

PO *lastra a signa*

Comune di Lastra a Signa
Città metropolitana di Firenze

Diano Operativo

RELAZIONE

Giugno 2020

Testo coordinato con le modifiche
apportate in accoglimento delle
osservazioni.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA



Il Sindaco
Angela Bagni

Assessore all'urbanistica
Emanuele Caporaso

Responsabile del procedimento
Luca Betti

Garante dell'informazione e
della partecipazione
Alessia Bochicchio

I progettisti
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico
Emanuela Loi

Sindaco
Angela Bagni

Assessore all'urbanistica
Emanuele Caporaso

Responsabile del procedimento
Luca Betti

Garante dell'informazione e della comunicazione
Alessia Bochicchio

Progettisti
Marina Gargiulo
Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico
Emanuela Loi

Informatizzazione dati geografici, elaborazioni cartografiche e fotointerpretazioni
Filippo Bonechi

Indagini geologiche
Geoeco Progetti – Eros Aiello, Gabriele Grandini

Supporto per la redazione delle schede norma
Roberto Vezzosi

Indagini idrauliche
West System s.r.l. – David Settesoldi

Assistenza legale
Studio Gracili Associati – Natalia Princi, Piera Tonelli

Valutazione ambientale strategica
Silvia Viviani con Annalisa Pirrello e Lucia Ninno

Non è necessario stampare questo documento! Se proprio vuoi farlo l'impaginazione è pensata per la stampa fronte retro. Puoi ridurre il consumo di carta anche stampando due pagine per facciata. Tu risparmi, l'ambiente ci guadagna.

*Nessuna pianificazione, per quanto
attenta, potrà mai sostituire una bella
botta di culo*

Arthur Bloch

Il Piano operativo è stato adottato con deliberazione C.C. n. 29 del 09/04/2019 approvato con deliberazione C.C. n. __ del __/__/____ (efficace dal __/__/____)

SOMMARIO

SOMMARIO	5
1. PREMESSA	7
1.1 Chi ha lavorato al Piano operativo	7
1.2 Cos'è il Piano operativo	8
1.3 Com'è fatto il Piano operativo.....	8
1.4 Il linguaggio del Piano operativo	9
2. GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO	11
3. ORGANIZZAZIONE DEL PIANO	14
4. PRESCRIZIONI COMUNI PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO	15
4.1 L'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni	15
4.2 Le tutele del territorio	17
4.3 Le risorse territoriali	18
4.4 Attuazione delle strategie	20
5. GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI.....	24
5.1 Il territorio rurale	25
5.2 Territorio urbanizzato	27
6. TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI	32
6.1 La scelta degli ambiti di trasformazione	34
6.2 Le regole di trasformazione	36
6.3 Perequazione e compensazione urbanistiche	46
7. DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI	50

ALLEGATO 1 - Aree con potenzialità archeologiche

1. PREMESSA

La presente relazione spiega e argomenta le scelte del Piano operativo. Il Piano operativo costituisce lo strumento della pianificazione urbanistica che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano strutturale.

Il Piano strutturale di Lastra a Signa nasce nel 2002 con il coordinamento generale di Vezio De Lucia e nel 2013 è oggetto di una variante generale che, fermi restando i principi informativi, ne rinnova contenuti e struttura.

Nel 2018, dopo l'approvazione definitiva del Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico¹ l'amministrazione comunale si determina per la conformazione del Piano strutturale anziché per un mero adeguamento. Ciò affinché, dopo la formazione del presente Piano operativo, il Comune disponesse di una pianificazione territoriale e urbanistica coerente, aggiornata e pienamente conforme ai piani sovraordinati.

Il nuovo Piano strutturale, dopo la c.d. "bollinatura"² di conformità al PIT-PPR (avvenuta il 15/02/2019), è efficace dal 05/04/2019 (ovvero 30 giorni dopo la pubblicazione del relativo avviso avvenuta sul BURT Seconda parte n. 10 del 06/03/2019).

Con il Piano operativo si compie dunque il completo rinnovamento degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali.

Per i temi di carattere generale e un completo inquadramento della nuova generazione di piani per Lastra a Signa si rinvia alla Relazione generale del Piano strutturale.

1.1 Chi ha lavorato al Piano operativo

Contemporaneamente agli indirizzi politico-amministrativi, l'amministrazione comunale ha delineato una strategia organizzativa per la revisione della strumentazione urbanistica comunale vigente, consistente nella formazione di un ufficio di pianificazione interno all'ente coadiuvato da professionalità esterne con alto grado di specializzazione.

Il team interno è costituito dai responsabili dei servizi "Pianificazione e gestione dei piani" e "Sportello unico edilizia (SUE)" Marina Gargiulo e Franco Filippini in qualità di progettisti e da tutti i tecnici e gli amministrativi assegnati all'area 4, ognuno per la propria competenza, coadiuvati dal pianificatore Emanuela Loi senza la cui professionalità tutto sarebbe stato praticamente impossibile.

Riveste il ruolo di garante della informazione e della partecipazione Alessia Bochicchio.

A queste professionalità è stato necessario affiancarne altre per affrontare problematiche specifiche. Il supporto per la redazione delle Schede norma è stato affidato all'Arch. Roberto Vezzosi, le indagini geologiche al dott. Eros Aiello e al dott. Gabriele Grandini della Geoeco Progetti, gli studi idraulici di supporto sono stati redatti dall'ing. David Settesoldi della West

¹ In seguito citato anche come PIT-PPR

² La bollinatura, termine mutuato dal gergo ministeriale, consiste nel contrassegnare con un bollino un provvedimento per attestarne la regolarità. Nel caso specifico significa che la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio e la Regione Toscana hanno verificato la conformità del Piano strutturale al PIT-PPR

Systems s.r.l.; l'arch. Silvia Viviani ha supportato l'ufficio per il procedimento di valutazione ambientale strategica. L'ufficio si è inoltre avvalso dell'esperienza della dott.sa Natalia Princi e della dott.sa Piera Tonelli dello Studio Gracili Associato per gli aspetti giuridici.

Lo studio sulle aree con potenzialità archeologiche è stato redatto dalla dr.ssa Gemma Bechini sotto la direzione scientifica della dr.ssa Ursula Wierer della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore Archeologia.

L'informatizzazione dei dati geografici e gli elaborati grafici su supporto informatico con relativa fotointerpretazione sono stati realizzati da Filippo Bonechi.

Responsabile del procedimento è Luca Betti.

Ci preme inoltre ricordare, ancora una volta, la collega Irene Arrighi che non è più tra noi, ma di cui resta vivo il ricordo, col suo sorriso e la sua forza di volontà. Per questo continua ad essere parte del gruppo di lavoro.

1.2 Cos'è il Piano operativo

Il Piano operativo costituisce lo strumento della pianificazione urbanistica che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale in conformità al Piano strutturale. Ciò significa che il Piano operativo detta le regole per qualsiasi intervento di rilevanza edilizia (e a maggior ragione urbanistica) che si intenda attuare nel territorio comunale. Sostituisce dunque il Regolamento urbanistico.

Il Piano operativo è suddiviso in due grandi articolazioni:

- Gestione degli insediamenti esistenti
- Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

La gestione degli insediamenti esistenti è valida a tempo indeterminato e regola le attività edilizie "ordinarie"; contiene dunque la disciplina per gli interventi sugli edifici e sui manufatti esistenti, oltre a una copiosa parte che regola l'attività edilizia nel territorio rurale.

La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi ha, invece, valenza quinquennale e regola le trasformazioni di maggiore rilevanza; tra queste ultime, sulla base delle innovazioni apportate dalla legge regionale 65/2014, rientrano anche gli interventi di nuova edificazione. Ciò, in estrema sintesi, significa che tali trasformazioni devono essere attuate nel corso del quinquennio di validità; scaduto il quinquennio le previsioni decadono.

1.3 Com'è fatto il Piano operativo

Semplificare è una azione paradossalmente molto complessa che richiede uno sforzo di sintesi e, in alcuni casi, la rinuncia a un potere di regolamentazione. Il nuovo Piano operativo, così come aveva fatto il Piano strutturale, ha assunto come criterio informatore quello della sintesi. Sintesi che diventa obiettivo strategico laddove l'iper-normazione (che in urbanistica è stata definita "panurbanistica"³) ha nel tempo dimostrato di non sortire gli effetti, spesso condivisibili, che si era prefissata ma, sempre più spesso, effetti diametralmente opposti.

³ Morbidelli Giuseppe, 2012, Della regolazione urbanistico-paesistica dell'agricoltura, "Il paesaggio agrario - proposte per una revisione della vigente normativa quaderno 2012-2" Firenze, Accademia dei Georgofili, 2012, 31

Col Piano operativo si è cercato, nei limiti consentiti dall'abbondanza di contenuti obbligatori derivanti dalla legge e dai piani sovraordinati, di perseguire la sintesi come obiettivo strategico del piano.

In effetti il Piano si compone di 1 unica tavola (ovviamente suddivisa in quadranti per esigenze di leggibilità) denominata Assetto del territorio; si compone, inoltre, della presente relazione, di un fascicolo di norme, di un fascicolo di schede norma (relative agli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi), di una relazione di fattibilità geologica, del rapporto ambientale (con la relativa sintesi non tecnica). Come prescritto dalla legge, il Piano di protezione civile diventa parte del Piano operativo.

Per il gruppo di lavoro, la forma dei piani è ormai diventata quasi una mania, convinti che se è vero come è vero che in diritto la forma è sostanza, una forma caotica non può che denotare una visione caotica.

La gestione di processi complessi in un contesto normativo altrettanto complesso e articolato non è certo la condizione migliore per fare della sintesi una missione; al di là del risultato possiamo comunque garantire di avercela messa tutta.

Per esempio abbiamo evitato, ovunque fosse possibile, di copia-incollare o, peggio, di incorporare testi o mappe già presenti in altri piani, all'interno del Piano operativo. Molte delle norme del Piano operativo si riferiscono a tematismi del Piano strutturale che, per una precisa scelta, non sono stati riportati sul Piano operativo; si è scelto di demandare l'usabilità del sistema alla creazione di un WebGis che renda accessibili tutti gli ingredienti sufficienti e necessari alla corretta comprensione delle regole.

1.4 Il linguaggio del Piano operativo

Proprio per garantire la sintesi le prime scelte effettuate riguardano proprio il linguaggio su cui occorre fare chiarezza fin da subito.

Gli interventi edilizi

È ben noto che la legge regionale 65/2014 regola in maniera puntuale l'attività edilizia fornendo un ampio ventaglio di definizioni degli interventi; la legge regionale riprende, specificandoli, i principi del testo unico statale in materia edilizia (il D.P.R. 380/2001).

È altrettanto noto ai più che tali definizioni sono oggetto di continui cambiamenti, spesso dovuti a interventi non organici del legislatore e mossi dalla condivisibile esigenza di "semplificazione", più che degli interventi edilizi in sé, delle procedure necessarie per metterli in atto.

Gli addetti ai lavori avranno ben presente l'impatto (ma soprattutto le enormi incertezze) che ha comportato l'introduzione della possibilità di frazionare immobili nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria. Siamo fortemente convinti che, al di là del merito che non spetta a noi valutare, la confusione è stata totale e ciò non ha certamente consentito di raggiungere l'obiettivo che l'intervento normativo si era posto.

Del resto è pacifico che la potestà pianificatoria sostanziale spetti pur sempre al Comune; nel caso del Piano operativo si è fatta una scelta ben precisa in tal senso: cosa si può fare in una determinata area lo decide il Piano operativo che, per mettersi al riparo dalle continue modifiche legislative, adotta un linguaggio proprio.

È per queste ragioni che il piano definisce in maniera del tutto autonoma gli interventi edilizi denominandoli:

1. Conservazione (C)
2. Trasformazione conservativa (TC)
3. Trasformazione sostitutiva (TS)
4. Ampliamento una tantum (A1)
5. Ampliamento (A)
6. Frazionamento (F)
7. Ristrutturazione urbanistica (RU)
8. Demolizione (D).

Non sfuggirà che ci sono delle chiare assonanze con le definizioni di legge; ma ad un lettore più attento non sfuggirà neanche, seguendo l'esempio sopra riportato, che il frazionamento costituisce un intervento a sé stante che prescinde dalle opere edilizie necessarie per la sua concretizzazione. In pratica così facendo si è scelto di mettere le previsioni sostanziali (cosa posso e cosa non posso fare) al riparo dai continui aggiornamenti della legge limitando l'impatto degli stessi alle sole questioni procedurali sulle quali, ovviamente, prevale la legge.

Parametri urbanistici ed edilizi

La seconda questione lessicale riguarda i parametri edilizi e urbanistici. Anch'essi sono stati oggetto di ampio dibattito disciplinare. La Regione Toscana, anticipando tutte le altre, si era dotata di un proprio vocabolario con il regolamento 64/R/2013 (unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio); un lavoro solo apparentemente semplice. Ma il 20/10/2016 la Conferenza Unificata sigla un'intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni adottando un proprio (e, ovviamente, diverso) vocabolario poi obbligatoriamente recepito dalla Regione Toscana con il regolamento 39/R/2018.

