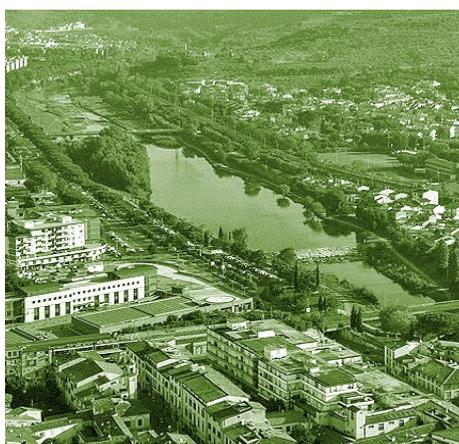


CONFORMITÀ CON PIT/PPR



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 Capecchi

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

Giurisprudenza

Enrico Amante

Elaborato di Rischio Incidente Rilevante

Simone Pagni

Cartografia

Martina Angeletti, Francesca Furter

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,
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..... | 5 |
| 1. Paesaggi rurali e macrotessuti urbani: obiettivi di qualità paesaggistica..... | 7 |
| 1.1 I Paesaggi Rurali nel Piano Operativo: raffronto con i morfotipi proposti dal PIT/PPR..... | 7 |
| 1.2 Obiettivi di qualità paesaggistica dei Paesaggi Rurali..... | 9 |
| 1.3 I Macrotessuti Urbani nel Piano Operativo: raffronto con i morfotipi proposti dal PIT/PPR..... | 18 |
| 1.4 Obiettivi di qualità paesaggistica dei Tessuti Urbani..... | 22 |
| 2. Beni paesaggistici..... | 33 |
| 3. Tabella riassuntiva di confronto tra la disciplina del PO e le Prescrizioni del PIT/PPR | 36 |

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 invariati 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 non ha assunto una valenza normativa ma 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 prescrizione meglio descritte nel capitolo 2 del presente documento.

1. Paesaggi rurali e macrotessuti 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: aree interessate dai tre poggi del Monteferrato, sono compresi il "Monteferrato e Monte Javello", le cave dismesse, il Parco di Galceti. 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: aree da Figline in direzione del monte Le Coste, caratterizzate da sistemi insediativi di appoderamento mezzadrile, con vasti oliveti, spesso con sistemazione 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: 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 | PR.4 - Il Paesaggio pedecollinare della Calvana: aree pedecollinari con presenza di ville e fattorie, dall'alto valore storico architettonico e dall'intorno rurale |

| | |
|--|---|
| <p>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</p> | <p>terrazzato e coltivato ad olivo.</p> |
| <p>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</p> | <p>PR.5 - Il paesaggio delle acque: cinge ad ovest il margine urbano, composto 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, ma di elevato interesse naturalistico, in parte interne al Sito Natura 2000 "Stagni della Piana Fiorentina e Pratese". Molte le contraddizioni di questo paesaggio conseguenti ai nuovi usi del territorio legati a processi di trasformazione contemporanea.</p> |
| <p>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</p> | <p>PR.6 - Il nucleo mediceo della Piana: aree della tenuta delle Cascine Medicee e quelle ad essa contermini dove il paesaggio agrario ha subito talvolta trasformazioni e alterazioni, nonostante il permanere di un importante bosco planiziale.</p> |
| <p>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</p> | <p>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.</p> |
| <p>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</p> | <p>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.</p> |

1.2 Obiettivi di qualità paesaggistica dei Paesaggi Rurali

La descrizione del paesaggio rurale viene fatta secondo tre grandi sistemi ovvero quello del Monteferrato, quello della Calvana e quello della Piana ai quali fanno capo i rispettivi Paesaggi Rurali. Per questi ultimi sono singolarmente definiti “elementi di pressione e criticità” ed “obiettivi di qualità ed indirizzi per le azioni”.