Il Piano operativo poteva:

- Recepire il nuovo vocabolario inglobando le definizioni in esso contenute nelle proprie norme;
- Recepire il nuovo vocabolario con un rinvio dinamico (rappresentato dal testo in corsivo quando la parola usata si riferisce a quel vocabolario)

Ovviamente abbiamo scelto per la seconda opzione pur consapevoli del rischio che si corre nel caso in cui il significato delle parole di quel vocabolario venga cambiato.

2. GLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

Il Piano operativo è composto dai seguenti elaborati:

Relazione
Norme
Assetto del territorio
A – quadrante nord ovest – 1:5.000 B – quadrante nord est – 1:5.000 C – quadrante sud ovest – 1:5.000 D – quadrante sud est – 1:5.000 E – Brucianesi – 1:2.000 F – Porto di Mezzo – 1:2.000 G – Ponte a Signa – 1:2.000 H – Stagno – 1:2.000 I – Capannuccia – 1:2.000 L – Capoluogo – 1:2.000 M – Malmantile – 1:2.000 N – Quattro Strade – 1:2.000 O – La Luna, Marliano, Inno – 1:2.000 P – Ginestra Fiorentina 1 – 1:2.000 Q – Ginestra Fiorentina 2 – 1:2.000
Schede norma degli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi
Relazione geologica di fattibilità e cartografia di fattibilità per gli interventi localizzati
Piano di protezione civile
Rapporto ambientale di VAS e relativa sintesi non tecnica

Come anticipato il Piano operativo è costituito da un'unica tavola grafica denominata Assetto del territorio. La tavola, suddivisa in quadranti per consentirne la consultazione, riporta tutte le informazioni sufficienti e necessarie per comprendere il regime dei suoli e le relative regole di intervento.

Per completezza è opportuno rilevare come alcune delle norme che regolano l'attività edilizia e urbanistica traggono il loro fondamento da alcuni tematismi compresi nelle carte del Piano strutturale (sempre puntualmente richiamate); anche in questo caso si è deciso di non riportare tali tematismi nel Piano operativo per consentirne l'eventuale aggiornamento (con varianti semplificate al Piano strutturale) e per ridurre le possibilità di errore indotte dalla riproduzione e moltiplicazione delle informazioni.

Ribadiamo che l'allestimento del WebGis consentirà una consultazione omnicomprensiva delle informazioni necessarie alla completa comprensione delle previsioni di piano.

Riportiamo di seguito la legenda della tavola "Assetto del territorio" del Piano operativo:

Legenda	
	confine comunale
	limite territorio urbanizzato
TERRITORIO RURALE	
	aree dei crinali
	aree dei nuclei storici
	aree dei nuclei rurali
	aree agricole
	aree boscate
	aree ad elevato grado di naturalità
	aree periurbane
	aree rurali con funzione non agricola da 1 a 5 produttive da 7 a 8 di servizio da 9 a 11 turistico ricettive 12 produttiva da destinarsi a istruzione
	aree rurali con funzione non agricola (costituita da AC e P)
TERRITORIO URBANIZZATO	
	mura civiche
	tessuti storici
	tessuti prevalentemente residenziali
	tessuti prevalentemente non residenziali
	tessuti non residenziali
	tessuti non residenziali specializzati a - insediamento commerciale b - centro vendita e mostra materiali edili
	tessuti delle attrezzature e impianti di interesse generale e - impianto di gas metano d - depuratore a - acquedotto
	verdi privati
	orti urbani
	fasce di protezione ambientale
0 - conservazione 1 - consolidamento 2 - consolidamento e rinnovamento 3 - completamento	
ASSE CON VALENZA O POTENZIALITA' COMMERCIALE	
	su lato indicato
	su entrambi i lati
AMBITI DI TRASFORMAZIONE	
	nuova edificazione
	riuso
	riuso copianificato
CITTA' PUBBLICA	
	attrezzature di interesse comune esistenti
	attrezzature di interesse comune private esistenti
	attrezzature di interesse comune di progetto 1 - cimitero 2 - sede protezione civile 3 - area protezione civile
	istruzione esistente
	istruzione di progetto
	istruzione di progetto-UA12
	verdi esistenti
	verdi di progetto
	verdi sportivi esistenti
	verdi sportivi di progetto
	parcheggi esistenti
	parcheggi di progetto
	parcheggi di progetto di compensazione
	parcheggi privati di progetto ad uso pubblico
	viabilità carrabile esistente
	viabilità carrabile di progetto
	adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
percorsi pedonali e ciclabili	
	esistente
	potenziale
	in fase di progettazione
	di progetto
	di progetto da espropriare
	in fase di studio di fattibilità
	casce di laminazione
	asservimento per condotta fognaria - (efficacia 04/07/2018)
	asservimento per condotta fognaria (efficacia 30/05/2018)
	vincolo preordinato all'esproprio per impianto fognatura (efficacia 04/07/2018)
	vincolo preordinato all'esproprio per impianto fognatura (efficacia 30/05/2018)
POTENZIALITA' ARCHEOLOGICA	
	siti puntuali
	siti aereali

La prima cosa che si nota è la divisione tra territorio rurale e territorio urbanizzato; il perimetro che li distingue deriva direttamente dal Piano strutturale che lo rappresenta come contenuto obbligatorio ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014.

Diremo meglio in seguito sulle implicazioni che tale distinzione comporta.

Un altro elemento che spicca fin da una prima occhiata è la articolazione delle previsioni per la città pubblica; il Piano operativo mette in campo una serie di interventi considerevoli per risolvere una serie di carenze che nel processo di formazione del piano si sono rivelate importanti.

Come indicato in legenda il Piano operativo prevede una serie di ambiti di trasformazione; si tratta delle aree per le quali è prevista una specifica scheda norma (nel relativo elaborato) che contiene tutte le indicazioni necessarie per comprenderne la trasformabilità. Sono le aree che il piano tratta nella disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi con valenza quinquennale.

Le schede norma contengono previsioni in merito a:

- Nuove edificazione (NE-n)
- Riusi (R-n)
- Attrezzature d'interesse comune (ACP-n)
- Riuso copianificato (RC-UA9)

Se le prime due categorie sono sufficientemente chiare la terza (Attrezzatura di interesse comune ACP) prevede la realizzazione di una sede di Protezione civile; la quarta (Riuso copianificato) richiede un approfondimento: si tratta dell'area del Convento di S. Lucia già interessata da un procedimento di variante per la sua destinazione a complesso turistico ricettivo. Trovandosi l'area nel territorio rurale è stato necessario attivare il procedimento di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale 65/2014; il procedimento di copianificazione si è già concluso con esito positivo. Questa previsione (che in realtà è un recepimento, appunto, della variante in corso) è l'unica che preveda consumo di suolo (dovuto ad un ampliamento) esterno al territorio urbanizzato.

Gli ambiti di trasformazione indicati come Riuso riguardano aree in cui sono già presenti edifici che richiedono interventi sostanziali che, a seconda dei casi, si concretizzano in trasformazioni sostitutive o addirittura ristrutturazioni urbanistiche.

È poi stata redatta una relazione di fattibilità geologica che, oltre a trattare puntualmente gli ambiti di trasformazione con puntuali schede di fattibilità, definisce le fattibilità degli interventi di gestione degli insediamenti esistenti: si tratta, in quest'ultimo caso, di tutti gli interventi ordinari di rinnovamento e adeguamento degli edifici esistenti.

Come previsto dalla legge entra a far parte del Piano operativo anche il Piano di protezione civile secondo una logica di necessario raccordo tra le previsioni.

Infine, ma non certo in ordine di importanza, il Rapporto ambientale legato alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e la relativa sintesi non tecnica. Il documento contiene tutte le indicazioni necessarie per la valutazione delle previsioni del Piano operativo, sia in relazione ai piani di settore sovraordinati che agli indicatori ambientali.

3. ORGANIZZAZIONE DEL PIANO

Come anticipato il Piano operativo compie due grandi distinzioni, una di carattere territoriale (tra territorio urbanizzato e territorio rurale) l'altra basata sulle previsioni (tra gestione degli insediamenti esistenti e trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi).

A monte di queste due macro distinzioni il piano identifica uno "strato" normativo trasversale; ciò perché questa disciplina interessa sia il territorio urbanizzato che quello rurale ma interessa anche gli interventi di gestione e quelli di trasformazione.

La disciplina di questo "strato" è contenuta nella Parte seconda delle norme (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) e si articola in:

- TITOLO I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni
- TITOLO II – Tutele del territorio
- TITOLO III – Gestione delle risorse territoriali
- TITOLO IV – Attuazione delle strategie

Ogni volta che sulla tavola Assetto del territorio o sulle carte del Piano strutturale (meglio sul sistema WebGis) si intercetti un tematismo trattato dalla Parte seconda, si dovrà dunque fare riferimento alla specifica norma.

Le norme trattano poi la gestione degli insediamenti esistenti (Parte terza), prima definendo gli interventi ammessi sugli edifici poi con una specifica disciplina per il territorio rurale e per quello urbanizzato. Questa parte, come detto, ha efficacia a tempo indeterminato.

La Parte quarta tratta le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi; si tratta degli interventi più rilevanti tutti (tranne quello del Convento di S. Lucia di cui si è detto) all'interno del territorio urbanizzato. Le previsioni di trasformazione hanno valenza quinquennale dalla data di efficacia del Piano operativo (ovvero 30 giorni dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione).

Una importante novità è costituita dalla Parte quinta delle norme che contiene la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni; all'interno delle categorie funzionali definite dalla legge, il piano individua delle ulteriori articolazioni che definiscono gli "usi". Per ciascuna area (del territorio rurale) e per ciascun tessuto (del territorio urbanizzato) vengono dettagliatamente indicati gli usi non ammessi e, conseguentemente, quelli consentiti.

4. PRESCRIZIONI COMUNI PER LA QUALITÀ DEL TERRITORIO

4.1 L'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni

Il Titolo I riguarda l'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni. Si tratta delle norme che riguardano gli aspetti geologici, sismici, idraulici e di tutela della risorsa idrica. Come previsto dalla legge regionale 65/2014, e in particolare dall'art. 104, le indicazioni della pericolosità sono contenute nel Piano strutturale a cui il Piano operativo rimanda (richiamando puntualmente le tavole interessate). Il Piano operativo contiene, invece, le indicazioni di fattibilità suddivise per interventi di gestione (per i quali sono stati allestiti tre abachi che mettono in relazione le pericolosità - geologica sismica e idraulica - con gli interventi definendo per ciascuno le condizioni di fattibilità) e per gli interventi di trasformazione per ognuno dei quali è stata allestita una specifica scheda di fattibilità. Per ciascuno degli aspetti considerati (geologia, sismica e idraulica) e per ciascun intervento vengono definiti 4 livelli di fattibilità:

- **F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- **F2 - Fattibilità con normali vincoli.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- **F3 - Fattibilità condizionata.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
- **F4 - Fattibilità limitata.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti dal presente Piano operativo, sulla base di studi e dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Come noto ai più la legge regionale 41/2018, oltre a innovare sostanzialmente la gestione del rischio alluvioni, ha anche abrogato il Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche per quanto non compatibile con le disposizioni della legge regionale 41/2018.

La Regione Toscana ha recentemente emanato un nuovo regolamento (Regolamento 30 gennaio 2020, n. 5/R) che sostituisce il 53/R; dunque le norme del Piano operativo sono state adeguate, laddove fosse necessario, al tale regolamento. In particolare per gli aspetti idraulici, il Regolamento 5/R e le Direttive tecniche approvate con Del. Giunta regionale n. 31 del 20 gennaio 2020, fornisce alcune indicazioni utili⁴ alla redazione della disciplina di

⁴ "Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla l.r. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del

Piano operativo. Tali indicazioni, come di seguito specificato, erano di fatto già state utilizzate per dettagliare alcuni aspetti della disciplina e, dopo aver ricevuto parere favorevole dal Genio Civile, trovano ora conferma nelle Direttive tecniche regionali.

In particolare in materia idraulica le novità che la legge regionale 41/2018 ha introdotto sono di fondamentale importanza: il cambio di paradigma rispetto alla legge regionale 21/2012 (abrogata) riguarda in particolare la gestione degli insediamenti esistenti. Si passa da una norma emergenziale, che conteneva per lo più divieti generalizzati, a una normativa articolata che lascia ai comuni ampi margini decisionali pur richiedendo (condivisibilmente) il non superamento del rischio medio R2.

Per rischio medio R2 si intende quello "per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudichino l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche".

Sulla base di questo traguardo il Comune è chiamato a disciplinare "i diversi usi e le trasformazioni del territorio nel rispetto della gestione del rischio di alluvioni ... con riferimento allo scenario per alluvioni poco frequenti (ndr. ovvero con tempo di ritorno 200ennale) ... secondo criteri di appropriatezza in relazione alla tipologia di intervento da realizzare".