Il sistema del Monteferrato

Il Sistema “Il Monteferrato” si estende nel settore nord-occidentale del territorio comunale a comprendere l’alto bacino del torrente Bardena, delimitato ad ovest dai rilievi del Poggio Monteferrato, Monte Mezzano, Monte Piccioli, e a est dai rilievi di Monte Le Coste e Poggio alle Croci.

Si tratta di un’area a prevalente copertura forestale (querceti a roverella, rimboschimenti di conifere e boschi misti), ma con una vasta area di medio versante, a nord della località Le Fornaci, caratterizzata da un paesaggio agricolo tradizionale, con nuclei rurali sparsi ed elevata presenza di oliveti, anche terrazzati.

Nel settore occidentale emerge la presenza degli estesi versanti rocciosi e detritici del Poggio Monteferrato. Si tratta di vasti affioramenti di rocce ofiolitiche, con rada vegetazione erbacea e suffruticosa, favorita dalla forte riduzione delle pinete a pino marittimo per la moria causata dalla cocciniglia corticicola *Matsucoccus feytaudi*.

Il sistema è inoltre caratterizzato da un ricco reticolo idrografico, incentrato sul corso del torrente Bardena, e dai suoi numerosi affluenti di destra (Rii dei Valloni, di San Niccolò, del Sodarello, di Solano) e sinistra idrografica (Fosso della Vella, Rio Fontana, Rio di Buta, ecc.), ove si localizzano interessanti ecosistemi a regime torrentizio.

Nell’ambito del Sistema territoriale i maggiori valori naturalistici sono legati alle “aree aperte”, prative o rupestri, del Monteferrato, del vicino Monte Piccioli, o a quelle relittuali e in via di scomparsa dei versanti meridionali del Monte Le Coste (a nord dell’abitato di Buriano), e al caratteristico paesaggio agricolo tradizionale di medio versante presente nell’alto bacino del torrente Bardena.

La lettura delle peculiarità appena descritte individua nel sistema due paesaggi quello ad ovest che denomineremo “I Poggi del Monteferrato” e quello ad est che denomineremo “ Il paesaggio rurale del Monte le Coste”.

PR. 1 - I Poggi del Monteferrato

Elementi di pressione e criticità

Per il complessivo Sistema territoriale del Monteferrato 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.

Per le aree ofiolitiche del Monteferrato la criticità legata alla presenza di densi rimboschimenti di *Pinus pinaster* e alla sua spontanea diffusione risulta superata dal rapido declino di tali formazioni forestali ad opera della cocciniglia corticicola; una deforestazione che ha innescato però negativi processi di erosione del suolo. Per tale area il rischio di incendi risulta sempre elevato, ed aggravato per la presenza di alberi morti in piedi e materiale legnoso al suolo.

Tra le diverse criticità emerge anche il non ottimale stato di conservazione degli ecosistemi ripariali, e in particolare della vegetazione ripariale, quest’ultima fortemente alterata e ridotta nel suo sviluppo

longitudinale e trasversale al corso d'acqua, prevalentemente a causa delle periodiche attività di "pulizia" delle sponde.

Il tema dei processi di urbanizzazione del piede collinare non costituisce, pur essendo segnalato, un elemento di forte criticità, se non legato al potenziale processo di saldatura dell'urbanizzato tra la periferia nord di Prato e il centro abitato di Figline.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le azioni

- 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;
- la tutela e conservazione degli elementi naturali e seminaturali caratteristici del paesaggio agrario ad alta valenza ecologica (quali, tra l'altro, stagni, laghetti, acquitrini, prati umidi, maceri, torbiere, sfagneti, pozze di abbeverata, sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali di pianura e di collina come muretti a secco, terrazzamenti, acquidocci, canalette, fossi, siepi, filari alberati, alberi camporili, canneti, risorgive e fontanili, vasche in pietra, lavatoi, abbeveratoi, pietraie). E' comunque consentito il loro restauro ed adeguamento per motivi di sicurezza e di prevenzione e salvaguardia da dissesti idrogeologici.

Il sistema della Calvana

Il sistema corrisponde interamente al caratteristico rilievo della Calvana, dai bassi versanti di Poggio Castiglione e Pizzidimonte, al contatto con la pianura pratese, al rilievo del Monte di Cantagrilli, ove è raggiunta la quota massima del territorio comunale, poco oltre gli 800 m s.l.m. Il vasto rilievo calcareo si sviluppa attraverso un largo e caratteristico crinale che dal Poggio Castiglione si sviluppa prima verso nord e poi verso est, attraverso i rilievi di Poggio Bartoli, Poggio Camerella, La Retaia, Poggio Cocolla e Monte Cantagrilli, per poi ridiscendere nell'area della sella del Crocicchio e delle Selve di Sopra, caratterizzata dalla presenza di numerose forme di carsismo superficiale (doline).

Alla caratteristica presenza di aree prative, pascoli, prati arbustati ed arbusteti del crinale fanno riscontro le dense coperture arbustive e forestali dei versanti, con prevalente dominanza di querceti di roverella e rimboschimenti di conifere.

I versanti occidentali della Calvana sono interessati dalla presenza di un denso reticolo idrografico di fossi e rii minori (ad esempio il Rio Buti), affluente nel fiume Bisenzio, mentre dal fondovalle fino ad una quota media di circa 150 m, i versanti presentano un caratteristico sistema agricolo a dominanza di oliveti terrazzati.

Anche nell'ambito in oggetto, i valori naturalistici rilevanti sono legati alle "aree aperte", quali i prati secondari, i pascoli e i prati arbustati, ove si localizzano importanti emergenze vegetazionali, floristiche e faunistiche.

Di particolare interesse risultano anche le praterie di graminacee cespitose su suoli calcarei e le praterie arbustate.

L'importanza del sistema delle aree aperte della Calvana è dimostrata anche dalla sua individuazione come "nodo della rete ecologica degli agroecosistemi" nell'ambito della rete ecologica regionale del PIT.

La lettura delle peculiarità appena descritte individua nel sistema due paesaggi quello ad ovest che denomineremo “ Il paesaggio sommitale della Calvana” e quello ad est che denomineremo “ I Paesaggio pedecollinare della Calvana”.

PR. 3 - Il paesaggio sommitale della Calvana

Elementi di pressione e criticità

Per il territorio della Calvana il principale elemento di criticità (come pressione attuale e ulteriore minaccia per il futuro) è costituito dalla riduzione delle tradizionali attività zootecniche, con riduzione delle aree pascolive, dei prati secondari più o meno intensamente pascolati, a vantaggio di stadi di ricolonizzazione arbustiva ed arborea (prati arborati, arbusteti densi e alberati).

Le dinamiche evolutive in atto nel paesaggio di crinale della Calvana sono ampiamente citate e rappresentative di un fenomeno, quello dell’abbandono dei paesaggi rurali tradizionali alto collinari e montani, individuato come principale elemento di criticità (assieme ai processi di consumo di suolo delle pianure) per la biodiversità della Toscana nell’ambito della Strategia regionale per la biodiversità.

Lungo il crinale principale della Calvana le formazioni prative relittuali sono relegate lungo la linea di crinale, spesso a costituire praterie arbustate, degradando verso arbusteti densi già a poche decine di metri dal crinale stesso.

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

- 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 semirupresti 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

- 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'Ombrone 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, Ombrone 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 medico della Piana", " Il paesaggio delle Gore" ed " Il paesaggio intercluso di Pianura".

PR. 5 - Il paesaggio delle acque

Elementi di pressione e criticità

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 inadeguata gestione della vegetazione ripariale;

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

- 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 medico della Piana

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.

Presenza di infrastrutture idrauliche con conseguente isolamento e marginalizzazione di aree agricole.

Urbanizzazione diffusa e progressiva scomparsa dei residui elementi di naturalità.

Alterazione del sistema idrografico minore a seguito della presenza di colture florovivaistiche.

Diffusione di specie esotiche di fauna e di flora.

Intensi processi di sviluppo urbanistico.

Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inadeguata gestione della vegetazione ripariale;

Sviluppata presenza di attività vivaistica con conseguente alterazione dei valori percettivi del paesaggio e conseguente perdita di biodiversità e elevate forme di inquinamento delle falde.

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.

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.

PR. 7 - Il paesaggio delle GoreElementi di pressione e criticità

Alterazione degli ecosistemi fluviali e torrentizi anche per inidonea gestione della vegetazione ripariale.

Alterazione dei caratteri storico architettonici tipici dell'edilizia rurale verso forme di recupero improprie.

Semplificazione del mosaico agrario e perdita del corredo vegetazionale come conseguenza di una agricoltura di tipo estensivo.

Obiettivi di qualità ed indirizzi per le politiche

- 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 PianuraElementi di pressione e criticità

Per il sistema di pianura le principali criticità sono rappresentate dagli intensi processi di consumo di suolo, dalla progressiva frammentazione e 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

- 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 morfotipologici 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 spazia aperti, rapporto tra edilizia produttiva e residenziale, etc.) per giungere ad una loro interpretazione e</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 |

| | |
|--|--|
| <p><i>sistematizzazione.</i></p> | <p>quello industriale-artigianale.</p> <p>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 ininfluenza rispetto alla superficie coperta e l'edificato residenziale è inferiore rispetto a quello industriale-artigianale.</p> <p>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:</p> <p>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.</p> |
| | <p>Urbanizzazioni contemporanee</p> |
| <p>Invariante III</p> <p>Morfotipi di riferimento delle urbanizzazioni contemporanee:</p> <p>TR1 – Tessuti ad isolati chiusi o semichiusi</p> <p>TR2 – Tessuti ad isolati aperti ed edifici residenziali isolati su lotto</p> <p>TR3 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali</p> <p>TR4 – Tessuti ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata</p> | <p>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:</p> <p>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 tergalati.</p> <p>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.</p> <p>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</p> |

| | |
|---|---|
| | <p>attività artigianali.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>TR.2 Tessuto residenziale, con isolati aperti di villini e palazzine: edifici residenziali tipo ville, villini, piccole palazzine isolati su lotto.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <p>Invariante III</p> <p>Morfotipi di riferimento delle urbanizzazioni contemporanee:</p> <p><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></p> <p><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 spazia aperti, rapporto tra edilizia produttiva e residenziale, etc.) per giungere ad una loro interpretazione e sistematizzazione.</i></p> | <p>Urbanizzazioni contemporanee con funzione mista</p> <p>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 edificato di cui sono composti e del tipo di relazione fra spazio aperto e spazio edificato, sono così articolati:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>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 ininfluente rispetto alla superficie coperta; gli edifici sono disposti in maniera disordinata fino a saturare l'isolato.</p> |
| <p>Invariante III</p> <p>Morfotipi di riferimento delle urbanizzazioni contemporanee:</p> <p>TPS.2 - Tessuto a piattaforme produttive - commerciali - direzionali</p> | <p>Urbanizzazioni contemporanee monofunzionali i macro-tessuti di formazione recente la cui destinazione risulta essere specifica industriale-artigianale/direzionale/commerciale/ricettivo e composti da un edificato complesso anche pianificato:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>TP.5 Tessuti Produttivi, commerciale/direzionale/turistico ricettivo: isolati aperti ove sono presenti esclusivamente edifici monofunzionali e relative resedi scoperte.</p> |

1.4 Obiettivi di qualità paesaggistica dei Tessuti Urbani

La descrizione del paesaggio urbano viene fatta secondo sei macro tessuti suddivisi tra urbanizzazione storica e contemporanea. Per ogni singolo tessuto che compone le macro categorie sono definiti “valori”, “criticità” ed “obiettivi di qualità”.