Con un mandato di tale ampia portata la legge lascia indefinite alcune questioni che spetta al Comune di trattare; al riguardo sono state specificate alcune questioni ritenute cruciali e in particolare:

- sono stati indicati i franchi di sicurezza da rispettare per gli interventi di sopraelevazione ai fini idraulici;
- sono state definite le prestazioni richieste per gli interventi di difesa locale;
- è stato definito un criterio di valutazione dell'aggravio delle condizioni di rischio in altre aree derivante dall'intervento edilizio: in particolare si è sancito che non determina aggravio l'intervento (sopraelevato) nel quale ci si limiti, sotto la quota del battente e del relativo franco, alle sole opere strettamente necessarie all'attacco a terra del manufatto (pilotis, vani scale e simili);
- si sono inoltre definiti dei criteri per garantire le misure preventive atte a regolare l'utilizzo di infrastrutture in caso di eventi alluvionali distinguendo tra infrastrutture per le quali possa essere interdetto l'accesso (per esempio parcheggi strutturati) e infrastrutture per le quali ciò non sia possibile (per esempio parcheggi lungo strada)

Vengono inoltre definite delle aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico; si tratta di aree nelle quali il Piano strutturale prevede interventi finalizzati a

rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento.

Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, come individuate al paragrafo B4, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla l.r. 41/2018."

perseguire lo scenario “di progetto” degli studi idraulici. Il Piano operativo limita gli interventi in tali aree pur non sottoponendole a vincolo preordinato all'esproprio; in mancanza di progetti dettagliati (l'insieme delle opere necessarie a perseguire lo scenario di progetto è stato oggetto solo di uno studio di massima) è infatti prematuro definire compiutamente i perimetri delle aree interessate (peraltro di piccole dimensioni il che richiederebbe una precisione ancora maggiore). Le limitazioni imposte riguardano esclusivamente la localizzazione di annessi e manufatti agricoli (sono tutte aree del territorio rurale, infatti) senza incidere sulle quantità edificabili; in pratica le consistenze interessate da tali previsioni continuano a essere considerabili ai fini del dimensionamento di annessi e manufatti di cui però si prescrive la costruzione all'esterno delle stesse.

Ancora sulla questione della gestione del rischio alluvioni il piano ha compiuto un'ulteriore importante scelta che era nelle sue possibilità: l'art. 34 (non a caso collocato nel titolo che riguarda l'attuazione delle strategie), al § 34.2, prevede un regime di estremo favore per chi sia chiamato a realizzare interventi di sopraelevazione: l'altezza massima degli edifici non tiene conto della maggiore altezza imposta per la messa in sicurezza idraulica.

Pur consapevoli dei possibili impatti, si è deciso di favorire interventi diffusi di riduzione della vulnerabilità degli edifici agli eventi alluvionali; questo sposando proprio il cambio di paradigma della legge regionale che, analogamente alla gestione di altri rischi (si pensi alla messa a norma antincendio o sismica) tende a favorire le trasformazioni tese a ridurre l'esposizione a rischio piuttosto che a vietare (come la precedente legge) qualsiasi intervento in zona con pericolosità da alluvione.

4.2 Le tutele del territorio

Il Piano operativo definisce tutele del territorio le discipline che le norme e i piani sovraordinati impongono di recepire. Per lo più si tratta di discipline derivati dalla legge regionale 65/2014, dal PIT-PPR, dal PTCP e da norme di settore. Si tratta dunque di cercare di fare ordine tra le numerose prescrizioni derivanti dai piani e norme sovraordinate, compito non sempre facile.

Il piano individua le seguenti tutele:

- gestione delle invarianti
- ambito panoramico
- intorno territoriale dei centri e nuclei storici
- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- fasce di rispetto dei cimiteri
- aree interessate da rischio di incidenti rilevanti
- campi elettromagnetici e impianti di trasporto di energia

La gestione delle invarianti permette di orientarsi tra le regole definite dal PIT-PPR, dal PTCP e, su mandato degli stessi, dal Piano strutturale. Siccome il Piano operativo non può più, come i piani sovraordinati, esprimersi in termini di obiettivi ma è chiamato a dare regole conformative, si è cercato per quanto possibile di definire con chiarezza cosa si può e cosa non si può fare nelle aree interessate dalle invarianti.

L'ambito panoramico è definito, per obbligo derivante dal PIT-PPR, sulla base di una approfondita analisi della intervisibilità come un ambito in cui prestare maggiore attenzione

nella progettazione degli interventi; la ratio è quella di garantire il miglior inserimento paesaggistico possibile grazie a verifiche da compiersi mediante foto-inserimenti delle opere in progetto.

Intorno territoriale dei centri e nuclei storici individuato su prescrizione della legge regionale 65/2014 e del PIT-PPR che prevedono l'obbligo di definire regole conformative tali da garantire la minor interferenza possibile, delle opere in progetto, con i centri e nuclei storici di riferimento; si pensi alle aree limitrofe al castello di Malmantile, fuori dal vincolo paesaggistico ma di estrema delicatezza. Il Piano operativo impone di valutare localizzazioni alternative degli interventi (per esempio per la realizzazione di annessi agricoli) e, qualora non ce ne fossero, di prefigurare l'impatto visivo verso e dal centro o nucleo storico.

Le aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali sono le aree nell'immediato intorno dei beni stessi. Sono per lo più esterni ai perimetri delle aree vincolate ma con simili limitazioni di intervento proprio a tutela del Bene culturale.

Le fasce di rispetto dei cimiteri sono regolate dall'art. 338 del R.D. 1265/1934 e s.m.i.; il Comune di Lastra a Signa ha, nel tempo, ridotto l'estensione delle fasce di rispetto dei cimiteri secondo le procedure vigenti al momento della riduzione; il Piano operativo ha compiuto una ricognizione delle fasce di rispetto regolando le attività edilizie e urbanistiche all'interno delle stesse.

Le aree interessate da rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso III) sono quelle limitrofe all'impianto Petrolgas in località Capannuccia: vigono le limitazioni contenute nell'Elaborato di Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR) allegato al Piano strutturale. Il Piano operativo non contiene previsioni in contrasto con quanto indicato nell'ERIR.

Pur non essendo necessario (la materia è infatti regolata dal DPCM 8 luglio 2003), il Piano operativo definisce le modalità di intervento in prossimità di elettrodotti chiarendo che qualora si sia all'interno della DPA (Distanza di prima approssimazione) si dovranno approfondire le analisi chiedendo all'ente proprietario di definire le reali fasce di rispetto all'esterno delle quali è rispettato il limite previsto per l'esposizione prolungata ai campi elettromagnetici.

4.3 Le risorse territoriali

Il Piano operativo tratta come risorse territoriali, disciplinandone le possibili trasformazioni, i seguenti elementi:

- tracciati viari fondativi
- aree con potenzialità archeologica
- geotopi, biotopi e zone di reperimento della pietra serena
- boschi
- aria, acqua, energia

I tracciati viari fondativi sono quelli già presenti sul catasto leopoldino e sul catasto di impianto; si tratta dunque di tracciati generatori della struttura territoriale da preservare dal punto di vista urbanistico. Il piano ne definisce una precisa disciplina volta a conservarne i

tracciati conciliando la legittima esigenza di adeguamento alle moderne esigenze di mobilità.

Le aree con potenzialità archeologica derivano da una attenta analisi compiuta dalla dr.ssa Gemma Bechini sotto la direzione scientifica della dr.ssa Ursula Wierer della Soprintendenza Archeologia, Bella arti e Paesaggio, sezione "Archeologia". Sono stati censiti, mediante la consultazione di numerose fonti, i ritrovamenti archeologici sul territorio; sono quindi state definite delle aree, appunto denominate con potenzialità archeologica, che includono anche i Beni culturali, in cui è più probabile imbattersi in reperti archeologici. In queste aree è definita una disciplina di cautela che prevede la necessità di un preavviso nei casi in cui si intenda compiere lavori che interessino il sottosuolo.

Geotopi, Biotopi e zone di reperimento della pietra serena, anch'essi derivanti da piani sovraordinati, individuati nella Tav.2 del Piano strutturale rappresentano rispettivamente:

- i complessi geomorfologici di particolare eccezionalità per forma, tipologia ed effetto scenico ovvero il Masso della Gonfolina;
- gli ecosistemi di rilevante interesse naturale per la presenza di specie vegetazionali di particolare pregio che, nel caso specifico, riguardano *Ulex Europaeus* (ginestrone) e *Quercus Suber* (quercia da sughero);
- i siti di cave inattive con valore storico ambientale in quanto risorse per il reperimento di materiali unici finalizzati alla salvaguardia di monumenti e/o edifici storici nei quali è possibile prelevare pietra serena esclusivamente su prescrizione della Soprintendenza.

I boschi per i quali il Piano strutturale ha compiuto una attenta ricognizione cercando di fornire uno strumento utile anche a garantire la certezza del diritto; infatti i boschi risultano soggetti ex lege a vincolo paesaggistico e vincolo idrogeologico e conoscerne i confini con la doverosa precisione è essenziale per amministrazione e cittadini. In ragione della valenza che il PIT-PPR attribuisce al nodo primario forestale e al nodo secondario forestale, è stata definita una disciplina maggiormente cautelativa nelle aree da essi interessate.

Per quanto attiene alla gestione di acqua, aria e energia il Piano operativo (finalmente per scelta totalmente autonoma) mette in campo una serie di azioni assolutamente importanti:

- a tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi regolati dalle schede norma, è richiesto di raggiungere almeno una classe energetica A1;
- a molti di quegli interventi è richiesto anche di compensare in parte la CO₂ prodotta mediante monetizzazione che permetta la messa a dimora di alberi in aree di verde che il Comune definirà;
- per i capannoni e in genere gli edifici produttivi (di beni e servizi) oggetto di nuova costruzione o di ampliamento è richiesta l'installazione di pannelli solari fotovoltaici su tutta la copertura;
- sono definite, per gli interventi su edifici di interesse storici, regole per migliorarne la prestazione energetica ferma restando la tutela dei caratteri di interesse storico;

4.4 Attuazione delle strategie

Il Titolo IV della parte seconda delle norme contiene tutte le indicazioni necessarie per l'attuazione delle strategie del Piano strutturale. Si tratta di una serie di misure conformative che, nell'insieme, si conta garantiranno la possibilità di migliorare il territorio di Lastra a Signa. Vengono in particolare messe in campo le seguenti misure:

In relazione all'abitabilità urbana e alla città pubblica, come anticipato con Piano strutturale, si punta più che all'aumento quantitativo, al miglioramento qualitativo delle aree a standard con unica eccezione rilevante: le aree da destinarsi a parcheggi che vengono fortemente incrementate. Il Piano strutturale registrava la seguente dotazione di standard esistenti:

Dotazioni di standard esistenti per singola UTOE

UTOE	Abitanti	Attrezzature collettive		Istruzione		Parcheggi		Aree a verde		Totale aree a standard	
		mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante	mq	mq/abitante
1 Capoluogo	12.216	48.765	3,79	38.981	3,03	56.477	4,39	214.061	16,65	358.284	27,91
2 Stagno	262	2.060	7,28	0	0,00	9.095	32,17	4.800	16,98	15.955	60,93
3 Collina	1.111	4.041	2,99	0	0,00	3.545	2,62	20.606	15,25	28.192	25,37
4 Malmantile	4.092	21.912	5,19	15.688	3,72	17.332	4,11	50.889	12,06	105.820	25,86
5 Ginestra	1.485	4.458	2,78	2.864	1,79	10.048	6,28	38.407	23,99	55.776	37,55
Totali	19.166	81.235	4,00	57.533	2,83	96.496	4,75	328.763	16,19	564.027	27,94
Minimo		38.332	2,00	86.247	4,50	47.915	2,50	172.494	9,00	344.988	18,00

Il primo Piano operativo prevede la seguente dotazione:

	Attrezzature collettive	Istruzione	Parcheggi	Aree a verde	Totale aree a standard
UTOE	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante	mq/abitante
1 Capoluogo	4,53	-	5,38	15,60	29,86
2 Stagno	7,29	-	34,39	14,75	60,79
3 Colline	2,99	-	5,28	14,10	26,73
4 Malmantile	7,35	-	4,53	14,36	30,60
5 Ginestra	2,78	-	5,19	25,90	38,24
Totali	4,91	4,36	5,58	16,04	30,90

Le dotazioni previste non tengono conto delle aree da destinare a standard urbanistici interni agli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi (le schede norma). In particolare per Ginestra Fiorentina l'apparente diminuzione degli standard per parcheggi è ampiamente compensata dalle dotazioni previste nell'ambito di trasformazione di cui alla scheda norma NE-21 (nuovo centro di Ginestra). Per tutte le altre UTOE si nota una sostanziosa "cura" per i parcheggi tenendo conto che, anche per quelle UTOE, i conteggi non tengono conto delle dotazioni aggiuntive previste nelle schede norma.