TCS - Tessuto del Centro storico

Questo tessuto che si trova nel perimetro del centro storico, si sviluppa in prospicenza degli assi storici cittadini con formazione lineare e talvolta disposto sull'intero isolato con esclusiva funzione residenziale ed eventuale commerciale al piano terra, a fronte continuo compatto solitamente non penetrabile. Gli spazi aperti, per lo più privati si dispongono sul retro o in corti interne accessibili dai piani terra, suddivisi in piccoli cortili o in spazi condominiali. Ogni lato dell'isolato o dei tracciati lineari stabilisce un rapporto diretto con lo spazio pubblico articolato su assi viari, piazze, slarghi.

Valori

Tessuti che connotano il sistema insediativo di lunga durata leggibile sia nella città densa che nei nuclei storici delle frazioni e dei borghi. A questi si sono attestati interventi contemporanei rafforzandone l'impianto urbanistico.

Criticità

Scarsa flessibilità degli edifici ad accogliere adeguamenti verso nuove funzioni insediabili.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Evitare l'alterazione dei caratteri architettonici ed il linguaggio compositivo delle facciate, l'uso improprio di aperture e di tinteggiature, materiali o elementi decorativi incongrui e mantenere il rapporto tra facciata e spazio pubblico;
- rafforzare il rapporto degli edifici con lo spazio pubblico garantendo un'adeguata presenza di funzioni e servizi compatibili con i caratteri dell'edilizia storica e con le condizioni di accessibilità agli ambienti;
- l'alta densità insediativa di questi tessuti impone che gli spazi aperti interni, corti, cortili o giardini, non vengano saturati con nuove edificazioni.

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

Tessuti storici o storicizzati di formazione lineare con esclusiva funzione residenziale ed eventuale commerciale al piano terra, a fronte continuo compatto solitamente non penetrabile allineato su asse storico. Sono costituiti da edifici in linea affacciati su strada con altezza di 3/4 piani. Sul retro sono presenti i giardini tergalì.

TSL.1.1 - Tessuto storico lineare con diramazioni

Tessuti storici o storicizzati con le stesse caratteristiche del TSL.1 generati su assi storici ma con diramazioni e fronti lungo le strade a cul de sac che portano solitamente ad aree verdi retrostanti.

TSL.2 - Tessuto lineare con fronte continuo penetrabile

Tessuti storici o storicizzati di formazione lineare con prevalenza di funzione residenziale o con funzioni miste, a fronte continuo solitamente penetrabile allineato su asse storico. Sono costituiti solitamente da edifici mono-bifamiliari affacciati su strada con o senza piccolo giardino frontale con altezze limitate a 2/3 piani e allineato su asse storico.

Valori

Tessuti che connotano il sistema insediativo di lunga durata leggibile sia nella città densa che nei nuclei storici delle frazioni e dei borghi. A questi si sono attestati interventi contemporanei rafforzandone l'impianto urbanistico.

La presenza di giardini e piccole corti come la presenza di servizi o negozi di vicinato ai piani terra implica maggiore relazione e scambio con lo spazio pubblico.

Criticità

Impropria saturazione delle aree pertinenziali ed introduzione di edilizia incongrua rispetto al carattere storico e storicizzato del tessuto di riferimento. Modifica dei caratteri architettonici e dei rapporti pertinenziali.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Mantenimento del mix funzionale e di servizi dedicato ad esigenze locali e di quartiere;
- conservazione del ruolo che questo tipo di tessuto riveste in termini di funzionalità sociale mantenendo la presenza di attività locali e servizi di quartiere;
- promozione di interventi edilizi che conservano il carattere architettonico ed urbanistico di questo tipo di tessuto;
- riduzione del livello di densità edilizia favorendo il rapporto tra spazio privato ed aree pubblica.

TSL.3 -Tessuto a corte

Tessuto storico o storicizzato semicompatto a tipologia e funzione mista composta da aggregazione non regolare di edifici a formare piccole corti con possibile presenza seppur limitata di edifici produttivi.

Valori

Tessuto che connota il sistema insediativo di lunga durata disposto solitamente lungo i tracciati storici e presente in maniera diffusa su tutto il territorio comunale.

Presenza di molte aree pertinenziali con in generale il mantenimento dei rapporti originali vuoto/pieno.