Particolare attenzione viene posta dal Piano operativo per la realizzazione dei parcheggi nelle aree periurbane; si tratta di piccoli parcheggi strategici per risolvere problemi dei limitrofi territori urbanizzati. È comunque prevista la realizzazione di parcheggi "leggeri" da un punto di vista della progettazione col fine di limitarne l'impatto visivo e paesaggistico. Per tutti i nuovi parcheggi pubblici che superino i 20 posti auto è prevista l'installazione di colonnine di ricarica per veicoli elettrici; è prevista, per i soli parcheggi pubblici, la possibilità di delocalizzare le colonnine in parcheggi maggiormente frequentati fermo restando l'obbligo di installazione.

Importanti novità in relazione alla gestione della Protezione civile: è prevista (come già nel Regolamento urbanistico) la realizzazione di una sede specifica nel Capoluogo e la previsione di un'area in località Quattro strade da adibire a ricovero di emergenza per strutture prefabbricate in caso di evento.

Per le aree destinate all'istruzione, come già evidenziato dal Piano strutturale, non è raggiunto lo standard minimo. Questo dato, ormai storicamente consolidato, risulta in linea con quello di molti comuni in condizioni simili a Lastra a Signa.

Del resto il dibattito sulla correttezza del sistema di misurazione degli standard è tuttora aperto, anche per il paradosso che la valutazione in superficie fondiaria comporta. È abbastanza singolare infatti che, se per ipotesi una scuola fosse ampliata all'interno della stessa area scolastica, la dotazione di spazi migliorerebbe ma non lo standard urbanistico. Resta il fatto che, a fronte di una dotazione minima per abitante di 18 mq di superficie per attrezzature e servizi, a Lastra ogni abitante ha già oggi a disposizione 27,94 mq, più di una volta e mezzo quello che il DM 1444 impone. A interventi attuati la dotazione complessiva salirà a 30,90 mq/abitante.

Il Piano operativo prevede la realizzazione di tre plessi scolastici in località Le Sodole, Ponte a Signa e Capoluogo. Ciò nonostante lo standard raggiunto sarebbe di 4,36 mq/abitante. La previsione derivante dal Piano strutturale di raggiungere i 4,50 mq/abitante, sarà attuata con i successivi Piani operativi; si ricorda infatti che il Piano strutturale ha valenza a tempo indeterminato e la sua attuazione è garantita da più piani operativi della durata di 5 anni ciascuno.

Per i verdi pubblici l'intenzione del Piano operativo è di migliorarne la qualità anche, ma non solo, attraverso interventi di forestazione urbana legati alle monetizzazioni di compensazione della CO₂ di cui si è detto. La dotazione in termini quantitativi resta sostanzialmente invariata e garantisce abbondantemente lo standard minimo di legge; il Piano operativo garantisce, infatti, 16,04 mq/abitante a fronte di un minimo di 9,00 mq/abitante. Il conteggio, peraltro, non tiene conto del Parco fluviale che costituisce una risorsa di primaria importanza. Si tratta infatti di uno standard di interesse sovracomunale che non partecipa direttamente al conteggio degli standard. Sono inoltre previste, nelle schede di trasformazione degli assetti insediativi, due aree di verde privato a uso pubblico;

anche queste aree, pur partecipando al miglioramento della città pubblica, non vengono conteggiate negli standard previsti.

Per le infrastrutture per la mobilità il Piano operativo recepisce la totalità degli interventi già in corso di progettazione; in particolare per il capoluogo è in corso la progettazione di importanti opere:

- adeguamento della viabilità esistente (variante alla SS 67) primo lotto che prevede la realizzazione di una rampa di accesso da via di Sotto al Ponte a Signa e una rotatoria all'incrocio tra la via Livornese e il Ponte a Signa (in fase di approvazione del progetto definitivo);
- adeguamento della viabilità esistente (variante alla SS 67) secondo lotto che prevede l'adeguamento della via di Stagno (e strade limitrofe), della via del Piano, della via Brunelleschi e via di Sotto (in fase di progettazione definitiva ed esecutiva);
- la rotatoria in prossimità della fermata ferroviaria tra via Livornese e via di Rimaggio (in fase di esecuzione di bonifica preliminare).

Il Piano operativo non recepisce il tracciato della c.d. bretellina Stagno-Indicatore nella versione presentata nel marzo 2019 in attesa che la Regione Toscana ne formalizzi la previsione (trattandosi appunto di viabilità di competenza regionale).

Il Piano operativo prevede una importante rete di percorsi pedonali e ciclabili in attuazione delle strategie sulla mobilità lenta messe a punto dal Piano strutturale anche a seguito del processo partecipativo che lo ha interessato.

Pur prevedendo la realizzazione, nel quinquennio di validità del piano, solo di una parte della rete definita, vengono indicati come percorsi potenziali quelli che saranno oggetto dei successivi piani operativi. Ciò con l'evidente finalità di far comprendere il senso delle prime realizzazioni come parte di un più ampio sistema dedicato alla mobilità lenta. Particolare attenzione, in questa prima fase, è stata data all'accessibilità alla fermata ferroviaria di Lastra.

Per la gestione del rischio alluvioni sono previste fondamentali novità:

- da un lato si recepiscono tutti gli interventi che gli studi idraulici hanno previsto per la riduzione della pericolosità e che sono parte integrante della strategia del Piano strutturale; nelle aree che il progetto di massima prevede di destinare a casse di laminazione sono interdetti tutti gli interventi edilizi. Si tratta di aree di modesta entità lungo i corsi d'acqua secondari che si sommano alle previsioni di maggiore entità contenute nello stralcio riduzione rischio idraulico del Piano di assetto idrogeologico messo a punto dall'Autorità distrettuale di Bacino Appennino settentrionale UOM Arno.
- dall'altro lato, in attuazione della nuova legge regionale 41/2018 che ha fortemente innovato la materia e del Regolamento regionale 5/R, si prevedono agevolazioni in termini di altezza massima per la realizzazione di interventi edilizi volti a ridurre la vulnerabilità degli edifici mediante sopraelevazione. La sopraelevazione è infatti uno degli strumenti che la legge mette in campo per ridurre l'esposizione agli eventi alluvionali. Si è dunque definito che l'eventuale piano pilotis imposto ai fini idraulici, non sia conteggiato ai fini della determinazione dell'altezza massima. Ma si è andati un po' oltre: anche quando la legge non impone la sopraelevazione ma le più limitate opere di difesa locale (tipicamente attuate mediante paratie a tenuta stagna), consapevoli dei costi di tali interventi che aumentano esponenzialmente all'aumentare della quota del

battente, il Piano operativo consente di limitare tali interventi a 1,5 m (altezza oltre la quale diventa proibitivo difendersi dall'acqua). Per la eventuale altezza eccedente si può ricorrere a interventi di sopraelevazione (anche se non obbligatori) senza comunque calcolare l'altezza da essi derivante ai fini della determinazione dell'altezza massima dell'edificio.

In materia di abbattimento delle barriere architettoniche il Piano operativo definisce delle regole per la programmazione degli interventi basandosi sui seguenti principi:

- ognuno ha pari diritto di fruire della città pubblica: sono dunque da evitare (salvo i casi in cui non ci siano alternative) percorsi "dedicati" ai diversamente abili rendendo invece fruibili da tutti le medesime vie di accesso;
- si dovrà dare priorità alle funzioni pubbliche di forte richiamo connettendole al sistema dei percorsi già accessibili;
- si dovrà intervenire sia sulle barriere architettoniche, ovvero quelle riguardanti gli edifici, sia sulle barriere urbanistiche, intese come quelle riguardanti la città pubblica.

In tema di parcheggi per la sosta stanziale (comunemente detti parcheggi pertinenziali) il piano compie una scelta forte ma necessaria: per i nuovi edifici e per le trasformazioni che prevedano la demolizione e ricostruzione di un diverso edificio sono imposti due posti auto per ciascuna unità abitativa. Tale scelta trova la evidente legittimazione nel crescente numero di auto disponibili per famiglia; non è più sostenibile per la collettività farsi carico delle dotazioni di parcheggi pubblici per compensare le carenze di quelli pertinenziali. Se sull'edificio esistente si possono mettere in campo (ed è stato fatto) tutte le norme atte a favorire la creazione di nuovi posti auto, sui nuovi edifici è parso opportuno prescrivere l'autosufficienza per i parcheggi. I nuovi parcheggi per la sosta stanziale dovranno essere predisposti per la ricarica di veicoli elettrici (mediante l'installazione di un idoneo cavidotto) nelle quantità prescritte dal testo unico in materia edilizia.

Anche per i parcheggi per la sosta di relazione, cioè quelli di servizio per gli insediamenti commerciali, ci sono importanti novità. Viene infatti confermata la necessità di tali parcheggi escludendo gli esercizi di vicinato in buona parte della città esistente con l'evidente scopo di non gravare con adempimenti spesso impossibili da rispettare.

Per le medie e grandi superfici di vendita, invece, non solo è confermata la necessità di tali parcheggi ma viene chiesto di dotarli di infrastrutture per la ricarica di veicoli elettrici se superano i 20 posti auto anche in recepimento delle indicazioni del nuovo Codice del commercio regionale (l.r. 62/2018) e del relativo regolamento di attuazione 23/R/2020).

5. GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti è radicalmente innovata rispetto alle analoghe norme contenute nel Regolamento urbanistico; ciò in ragione dei profondi cambiamenti avvenuti nella normativa statale e regionale in materia di gestione dell'attività edilizia.

Da un lato, infatti, la legge regionale 65/2014 impone una differenziazione profonda tra la disciplina del territorio urbanizzato e quella del territorio rurale; dall'altro la normativa statale, e in particolare il testo unico di cui al D.P.R. 380/2001 ha raggiunto un tale livello di complessità da rendere opportuna una disciplina sostanziale che chiarisca in maniera inequivocabile gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente. È per questa ragione che si è optato per una disciplina di gestione basata sui seguenti principi:

- Per i Beni culturali si è data prevalenza alla disciplina contenuta nel Codice dei Beni culturali e del Paesaggio: ciò al fine di risolvere in radice eventuali contrasti tra interventi autorizzati dalla competente Soprintendenza e previsioni di piano. Si è dunque scelto di dare la prevalenza alle indicazioni date dall'ente preposto alla tutela che ha ampi margini per valutare l'opportunità degli interventi proposti; il Piano operativo contiene esclusivamente prescrizioni riguardanti il le funzioni ammesse e il frazionamento(per il territorio rurale e i tessuti storici) equiparando la disciplina dei Beni culturali a quella di tutti gli altri edifici.
- Per le Unità di interesse storico, il cui censimento, lo ricordiamo, è contenuto nell'allegato B del Piano strutturale, la disciplina è stata notevolmente semplificata raggruppando le 25 categorie in cui il patrimonio è classificato in 4 macro-categorie con la rispettiva disciplina. Se da una parte si sono ridotte le tipologie da 32 a 25 dall'altro si è ricondotta la disciplina a 4 diversi trattamenti; 22 delle 25 tipologie rispondono comunque a due sole diverse discipline: quella delle unità di elevato interesse storico architettonico (ovvero quelle di maggior pregio) e quella delle unità di interesse storico architettonico (dunque non elevato).
- Per gli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico si è scelto di definire dei tipi di intervento autonomi rispetto a quelli della legge statale e regionale; questa indicazione renderà libere le previsioni sostanziali dai continui aggiornamenti (non sempre organici) della normativa sovraordinata che prevarrà, ovviamente, nel definire il titolo abilitativo (o la pratica) necessario alla realizzazione dell'intervento in progetto. Sono dunque stati definiti i seguenti tipi di intervento:
 - Conservazione (C)
 - Trasformazione conservativa (TC)
 - Trasformazione sostitutiva (TS)
 - Ampliamento una tantum (A1)
 - Ampliamento (A)
 - Frazionamento (F)
 - Ristrutturazione urbanistica (RU)
 - Demolizione (D).

Mentre per le Unità di interesse storico (così come per i Beni culturali) la disciplina è omogenea nel territorio rurale come in quello urbanizzato (prevalendo l'esigenza di tutela dell'edificio), per gli edifici privi di interesse storico è invece definito nelle norme delle

singole aree (per il territorio rurale) e dei singoli tessuti (per il territorio urbanizzato) il mix di tipi di intervento ammessi.

Si noti come il frazionamento (F) è intervento autonomo la cui incidenza urbanistica prescinde dall'intervento necessario per attuarlo: è del tutto ininfluyente se il frazionamento avviene attraverso un intervento pesante (fino alla demolizione e ricostruzione) o attraverso la manutenzione straordinaria: resta l'ovvio aumento di carico urbanistico che rende opportuna una, seppur minima come vedremo, gestione del fenomeno. E infatti il frazionamento è limitato esclusivamente nel territorio rurale (dove è richiesta una dimensione media delle unità derivanti non inferiore a 75 mq di superficie utile (SU) per evitare l'eccessiva frammentazione che comporterebbe una "rurbanizzazione" eccessiva, e nei tessuti storici (dove è richiesta una dimensione media non inferiore a 50 mq di superficie utile) per non incrementare il carico urbanistico in maniera insostenibile (sotto il profilo del fabbisogno di parcheggi e di infrastrutture in genere).

5.1 Il territorio rurale

La disciplina del territorio rurale riveste particolare importanza nel Piano operativo; si tratta di una porzione consistente delle norme che sono chiamate:

- dalla legge regionale 65/2014 a definire una notevole serie di discipline legate sia agli interventi da parte dell'imprenditore agricolo sia agli interventi da realizzare da soggetti diversi;
- dal PIT-PPR a garantire una serie di tutele di carattere prettamente paesaggistico che devono trovare un loro concreto riscontro nella disciplina degli interventi ammessi;

Si usa sostenere che il PIT-PPR "parla ai piani"; gli obiettivi, le direttive (e, in misura minore le prescrizioni) in esso contenuti sono infatti rivolti al pianificatore comunale chiamato a coniugarle in una disciplina conforme ai contenuti del PIT-PPR stesso. Il Piano strutturale ha compiuto una prima importante selezione degli obiettivi, direttive e prescrizioni di spettanza dei piani urbanistici e territoriali comunali. Il Piano operativo è invece chiamato a tradurre le discipline "alte" dei piani sovraordinati in regole conformative non potendo certo demandare al progettista, per esempio, di un intervento soggetto a SCIA l'attuazione di una direttiva né tanto meno il perseguimento di un obiettivo. Il Piano operativo, in tale senso, si è fatto carico di trasporre obiettivi, direttive e prescrizioni in regole il più possibile certe e applicabili, senza ulteriori mediazioni, da qualunque progettista; in altri termini lo scopo di questo non semplice lavoro era di far sì che chi rispetta la disciplina del Piano operativo rispetta al contempo tutte le discipline sovraordinate. Un compito tutt'altro che di semplice attuazione che dovrà passare il vaglio degli organi regionali e della Conferenza paesaggistica che chiama a valutare il Piano sia la Regione Toscana che la Soprintendenza.

Nel territorio rurale rivestono particolare importanza i requisiti soggettivi di chi propone interventi edilizi; per le aziende agricole la legge regionale 65/2014 prevede una disciplina specifica di particolare favore ritenendo cruciale il ruolo di presidio e conservazione che le aziende svolgono. In accoglimento di tali indicazioni, e utilizzando a pieno le deleghe che la legge conferisce al Piano operativo, sono state compiute alcune scelte fondamentali:

- regolamentare gli interventi possibili da parte delle aziende agricole che non raggiungono le superfici minime per la presentazione del programma aziendale;

si tratta di piccole realtà che sempre più frequentemente si impegnano nell'attività agricola professionale spesso legata a produzioni di nicchia distribuite con sistemi di filiera corta. Il Piano operativo prevede una serie di possibili interventi connessi allo svolgimento dell'attività aziendale.

- definire le caratteristiche dei manufatti aziendali temporanei destinati a permanere per più di due anni, limitandone la possibilità di installazione alle sole aree che richiedono una maggior tutela dal punto di vista paesaggistico e ambientale;
- individuare le fattispecie di annessi non collegabili alle superfici fondiarie minime e commisurarne le caratteristiche alla realtà del territorio di Lastra a Signa; sulla base dell'elenco di tali annessi, contenuto nel regolamento regionale 63/r/2016, per ciascuna fattispecie sono chiaramente indicate le zone in cui è possibile la loro realizzazione e le zone in cui è interdetta; per molte delle categorie indicate sono definite anche le dimensioni massime (e in alcuni casi minime a tutela del benessere animale) consentite; viene infine chiarito il regime dei manufatti necessari per la vendita diretta dei prodotti aziendali;
- vengono definite alcune regole per l'ospitalità dei turisti in spazi aperti all'interno di aziende agricole; a tale proposito la normativa è in continua evoluzione ma, al momento in cui viene redatto il presente piano, nella categoria dei "veicoli ricreazionali" che possono usufruire dei servizi di ospitalità in spazi aperti da parte delle aziende agrituristiche, si annoverano esclusivamente i caravan e gli autocaravan (ovvero roulotte e camper).

Diversa disciplina è riservata ai soggetti che non rivestono il ruolo di azienda agricola. Sono dunque definite nuove regole per gli annessi agricoli c.d. amatoriali prevedendo una superficie minima del fondo agricolo differenziata per le diverse aree del territorio rurale: nelle aree periurbane e nelle aree dei nuclei rurali (dunque in prossimità del territorio urbanizzato o di un nucleo abitato) è possibile la costruzione di un piccolo rimessaggio per attrezzi (ovviamente previo ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica nelle aree vincolate) anche con superfici fondiarie limitate; nelle altre aree agricole è invece richiesta una dimensione minima in funzione del tipo di coltivazione (2000 mq per orto, 4000 per oliveto o vigneto).

Come richiesto dalla legge regionale 65/2014 è stata introdotta una precisa disciplina (ovviamente per i soli aspetti urbanistici e edilizi e non anche sanitari) per i manufatti per il ricovero di animali domestici con precisi parametri dimensionali che dovrebbero contribuire a dare certezza dei limiti consentiti.

Infine, ma non per importanza, una disciplina richiesta anch'essa dalla normativa regionale, circa i cimiteri per animali d'affezione. Pur non prevedendo una specifica localizzazione (praticamente impossibile da definire a priori), sono indicati dei criteri che contemplano le necessarie esigenze di tutela sanitaria.

Anche per le c.d. deruralizzazioni la legge chiede che il Piano operativo ne indichi le regole e la fattibilità. Si è colta l'occasione di definire i criteri per l'individuazione della pertinenza diretta degli edifici deruralizzati (all'interno delle quali sono poi definiti gli interventi ammessi) e della pertinenza agricola che sarà interessata (se superiore a 1 ha) dagli interventi di miglioramento ambientale; la logica, ormai consolidata, è che nei casi in cui si sottragga un edificio e la relativa pertinenza dal presidio dell'agricoltore, il proprietario si debba sostituire nel ruolo di tutela idrogeologica e paesaggistica.

All'interno delle aree di pertinenza diretta degli edifici deruralizzati, così come di quelli già privi di destinazione agricola, sono dettate regole precise, in conformità al PIT-PPR, per la realizzazione di:

- parcheggi pertinenziali e viabilità di accesso;
- piscine e altri impianti sportivi privati pertinenziali;
- recinzioni;
- sistemazione morfologiche dei versanti

Ancora nel territorio rurale sono individuate le c.d. ulteriori aree ovvero quelle che, pur ospitando legittimamente funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Si tratta di insediamenti legittimamente esistenti nel territorio rurale che presentano destinazioni diverse da quelle normalmente ammesse quali:

- funzione produttiva: si tratta di 5 aree individuate con i NN. da 1 a 5 sulle tavole Assetto del territorio;
- funzione di servizio: si tratta di 3 aree individuate con i NN. da 6 a 8 sulle tavole Assetto del territorio;
- funzione turistico ricettiva: si tratta di 3 aree individuate con i NN. da 9 a 11 sulle tavole Assetto del territorio;
- 1 area attualmente con funzione produttiva da destinarsi ad area per istruzione, individuata col N. 12 sulle tavole Assetto del territorio

Data la singolarità di queste situazioni, per ciascuna di esse la normativa prevede una disciplina specifica che, in taluni casi, ne garantisce la gestione e, in altri, la trasformazione. In particolare per le aree con destinazione turistico ricettiva, in coerenza con le direttive introdotte dal Piano strutturale e derivanti dal processo partecipativo, viene prevista la possibilità di ampliamento e implementazione previa presentazione di un piano attuativo che garantisca al Comune i dovuti margini di valutazione paesaggistica. Si tratta in particolare di:

- Complesso ricettivo di Villa Saulina;
- Complesso ricettivo di S. Ippolito e Cassiano
- Ex Convento di S. Lucia

Per i primi due, come detto, sono previsti ampliamenti attuabili mediante presentazione di un piano attuativo; per l'ex Convento di S. Lucia il Piano operativo recepisce le previsioni formulate nell'ambito di una richiesta di variante già vagliata (con esito positivo) dalla Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale 65/2014 e dalla Conferenza paesaggistica regionale (di cui fa parte anche la competente Soprintendenza).

Infine per l'ulteriore area ex stabilimento Fontepatri si ipotizza la trasformazione in plesso scolastico per la sua favorevole collocazione ai margini del territorio urbanizzato.

5.2 Territorio urbanizzato

Il territorio urbanizzato, come detto, è definito dal Piano strutturale coi criteri indicati nell'art. 4 della legge regionale 65/2014. Il Piano operativo ne dettaglia l'articolazione e ne definisce le regole per gli interventi edilizi e urbanistici. All'interno del territorio urbanizzato si concentrano tutti gli ambiti di trasformazione la cui disciplina ha valenza quinquennale e di cui diremo in seguito.

Il territorio urbanizzato vede una disciplina comune a tutti i tessuti in cui è suddiviso (contenuta nell'art. 58 delle norme - Disposizioni per la qualità del territorio urbanizzato) che contiene le regole in relazione a:

- Verde privato che interessa alcune aree libere all'interno del territorio urbanizzato;
- Fascia di protezione ambientale posta a cuscinetto tra importanti infrastrutture e i centri abitati;
- Orti urbani che, pur interni al territorio urbanizzato, costituiscono un'importante occasione dal punto di vista paesaggistico ma anche sociale ed economico;
- Parcheggi per la sosta stanziale;
- Piscine e altri impianti sportivi privati pertinenziali;
- Serre solari e verande a cui si è cercato di dare una regolamentazione ragionevole che concili le legittime aspettative degli abitanti con l'esigenza collettiva di garantirne la dovuta integrazione paesaggistica e omogeneità almeno a scala di edificio;
- Dehors e altre strutture temporanee a servizio di attività economiche.

Il territorio urbanizzato è stato poi suddiviso in tessuti sulla base di una lettura urbanistica e funzionale, ma anche come azione meta-progettuale sulla base dei mix di interventi ammessi per i vari tessuti di cui diremo.

Sono stati individuati 6 tessuti per alcuni dei quali sono definite delle sotto-articolazioni come riportato nella seguente tabella:

		di conservazione	di consolidamento	di consolidamento e rinnovamento	di completamento
		0	1	2	3
A	storico				
B	prevalentemente residenziale	✓	✓	✓	
Da	prevalentemente non residenziale	✓	✓	✓	✓
Db	non residenziale	✓	✓	✓	✓
Dc	non residenziale specializzato				
F	delle attrezzature e degli impianti di interesse generale				

I tessuti storici sono costituiti dai centri storici tradizionalmente classificati come zone A. Prevalendo l'esigenza della tutela (anche perché la maggior parte degli edifici sono classificati come Unità di interesse storico) non ci sono sub-articolazioni. Gli interventi ammessi sugli edifici sono per lo più quelli previsti per le Unità di interesse storico; per i pochi edifici non classificati come Unità di interesse storico sono ammessi interventi di conservazione (C) e trasformazione conservativa (TC) oltre il frazionamento (F) e la demolizione (D) con alcune limitazioni. In particolare per il frazionamento è richiesto che le

unità derivanti abbiano, in media, una superficie utile (SU) di almeno 50 mq: ciò al fine di non incrementare eccessivamente il carico urbanistico su delle aree già dense e nelle quali è difficile reperire i necessari servizi (con particolare riferimento ai parcheggi). Una particolare attenzione è stata rivolta agli edifici in stretta prossimità delle mura civiche per intervenire sui quali è richiesto un ulteriore scrupolo proprio a tutela delle mura.

Il tessuto prevalentemente residenziali B è costituito dall'edificato delle espansioni del dopoguerra. Le prime espansioni sono caratterizzate da tessuti per lo più lineari che, pur esterni ai centri storici, meritano una tutela; sono quindi classificate come B|0 di conservazione con interventi ammessi limitati alla trasformazione conservativa (dunque senza demolizione e ricostruzione). I tessuti classificati come B|1 di consolidamento sono per lo più quelli derivanti da pianificazioni attuative; PEEP, lottizzazioni che hanno garantito una omogeneità dell'edificato che il piano intende confermare. In questi tessuti è ammessa anche la trasformazione sostitutiva fedele (proprio per preservare l'omogeneità dell'edificato) e gli ampliamenti una tantum che, se realizzati con soluzioni che ne identifichino la avvenuta aggiunta, non compromettono l'unitarietà dell'edificato. Infine i tessuti classificati come B|2 di consolidamento e rinnovamento sono quelli di recente formazione e non contraddistinti da pianificazioni attuative; così l'edificato risulta privo di una omogeneità e può dunque essere sostituito anche con diverse soluzioni formali.

Analoghi ragionamenti possono essere estesi ai tessuti prevalentemente non residenziale Da (da cui derivano i Da|0, Da|1, Da|2, Da|3) e non residenziale Db. I tessuti Da sono caratterizzati dalla compresenza di attività produttive e residenze: per questo sono ammessi gli ampliamenti una tantum sia riferiti alle abitazioni (intervento A1b) che agli edifici con altra destinazione (A1c). Laddove il piano intendeva promuovere processi di "specializzazione" della destinazione (ovvero favorire una rigenerazione del tessuto) le aree sono state incluse negli ambiti di trasformazione (come ad esempio il comparto ex TIB); ma di questo ci occuperemo nella sezione specifica della presente relazione.