Presenza di edifici storici di interesse testimoniale.

Criticità

Aggiunta di interventi edilizi recenti con l'introduzione di elementi impropri con la conseguente spersonalizzazione del carattere originale del complesso.

Spazi pertinenziali suddivisi secondo la logica delle singole proprietà con perdita di una visione organica: le corti, originariamente aperte a formare uno spazio comune, assumono talvolta un aspetto frammentato evidenziato dalla varietà delle recinzioni e dei vari materiali utilizzati.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- Evitare la saturazione degli spazi aperti attraverso nuove edificazioni;
- consentire interventi pertinenziali coerenti col carattere del tessuto, e volti ad una uniformità architettonica;
- evitare trasformazioni dei manufatti esistenti verso architetture fuori scala o comunque in contrasto col carattere del contesto.

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

Tessuto storico o storicizzato presidio del territorio posto al di fuori o ai margini del centro abitato o al di fuori degli altri tessuti. Composto da singoli edifici o da aggregazione non regolare a formare piccole

corti o agglomerati. Talvolta tali complessi possono risultare oramai inglobati nel tessuto urbano della città.

Valori

Testimonianza di insediamenti tipici del sistema insediativo diffuso di pianura, spesso relativi al precedente assetto rurale del paesaggio di pianura.

Criticità

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.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

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

TSR.2 - Tessuti composti da aggregazioni o singoli edifici – villini

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.

Valori

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

Criticità

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.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

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

TSR.3 - Tessuti composti da singoli edifici isolati su lotto

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

Valori

Residenze signorili testimonianze di una prima espansione fuori dalle mura.

Criticità

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.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- 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.

TSM.1- Tessuto a bassa saturazione

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’edificato residenziale è prevalente rispetto a quello produttivo.

TSM.2 – Tessuto a media saturazione

Tessuti storici o storicizzati di formazione lineare con presenza di mix di funzioni a media densità residenziali ed artigianali, a fronte continuo compatto o semipenetrabile, 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 dimensionalmente “limitato” rispetto alla superficie coperta e l’edificato residenziale è paritetico rispetto a quello produttivo.

TSM.3 – Tessuto ad alta saturazione

Tessuti storici o storicizzati di formazione lineare con presenza di mix di funzioni ad alta densità residenziali ed artigianali, a fronte continuo compatto o semipenetrabile, con produttivo alternato sul fronte o arretrato sul lotto con altezze 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 dimensionalmente “ininfluente” rispetto alla superficie coperta e l’edificato residenziale è inferiore rispetto a quello produttivo.

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

Tessuto di origine storica con funzione produttiva, composto da blocchi disposti in maniera regolare o irregolare con copertura del tipo a capanna o a botte con eventuali residenze inglobate.

Valori

Testimonianza del tessuto produttivo misto residenziale di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea.

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

Aree con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell’assetto urbano attuale.

Criticità

Difficile penetrabilità degli spazi.

Quasi totale assenza di spazio pubblico.

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

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- 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;
- conservare il rapporto col contesto originario;
- mantenere un mix funzionale legato a nuove esigenze di abitabilità dei luoghi;
- preservare e/o creare varchi verso le corti per favorirne l'utilizzo pubblico creando una rete continua di spazi fruibili.

TL.1 – Tessuto lineare continuo non permeabile

Tessuto lineare lungo strada di formazione prevalentemente recente a bassa/media densità con fronte compatto e 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.

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

Generale coerenza e omogeneità dell'impianto e del fronte urbano che riconducano ad interventi unitari o a singoli interventi della stessa epoca.

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 di interventi recenti sulle facciate che alterano il carattere originario di questo tipo di edilizia di sostituzione edilizia e restituiscono un caotico linguaggio di materiali e tecniche decorative.

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 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.
- Incrementare la tendenza al riuso dell'edilizia esistente favorendo un facile adeguamento a nuove esigenze d'uso purché sempre compatibili con la presenza di residenza.