I tessuti contraddistinti dal 3, di completamento, (presenti solo per le Da e Db) sono le uniche zone alle quali il Piano operativo riconosce un indice di edificabilità fondiaria diffuso perché caratterizzate da una densità che può ancora permettere un incremento. In questi casi sono possibili anche ampliamenti (A) veri e propri basati sull'utilizzazione dell'indice di edificabilità fondiaria.

Una annotazione a margine meritano i tessuti non residenziali specializzati Dc: si tratta fondamentalmente di due aree che per la loro singolarità non erano equiparabili a nessuno dei tessuti ricorrenti di cui si è parlato. Si tratta in particolare del comparto commerciale a S. Maria a Castagnolo (Dc-a) e dell'insediamento commerciale (di materiali edili) a Ginestra Fiorentina (Dc-b); quello attualmente presente nel Capoluogo in prossimità dell'uscita della Fi-Pi-Li, che presenta una situazione simile a quello di Ginestra ma richiede interventi più radicali, è infatti incluso in un ambito di trasformazione. Per queste due aree, proprio in ragione della singolarità, è definita una disciplina puntuale che consente, previa le compensazioni urbanistiche perviste per tutti gli interventi rilevanti, il mantenimento e lo sviluppo delle attività in esse insediate.

Sulla base di quanto detto si sono definiti i mix di tipi di interventi (attingendo dalle definizioni di cui si è già parlato) secondo la seguente tabella:

		C	TC	TS			A1				A	F	RU	D
		Conservazione	Trasformazione conservativa	Trasformazione sostitutiva			Ampliamento una tantum				Ampliamento	Frazionamento	Ristrutturazione urbanistica	Demolizione
				Tsa	TSb	TSc	A1a	A1b	A1c	A1d				
A	storico	✓	✓	✓								✓ ^①		✓ ^②
B 0	prevalentemente residenziale di conservazione	✓	✓	✓			✓ ^②		✓			✓		✓ ^②
B 1	prevalentemente residenziale di consolidamento	✓	✓	✓	✓			✓	✓			✓		✓
B 2	prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓			✓		✓
Da 0	prevalentemente non residenziale di conservazione	✓	✓	✓			✓ ^②		✓			✓		✓ ^②
Da 1	prevalentemente non residenziale di consolidamento	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓		✓		✓
Da 2	prevalentemente non residenziale di consolidamento e rinnovamento	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓		✓
Da 3	prevalentemente non residenziale di completamento	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓		✓
Db 0	non residenziale di conservazione	✓	✓	✓								✓		✓ ^②
Db 1	non residenziale di consolidamento	✓	✓	✓	✓					✓		✓		✓
Db 2	non residenziale di consolidamento e rinnovamento	✓	✓	✓	✓	✓				✓		✓		✓
Db 3	non residenziale di completamento	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓		✓
Dc	non residenziale specializzato	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③
F	delle attrezzature e degli impianti di interesse generale	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓		✓

① Nel rispetto delle superfici minime indicate nell'art. 59

② Con le limitazioni previste per i singoli tessuti

③ Vedi l'art. 63

Pare opportuno evidenziare alcuni aspetti che appaiono chiari dalla lettura della tabella:

- il frazionamento (F) è ammesso in tutti i tessuti del territorio urbanizzato (come del resto in quello rurale seppure con modeste limitazioni legate alla superficie media delle unità risultanti); solo nel tessuto storico (A) e nel territorio rurale, come detto, è stata prevista una superficie media delle unità rispettivamente di almeno 75 mq e 50 mq di superficie utile (SU);
- per i tessuti non residenziali specializzati Dc, in ragione della loro singolarità, non sono previsti in tabella gli interventi ammessi rimandando alla disciplina di dettaglio per ciascuna delle due aree interessate.

E infine i tessuti delle attrezzature e degli impianti di interesse generale F che interessano:

- i depuratori di San Colombano e di Ginestra;
- l'impianto di pompaggio del gas metano a Ginestra;
- gli impianti acquedottistici.

Si tratta evidentemente di impianti tecnologici per i quali è prevista la possibilità di realizzare tutti gli interventi necessari a garantirne la funzionalità.

6. TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Il Piano operativo mette in campo una serie di trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi. Si tratta di previsioni puntuali e ben definite che, come previsto dalla legge regionale 65/2014, hanno valenza quinquennale. Ciò significa che entro 5 anni dall'efficacia del Piano operativo le trasformazioni devono essere attuate a pena di decadenza delle previsioni. Il successivo Piano operativo potrà confermarle, nel caso non siano state attuate, così come potrà anche cambiare le previsioni. Tra le trasformazioni, come prescritto dalla legge, si annoverano anche le nuove edificazioni: questa è una novità sostanziale del Piano operativo rispetto al Regolamento urbanistico. Se col vecchio regime, alla scadenza del quinquennio, non erano più attuabili le trasformazioni soggette a piano attuativo (rimanevano dunque efficaci le previsioni che permettevano la nuova edificazione), col Piano operativo è possibile un controllo maggiormente stringente anche delle nuove costruzioni. Tutte le trasformazioni previste (tranne una di cui diremo) sono interne al territorio urbanizzato.

Il piano prevede sostanzialmente 4 tipologie di trasformazioni previste:

- I riusi di tessuti già esistenti (14 ambiti indicati con R-n);
- Le nuove costruzioni su lotti sostanzialmente liberi (28 ambiti indicati con NE-n);
- Una attrezzatura di interesse comune (ACP-2);
- Un riuso nel territorio rurale (RC-UA9);

Si riporta l'elenco degli ambiti di trasformazione suddiviso per categorie:

ID	Descrizione	Superficie territoriale (ST)
R-01a	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse	~ 7.731mq
R-01b	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse	~ 3.124 mq
R-02	Stagno – ex fornace	~ 81.814 mq
R-03	Ex TIB – manifattura	~ 9.572 mq
R-04	Stagno – ex casa colonica	~ 3.311 mq
R-05	Capannuccia – produzione e vendita materiali edili	~ 13.460 mq
R-06	Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche	~ 2.300 mq
R-07	Via Grandi – ex manifattura	~ 1.880 mq
R-08	S.M. a Castagnolo – ex fornace	~ 5.831 mq
R-09	Massolina – ex manifattura di ceramiche	~ 3.445 mq
R-10	Ginestra – ex rivendita materiali edili	~ 3.192 mq
R-11	Ginestra – ex allevamento	~ 4.810 mq
R-12	Malmantile – ex fienile	~ 700 mq
R-13	Poggio alla Malva – attività produttiva	~ 2700 mq
R-14	Carcheri – ex laboratorio artigianale	~ 796 mq
NE-01	Porto di Mezzo	~ 1.250 mq
NE-02	Le Selve	~ 477 mq
NE-03	Ponte a Signa	~ 966 mq
NE-04	Puccini	~ 1.058 mq
NE-05	Sassoforte	~ 1.269 mq

ID	Descrizione	Superficie territoriale (ST)
NE-06	Donizetti 1	~ 850 mq
NE-07	Meucci	~ 1.573 mq
NE-08	Castracani	~ 13.865 mq
NE-09	Calcinaia	~ 497 mq
NE-10	Traccoleria	~ 612 mq
NE-11	Brucianesi	~ 683 mq
NE-12	Malmantile 1	~ 3.751 mq
NE-13	Malmantile 2	~ 2.359 mq
NE-14	Poggio alla Malva 1	~ 1.989 mq
NE-15	Poggio alla Malva 2	~ 1.155 mq
NE-16	Quattro Strade 1	~ 8.454 mq
NE-17	Quattro Strade 2	~ 901 mq
NE-18	La Luna	~ 850 mq
NE-19	Inno	~ 1.268 mq
NE-20	Conigliolo 1	~ 595 mq
NE-21	Ginestra	~ 26.624 mq
NE-22	Ginestra Case Nuove	~ 1.196 mq
NE-23	Rimaggio 1	~ 1.946 mq
NE-24	Rimaggio 2	~ 2.171 mq
NE-25	Donizetti 2	~ 460 mq
NE-26	S. Lucia	~ 1.346 mq
NE-27	Quattro Strade 3	~ 515 mq
NE-28	Conigliolo 2	~ 532 mq
ACP-2	Loc. Barberino – sede Protezione civile	~ 4.890 mq
RC-UA9	Convento di Santa Lucia al Serraglio	~ 43.336 mq

[illegible]

[illegible]

6.1 La scelta degli ambiti di trasformazione

La determinazione degli ambiti di trasformazione che il Piano operativo intende attuare è avvenuta sulla base di una serie di criteri così sintetizzabili:

- Per gli ambiti di riuso l'attenzione si è concentrata su aree dismesse o sottoutilizzate (la 1, la 2, la 4, la 6, la 7, la 8, la 10, la 11 e la 14) che richiedevano una diversa pianificazione; c'è poi un'area in pieno esercizio ma da riqualificare sotto il profilo urbanistico ed edilizio (la 5) che, per la sua collocazione strategica (all'uscita della Fi-Pi-Li) ha suggerito l'opportunità di redigere una apposita scheda di trasformazione con il doppio obiettivo di consentire lo sviluppo dell'attività che in essa si svolge e al contempo di riqualificare l'insediamento che è il primo che si incontra arrivando a Lastra a Signa. Ci sono poi 2 ambiti (il n. 3 e il n. 9) che presentano delle funzioni che il piano ha ritenuto incongrue: si tratta di una manifattura di ceramica in località la Massolina per la quale, analogamente al precedente Regolamento urbanistico, si prevede una trasformazione a residenza, e della ex TIB che, per la sua collocazione strategica il piano intende trasformare in una nuova centralità;
- Per le nuove edificazioni il Piano operativo prevede 28 ambiti, tutti interni al territorio urbanizzato. La scelta delle aree da destinare alla nuova edificazione compiuta durante la formazione del Piano operativo è del tutto autonoma rispetto alle pregresse previsioni del Regolamento urbanistico. Dunque ogni area nella quale il Regolamento urbanistico consentiva di realizzare un intervento è stata analizzata sulla base delle direttive del Piano strutturale e di tutti i piani sovraordinati. È poi stato valutato lo stato di eventuali richieste di autorizzazione paesaggistica o permesso di costruire già presentate. Nei casi in cui fosse già stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica si può sostenere che la stessa attesti la conformità dell'intervento al Piano paesaggistico regionale (essendo una specifica verifica che Comune e Soprintendenza compiono per il rilascio dell'autorizzazione). Ma il Piano operativo ha anche il compito di

garantire un ordinato sviluppo degli insediamenti la cui verifica può prescindere dai meri aspetti paesaggistici. Dunque molte previsioni per le quali è già stata rilasciata almeno l'autorizzazione paesaggistica sono state confermate, altre modificate nelle quantità e nelle qualità (proprio per garantire un carico urbanistico sostenibile a prescindere dalle questioni strettamente paesaggistiche già vagliate), altre non sono state recepite perché non garantivano una soluzione sostenibile dal punto di vista della qualità urbanistica degli insediamenti.

In totale, delle 28 previsioni di nuova edificazione previste dal Piano operativo, 19 erano già contenute nel Regolamento urbanistico; per 5 ambiti di trasformazione sono state rilasciate le autorizzazioni paesaggistiche (4 confermate pienamente, 1 ridotta nelle quantità per garantirne la sostenibilità urbanistica). Per 3 degli ambiti di trasformazione sono stati recentemente rilasciati i permessi di costruire: si è comunque deciso di comprendere le aree interessate in ambiti di trasformazione (due dei quali di sostanziale conferma delle previsioni, uno con una riduzione delle previsioni ritenute non compatibili) nel caso in cui, all'adozione del presente piano, non fossero iniziati i lavori come prescritto dal D.P.R. 380/2001.

- Altro criterio importante adottato nella selezione degli interventi di nuova edificazione è legato alla verifica di fattibilità geologica, sismica ma principalmente idraulica: la nuova legge regionale 41/2018 sulla gestione del rischio alluvioni subordina infatti la nuova edificazione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti (la c.d. trentennale) alla preventiva realizzazione di opere idrauliche sui corsi d'acqua tese a eliminare o ridurre fortemente la pericolosità da alluvione. In particolare la sicurezza idraulica del capoluogo dipende dal fiume Arno e dal torrente Vingone la cui messa in sicurezza dipende da Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e dalla Regione Toscana; non è quindi plausibile che, nell'arco di un quinquennio, fosse possibile realizzare le opere di messa in sicurezza e gli interventi di nuova edificazione. Tali aree sono state dunque escluse ancor prima di verificare l'opportunità di previsioni di nuova edificazione.
- È poi stato individuato un ambito di trasformazione da destinare a una sede per la gestione della Protezione civile; si tratta di una previsione oggetto di una specifica modifica del Regolamento urbanistico che il Piano operativo ha ritenuto opportuno confermare. È dunque prevista la realizzazione di questa importante attrezzatura di interesse comune nell'area di Barberino.
- Infine il Piano operativo ha fatto propria una proposta di variante al Regolamento urbanistico riguardante l'ex Convento di Santa Lucia al Serraglio. La proposta, presentata nell'ambito di un procedimento unico ai sensi del D.P.R. 160/2010 (Sportello unico attività produttive) prevede la riconversione dell'ex convento in struttura turistico ricettiva di alto livello così come già previsto nel Regolamento urbanistico. Prevede anche la creazione di nuovi volumi (larga parte dei quali interrati) per dotare la struttura ricettiva delle necessarie funzioni non collocabili nella struttura esistente che presenta vincoli strutturali legati all'esigenza di conservazione del Bene culturale. Come detto la proposta di variante è già stata valutata con esito positivo dalla Conferenza di copianificazione e dalla Conferenza paesaggistica regionale (di cui fa parte un rappresentante della Soprintendenza).

6.2 Le regole di trasformazione

Per ciascun ambito di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi è stata redatta una specifica scheda norma (contenuta nello specifico allegato) che contiene due principali sezioni:

- La vera e propria scheda norma
- La scheda di fattibilità geologica, sismica e idraulica

Trattandosi di previsioni puntuali è stato possibile per ciascun ambito di trasformazione definire le regole insediative caso per caso. La prima parte delle schede norma comprende una parte ricognitiva ovvero:

- UTOE (Unità territoriale organica all'interno della quale l'ambito è inserito nel Piano strutturale; rappresenta un dato necessario al fine del controllo del dimensionamento "prelevato")
- Vincoli (vengono qui riportati i principali vincoli a cui l'ambito è soggetto)
- Morfotipo di riferimento (indica il morfotipo definito dal PIT-PPR in cui l'ambito è stato inserito dal Piano strutturale – cfr. al riguardo la Tav. 2.2. Le indicazioni di intervento per i morfotipi sono quelle contenute nel PIT-PPR che vengono riportate al solo scopo di avere una percezione immediata della coerenza della previsione del Piano operativo con gli obiettivi dettati dal PIT-PPR)
- Descrizione area (che contiene una breve descrizione utile a comprenderne le regole di trasformabilità)

C'è poi la parte che contiene le vere e proprie regole di trasformazione secondo le seguenti voci:

- Obiettivo della trasformazione
- Funzioni ammesse (che in alcuni casi si limita a indicare le categorie funzionali di cui all'art. 70 delle norme e altre volte dettaglia anche gli usi consentiti o vietati)
- Tipo di intervento (che dettaglia, sulla base delle definizioni degli interventi date dal Piano operativo, gli interventi ammessi al fine del raggiungimento degli obiettivi)
- Strumento attuativo (in cui è indicata la modalità con cui è possibile realizzare la trasformazione; in base alla complessità dell'intervento viene richiesto un piano attuativo, un progetto unitario convenzionato o un permesso di costruire convenzionato)
- Compensazione (che indica le quantità dei suoli e degli immobili delle opere di urbanizzazione eventualmente richieste da cedere per l'attuazione del progetto o, per gli interventi di minor entità, la possibilità di monetizzazione proporzionata alla compensazione della produzione di CO₂ derivante dalla realizzazione dell'intervento. Torneremo nel prossimo paragrafo sull'argomento).
- Prescrizioni (che sono, appunto, le prescrizioni da rispettare nella redazione del progetto di trasformazione)
- Discipline transitorie (che indicano il regime dei suoli interessati in attesa che venga attuata la trasformazione, a trasformazione avvenuta o dopo il quinquennio di efficacia delle previsioni nel caso in cui la trasformazione non sia stata attuata)
- Parametri edilizi (che a seconda dei casi comprendono la superficie dell'ambito, la superficie edificabile (SE) consentita per l'intero comparto, il numero dei piani (NP) consentito, il numero massimo di alloggi consentiti)

È poi riportato uno schema grafico che sintetizza le prescrizioni e chiarisce l'obiettivo della trasformazione. I segni grafici in esso contenuti rappresentano in alcuni casi un allineamento prescritto, un percorso di connessione da realizzare (prescrittivo per la connessione ma non anche per il tracciato), l'area di concentrazione dell'edificato (all'interno della quale deve essere collocato l'edificio), le dotazioni di verde (prescrittive in relazione alle connessioni, filari e simili ma che non impone un disegno del verde).

Per avere un quadro sinottico si riportano le descrizioni delle aree e gli obiettivi per ciascuna scheda:

ID	Descrizione/obiettivo
R-01a R-01b	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse
	L'area oggetto della trasformazione riguarda due complessi produttivi inseriti alle spalle del tessuto edilizio residenziale disposto lungo la SS 67 e in prossimità del centro storico di Lastra a Signa e dell'argine del borro di Rimaggio, in un contesto perifluviale di grande valore, confina a nord-ovest con il plesso della scuola media Leonardo da Vinci. Una piccola porzione dell'area ricade all'estremità nord dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS. Riqualficazione del tessuto insediativo preesistente, al fine del ridisegno di un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano, rurale e fluviale, attraverso previsioni di funzioni compatibili con il contesto, valorizzazione dell'area lungo il fiume e miglioramento della qualità urbana mediante la creazione di una cintura verde ad uso pubblico che tuteli il rapporto con il fiume creando connessioni fra la città, il territorio aperto e la fermata ferroviaria di Lastra a Signa
R-02	Stagno – ex fornace
	Si tratta di un'area produttiva formata da un ex fornace e un ex discarica, ormai in stato di disuso, individuata all'interno del PS come Area critica 5, con degrado urbanistico e socio-economico. E' localizzata tra l'asta del fiume Arno e del torrente Vingone, nel territorio urbanizzato prospiciente il parco fluviale dell'Arno. In gran parte è classificata come sito interessato a procedimento di bonifica ai sensi del decreto legislativo 152/2006 codice regionale FI337-Discarica eredi Guido Carlini. La parte in adiacenza all'edificato della Fornace è interessata ad un piano di chiusura e ripristino e gestione post-operativa della discarica approvato dalla Provincia di Firenze con atto dirigenziale n.206 del 16/01/2014, mai eseguito. L'area rimanente esterna alla discarica, non completamente perimetrata all'interno dell'area soggetta a bonifica, è stata oggetto di un'ordinanza di attivazione di procedura di bonifica di cui all'art.242 del decreto legislativo 152/2006 con Atto dirigenziale 3269 del 30/08/2011 mai eseguita. Mantenimento dell'area e dei suoi manufatti, finalizzato allo svolgimento delle procedure di bonifica collegate agli usi succedutesi nel tempo.
R-03	Ex TIB – manifattura
	Per la sua collocazione fra il Torrente Vignone e il Borro della Guardiana, l'area presenta notevoli criticità dal punto di vista del rischio idraulico. Il complesso produttivo si colloca in un tessuto urbanizzato particolarmente denso, carente di servizi e costituito da tipologie edilizie e funzioni miste, lungo l'asse urbano,

ID	Descrizione/obiettivo
	via Livornese, della SS.6; è inoltre individuata dal PS come Area critica 4. Ridefinire identità urbanistica, formale e funzionale al sistema insediativo e ambientale dell'area, attraverso la sua riqualificazione territoriale ed urbanistica, il recupero ambientale, al fine di costituire una nuova centralità urbana per funzioni, spazi di relazione e connessioni con il contesto; incrementare e garantire un miglioramento della qualità urbana attraverso il superamento delle criticità esistenti con scelte tecniche adeguate e resilienti e l'incremento degli spazi e delle dotazioni pubbliche.
R-04	Stagno – ex casa colonica L'area si colloca al margine del tessuto produttivo di Stagno in un lotto prospiciente il territorio rurale dalla quale è separata mediante via di Stagno, in una zona carente di aree e dotazioni a servizio dell'area produttiva e dell'immediato contesto. Nel comparto è presente un edificio rurale di interesse storico, attualmente in condizioni di grave degrado strutturale e ambientale. Riqualificazione dell'area per mezzo della demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni e introdurre dotazioni urbane a servizio dell'area produttiva;
R-05	Capannuccia – produzione e vendita materiali edili L'area di intervento è attualmente adibita a deposito e vendita di materiali edili e si colloca all'ingresso del centro abitato di Lastra. Ha accesso diretto dalla SS 67- Via Livornese ad alto scorrimento, di fronte allo svincolo di collegamento alla S.G.C. Firenze Pisa Livorno. Il margine sud è delimitato dall'argine fluviale del Torrente Vingone, quello est dal terrapieno della S.G.C Fi-Pi-Li e ad ovest da un edificio di interesse storico. Riqualificazione urbanistica, architettonica, ambientale dell'insediamento commerciale mediante una complessiva riorganizzazione che ne migliori qualificandolo l'impatto urbano. La trasformazione ha il compito di qualificare l'area e migliorare la qualità del suo contesto mettendola in connessione con la parte urbana e con quella ad alto grado di naturalità, lungo l'argine del Vingone.
R-06	Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche L'area si trova tra il Borro Rimaggio e via Armando Diaz, penetrante di accesso verso il tessuto storico di Lastra a Signa. Il comparto è quasi completamente occupato dall'edificio della vecchia fabbrica di ceramiche e dai suoi manufatti complementari, attualmente in stato abbandono. L'area ricade lungo il margine orientale dell'Area critica 1 - fermata ferroviaria del PS. Rigenerazione del tessuto insediativo preesistente in stato di degrado e abbandono nell'ambito di una riqualificazione architettonica da attivare attraverso la sostituzione dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo e di ridisegnare un pezzo di città quale area di cerniera tra il territorio urbano e fluviale attraverso previsioni di valorizzazione dell'area lungo il fiume (connessioni) e definizione di un nuovo fronte urbano lungo la via A.Diaz
R-07	Via Grandi – ex manifattura

ID	Descrizione/obiettivo
	L'area, in posizione rialzata rispetto alla strada, è inserita in un contesto urbano prevalentemente residenziale, ed è occupata da un edificio produttivo in gran parte in disuso. Rigenerazione di tessuto in stato di degrado, sottoutilizzo o abbandono nell'ambito di una riqualificazione architettonica da attivare attraverso la demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di insediare nuove funzioni più consone rispetto al tessuto limitrofo.
R-08	S.M. a Castagnolo – ex fornace
	L'area, inserita in un contesto urbano pianificato con destinazione prevalentemente residenziale e presenza di aree aperte connesse con il territorio rurale, presentava destinazione produttiva. Infatti al suo interno sono presenti i ruderi di una vecchia fornace, il cui corpo principale è completamente crollato; rimangono soltanto i pilastri che sorreggevano la struttura, parte della ciminiera e il muro perimetrale in pietra. L'edificio di interesse storico presenta alcuni manufatti di scarso valore architettonico ancora in uso e con destinazione residenziale lungo via Gramsci. La trasformazione del comparto ricade nell'Area critica 9 - via Gramsci, riconosciuta dal PS per il degrado fisico, urbanistico e socio economico. Riqualificazione dell'area per mezzo della demolizione parziale o totale dell'edificio esistente, al fine di eliminare il degrado e valorizzare un ambito strategico per il tessuto urbano esistente, introducendo nuove funzioni e dotazioni urbane a servizio della città
R-09	Massolina – ex manifattura di ceramiche
	L'area a funzione produttiva, con accesso da via della Massolina e da via Leonardo da Vinci, si trova in un ambito con destinazione prevalentemente residenziale. La parte a sud del comparto si affaccia sul territorio rurale Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio produttivo esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso fronti di qualità, e relazioni funzionali e percettive con il territorio aperto
R-10	Ginestra – ex rivendita materiali edili
	L'area si colloca tra due arterie principali di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata e la nuova S.P 12, nel fondovalle del torrente Pesa, sul retro di un tessuto lineare che si sviluppa lungo l'arteria storica. Si tratta di un ambito di margine, privo di un disegno urbano definito una volta sede di un ex rivendita di materiali edili e attualmente occupato da edifici in stato di degrado. Riqualificazione del tessuto insediativo quale occasione per riprogettare il margine urbano attraverso la sostituzione di parti in stato di degrado e creazione di nuove relazioni urbanistiche e paesaggistiche nell'ambito di riferimento
R-11	Ginestra – ex allevamento
	L'area di forma allungata è disposta a sud in quota su Via Chiantigiana e delimitata a nord dal territorio rurale. All'interno sono presenti i manufatti funzionali all'attività agricola dismessa e un edificio colonico di interesse storico.