TL.2– Tessuto lineare continuo semipermeabile

Tessuto lineare lungo strada di formazione prevalentemente recente a bassa/media densità con fronte semipermeabile, con presenza saltuaria di edificato storico ed edifici a tipologia produttiva. E' costituito da edifici in linea o a schiera, da villette mono/bifamiliari, piccoli edifici in linea, disposti lungo il lato minore del lotto e i retrostanti giardini e resedi pavimentate.

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.
- 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 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.

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.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.

TM.1- Tessuto a bassa saturazione

Tessuti della Mixitè a bassa densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro, solitamente con fronte penetrabile. Sono quei tessuti in cui lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente “paritetico” rispetto alla superficie coperta. Possono essere presenti anche in forma di isolati.

TM.2- Tessuto a media saturazione

Tessuti della Mixitè 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. Sono quei tessuti in cui lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente “limitato” rispetto alla superficie coperta.

TM.3- Tessuto ad alta saturazione

Tessuti della Mixitè ad alta densità di formazione lineare con funzione residenziale sul fronte e artigianale sul retro arretrato nel lotto o in aderenza al fabbricato residenziale. Sono quei tessuti in cui lo spazio aperto pertinenziale ha un ruolo dimensionalmente “ininfluente” rispetto alla superficie coperta. Sono tessuti compatti a tipologia e funzione mista con edifici disposti in maniera caotica ad “intasare” l’isolato. Di formazione solitamente successiva al 1954.

Valori

Testimonianza del tessuto produttivo misto residenziale di cui si compone gran parte della città storica e contemporanea.

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

Aree con potenzialità di trasformazione che possono condurre a un miglioramento dell’assetto urbano attuale.

Criticità

Difficile penetrabilità degli spazi.

Quasi totale assenza di spazio pubblico.

Difficoltà di riutilizzo di volumi produttivi verso nuove destinazione d’uso.

Obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi

- 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, anche attraverso la riconversione di edifici produttivi dismessi.
- Conservare il rapporto col contesto originario.
- Mantenere un mix funzionale legato a nuove esigenze di abitabilità dei luoghi.
- Favorire 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 le corti per favorirne l'utilizzo pubblico creando una rete continua di spazi fruibili.
- Gli eventuali spazi pubblici o ad uso pubblico, come l'inserimento di nuovi servizi o attrezzature di quartiere dovrà trovare relazione e continuità col sistema connettivo urbano sia alla scala funzionale che paesaggistico ambientale.
- Negli interventi di trasformazione dovranno essere comunque garantiti i rapporti di abitabilità e comfort rispetto ai parametri attuali.

TP.1 Tessuti Produttivi, con singoli edifici industriali-artigianali

Tessuto a 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

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 state riscontrate discrepanze tra quanto disposto dal PIT/PPR e le informazioni 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 | | | |
|---|---|----------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| | 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: classificazione | Art.7 Art.8 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 idraulico | Art.7 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 Conessioni 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 Art. 12, c. 3 | Ind. 24 Ind. 25 Ind. 27 Ind. 28 | Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 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 vivaistiche | Art. 11 Art. 16 | Ind. 24 Ind. 26 Ind. 27 Ind. 30 Ind. 31 Ind. 33 Ind. 34 | Obiett. 1.1 Obiett. 1.4 Obiett. 1.7 | All.8B, art.7 All.8B, art.8 |
| 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) | 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.10 Art. 11 | | | |
| Art. 108 AR.5 Aree agricole perfluviali | 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 | Ind. 2 Ind. 4 Ind. 5 | Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 Obiett. 2.5 | D.M. 08/04/1958 |

| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| | c.1, c.2 lett. a) c) d) f) g) h) Art.10 Art. 11 Art. 16 | Ind. 8 | Obiett. 2.6 Obiett. 3.2 Obiett. 3.3 | |
| 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 degrado | | Ind.16 Ind.17 Ind.24 Ind.27 Ind.28 | Obiett. 1.2 Obiett. 1.6 Obiett. 2.3 Obiett. 2.4 | |
| 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 | | | | |