ID	Descrizione/obiettivo
	Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio produttivo esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di fronti di qualità verso la via Chiantigiana, e la costituzione di relazioni funzionali e percettive (varchi) con il territorio aperto, anche con l'utilizzo di elementi vegetali idonei.
R-12	Malmantile – ex fienile
	Si tratta di un'area parzialmente edificata posta all'angolo tra via S. Francesco d'Assisi e via Lorenzo Lippi su cui insiste un annesso rurale di interesse storico (ex fienile) e alcuni manufatti incongrui. L'area è localizzata internamente ad un tessuto pianificato in adiacenza, su un lato, al tessuto storico dell'abitato di Malmantile Riqualificazione e valorizzazione di un'area interclusa in un tessuto pianificato attraverso il recupero della porzione storica (ex annesso rurale), quale elemento residuale della presenza rurale, e ricucitura con il tessuto limitrofo.
R-13	Poggio alla Malva – attività produttiva
	Si tratta di un'area con la presenza di un edificio produttivo, posta a margine sud dell'abitato di Malmantile lungo Via Vecchia Pisana, a contatto con il territorio aperto. Riqualificazione dell'area attraverso il consolidamento del tessuto e l'aumento della dotazione di servizi
R-14	Carcheri – ex laboratorio artigianale
	L'area è collocata nel tessuto storico della frazione di Carcheri, in secondo piano rispetto allo sviluppo lineare dell'abitato lungo la via principale e a contatto nella parte ovest con il territorio rurale. All'interno è presente un ex laboratorio di ceramiche dismesso. Riqualificazione dell'area attraverso la sostituzione dell'edificio artigianale esistente al fine di eliminare la presenza di attività non consone al contesto, la ridefinizione del margine urbano attraverso la realizzazione di fronti di qualità e di relazioni funzionali e percettive (varchi) con il territorio aperto, anche con l'utilizzo di elementi vegetali idonei.
NE-01	Porto di Mezzo
	L'area di trasformazione si trova al margine del territorio urbanizzato a contatto con l'area periurbana e lungo la SS.67 via Livornese, in un tessuto lineare prevalentemente residenziale Completamento del tessuto insediativo esistente attraverso un intervento che ridefinisca, qualificandolo, il margine urbano
NE-02	Le Selve
	L'area è localizzata all'interno di un tessuto urbano prevalentemente residenziale formato di edifici isolati sul lotto Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale
NE-03	Ponte a Signa
	L'area di intervento è localizzata al margine del territorio urbanizzato in un tessuto prevalentemente residenziale e in prossimità dell'ambito periurbano prospiciente Villa Pandolfini

ID	Descrizione/obiettivo
	Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale
NE-04	Puccini
	L'area di intervento è collocata all'interno di un tessuto prevalentemente residenziale costituito da edifici isolati sul lotto e si affaccia su un'ampia area di verde pubblico Completamento del tessuto urbano esistente mediante la realizzazione di un edificio residenziale
NE-05	Sassoforte
	L'area si posiziona in una fascia pedecollinare a monte di un intervento residenziale recente e a valle di un complesso di edifici di interesse storico Completamento del tessuto urbanizzato e definizione del margine urbano mediante la realizzazione di un edificio residenziale
NE-06	Donizetti
	L'area si posiziona in un tessuto prevalentemente residenziale, come parte terminale di un intervento di edilizia recente, a contatto con un edificio di interesse storico e di una porzione interclusa di area periurbana Completamento del tessuto urbanizzato attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
NE-07	Meucci
	Si tratta di un'area delimitata su tre lati da vie cittadine, in un tessuto prevalentemente residenziale con ridotte dotazioni pubbliche e prossimo ad emergenze architettoniche e ambientali, in cui è presente un edificio e alcuni manufatti degradati Riqualficazione del tessuto insediativo attraverso la definizione di fronti urbani e di relazioni con le emergenze limitrofe e con l'implementazione di servizi funzionali alla città
NE-08	Castracani
	Si tratta di un'area libera di margine posta tra il tessuto urbano storico (a sud-ovest confina con Villa Pinucci e a nord-est con la parte tergale dell'ex cappellificio di Lastra) e una area che il piano prevede di destinare in parte a sede di protezione civile e in parte a istruzione. Riqualficazione dell'area e integrazione del tessuto urbano esistente con il contesto rurale circostante attraverso la realizzazione di un progetto di suolo orientato alla definizione e qualificazione dei margini urbani e al miglioramento delle dotazioni urbane anche con la creazione di un verde a servizio del quartiere
NE-09	Calcinaia
	L'area di intervento completa il margine sud ovest di un tessuto pianificato di edifici residenziali recenti, isolati sul lotto, contiguo al tessuto storico del complesso parrocchiale di Santo Stefano. Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
NE-10	Traccoleria

ID	Descrizione/obiettivo
	L'area si trova a margine del territorio urbanizzato, intercluso in un tessuto ad isolati aperti residenziali con accessi tramite viabilità privata Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
NE-11	Brucianesi
	Si tratta di un'area compresa tra il fiume Arno e la SS.67 Tosco Romagnola a completamento del tessuto residenziale della frazione di Brucianesi Ricucitura del tessuto lineare esistente attraverso la realizzazione di un edificio residenziale di completamento e costituzione di relazioni percettive e funzionali con il fiume Arno
NE-12	Malmantile 1
	Si tratta di un'area di margine in cui sono presenti alcuni manufatti di scarso valore, a contatto con il territorio rurale inserita in un tessuto prevalentemente residenziale con presenza di edifici di interesse storico Definizione del margine urbano tramite azioni di completamento dell'edificato e qualificazione delle relazioni urbanistiche e paesaggistiche del nuovo tessuto verso il territorio aperto
NE-13	Malmantile 2
	L'area, posta a margine del territorio rurale, è inserita in un tessuto prevalentemente residenziale alle spalle di un fronte edificato lungo la via Vecchia Pisana, e trova accesso dalla strada privata che si attesta lungo quest'arteria Definizione del margine urbano tramite azioni di completamento dell'edificato e qualificazione delle relazioni urbanistiche e paesaggistiche del nuovo tessuto verso il territorio aperto
NE-14	Poggio alla Malva 1
	L'area, delimitata a nord da via Vecchia Pisana e nella parte sud prospiciente il territorio rurale dall'asse stradale di proseguimento di via Poggio alla Malva, si inserisce in un tessuto misto in parte produttivo dove si riscontra la presenza di qualche episodio residenziale e di servizio. Il terreno è stata oggetto di avviso di asta pubblica in data 04/02/2019 ed è stato venduto alle condizioni della pianificazione comunale vigente a tale data che le prescrizioni della presente scheda ripropone Completamento del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un edificio produttivo nel rispetto delle relazioni funzionali e percettive del contesto in cui inserito
NE-15	Poggio alla Malva 2
	Si tratta di un'area non residenziale a contatto con il territorio aperto che si sviluppa lungo l'asse di Via Vecchia Pisana, nella parte terminale sud dell'abitato di Malmantile. Nell'area sono presenti un verde e parcheggio pubblici Riqualificare il tessuto urbano attraverso l'implementazione e il miglioramento delle dotazioni di servizi e la costituzione di relazioni urbanistiche e paesaggistiche con il territorio contermine finalizzata ad aumentarne il livello di funzionalità
NE-16	Quattro Strade 1

ID	Descrizione/obiettivo
	L'area è posta in località Quattro Strade in un tessuto prevalentemente residenziale fra due blocchi di edilizia pianificata e un'area di verde pubblico. Riquilificazione del tessuto insediativo attraverso una riconfigurazione degli spazi e l'insediamento di funzioni miste finalizzate ad incrementare la qualità dell'abitare nell'area con l'introduzione di nuove dotazioni di servizi
NE-17	Quattro Strade 2
	L'area è posta in località Quattro Strade in un tessuto prevalentemente residenziale, tra un edificio di interesse storico e un insediamento di recente edificazione ed è interessata dalla presenza di un manufatto quasi completamente diruto Completamento del tessuto insediativo, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento, attraverso la realizzazione di un edificio residenziale
NE-18	La Luna
	L'area è posta nella frazione La Luna in un tessuto prevalentemente residenziale sviluppato lungo l'asse di Via Maremmana che la delimita a ovest, in adiacenza ad un tessuto recente e al territorio rurale che la delimita a est Ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
NE-19	Inno
	L'area, posta nella frazione di Inno in un tessuto prevalentemente residenziale sviluppato lungo l'asse di Via di Carcheri, è compresa tra un tessuto storico e un tessuto recente e confina a est con il territorio rurale Ridefinizione e cucitura dei fronti urbani attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
NE-20	Conigliolo
	L'area, su cui insiste la presenza di un manufatto in stato di degrado, si colloca in un tessuto prevalentemente residenziale a contatto con il territorio aperto, lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata Ridefinizione del fronte urbano lungo via Chiantigiana attraverso operazioni di completamento del tessuto insediativo nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
NE-21	Ginestra
	L'area si colloca tra due arterie principali di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata e la nuova S.P 12, nel fondovalle del torrente Pesa. Si tratta di un ambito di margine, privo di un disegno urbano definito attualmente in parte destinato ad attrezzature pubbliche (parcheggio e verde pubblico) e a spazi aperti in stato di degrado. L'area è stato oggetto di un processo partecipativo che ha visto coinvolta l'Università di Firenze e i cui principi sono stati ripresi nella presente scheda Riquilificazione e miglioramento della qualità dell'abitare di Ginestra attraverso la creazione di un nuovo centro vitale e dinamico all'interno del contesto cittadino in grado di favorire la compresenza di un mix funzionale e

ID	Descrizione/obiettivo
	di offrire servizi e spazi diversificati, costituendo relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con il centro urbano e il contesto di riferimento
NE-22	Ginestra Case Nuove
	L'area si sviluppa in quota lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata in adiacenza alla previsione di riqualificazione dell'area R-011 in cui attualmente sono presenti i manufatti funzionali all'attività agricola dismessa. Riqualificazione attraverso il miglioramento e la ridefinizione dei fronti urbani con operazioni di completamento del tessuto insediativo, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento
NE-23	Rimaggio 1
	Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico, parte di una zona più ampia in cui ricade anche l'ambito di trasformazione NE-24 Rimaggio 2. L'ambito è localizzato lungo la S.p. 72 a ridosso di una fascia di protezione ambientale della linea ferroviaria e in prossimità del borro di Rimaggio che la fronteggia. Riqualificazione del tessuto insediativo in stato di degrado e abbandono mediante una complessiva riorganizzazione (comprendente l'ambito NE-24 Rimaggio 2) che migliori qualificandolo l'impatto urbano e la qualità del suo contesto. La trasformazione prevede operazioni di completamento del tessuto insediativo, la definizione di una fascia verde in continuità con la fascia di protezione ambientale a tutela del rapporto tessuto urbano-ferrovia e l'aumento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.
NE-24	Rimaggio 2
	Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico, parte di una zona più ampia in cui ricade anche l'ambito di trasformazione NE-23 Rimaggio 1. L'ambito è localizzato lungo via Santa Lucia a ridosso di una fascia di protezione ambientale della linea ferroviaria. Riqualificazione del tessuto insediativo in stato di degrado e abbandono mediante una complessiva riorganizzazione (comprendente l'ambito NE-23 Rimaggio 1) che migliori qualificandolo l'impatto urbano e la qualità del suo contesto. La trasformazione prevede operazioni di completamento del tessuto insediativo, la definizione di una fascia verde in continuità con la fascia di protezione ambientale a tutela del rapporto tessuto urbano-ferrovia e l'aumento della dotazione di servizi attraverso la realizzazione di un parcheggio pubblico.
NE-25	Donizetti 2
	L'area è localizzata in un tessuto residenziale di edilizia recente a margine del territorio urbanizzato lungo via Donizetti, ad una in quota più bassa rispetto l'asse stradale, in prossimità di un annesso classificato di interesse storico e di un ambito periurbano.

ID	Descrizione/obiettivo
	Completamento e chiusura del margine urbano attraverso la realizzazione di un edificio residenziale e il mantenimento delle relazioni di permeabilità percettiva verso il territorio rurale limitrofo
NE-26	S. Lucia
	Si tratta di una porzione d'area individuata all'interno della Area Critica 1 – fermata ferroviaria nel PS, in stato di degrado di tipo urbanistico e geofisico. È localizzato in fascia pedecollinare a monte di un tessuto residenziale discontinuo eterogeneo per tipologia e altezza. Riqualificazione di un'area degradata e miglioramento del tessuto insediativo attraverso la realizzazione di un intervento edilizio rispettoso dei caratteri paesaggistici del contesto di riferimento.
NE-27	Quattro Strade 3
	L'area si colloca lungo via Bracciatca al margine sud ovest di Quattro Strade, a contatto con un tessuto residenziale di recente formazione e il territorio rurale. Definizione e miglioramento del margine urbano verso il territorio aperto con operazioni di completamento del tessuto insediativo recente, nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento.
NE-28	Conigliolo 2
	L'area si sviluppa lungo uno dei principali assi di accesso all'abitato di Ginestra, la via Chiantigiana declassata in adiacenza ad un tessuto residenziale di recente formazione e a contatto con il territorio rurale. Completamento del fronte urbano nel rispetto dei caratteri insediativi e paesaggistici del contesto di riferimento.
ACP-2	Loc. Barberino – sede Protezione civile
	Si tratta di un'area libera, posta in un tessuto sfrangiato prevalentemente residenziale e carente di servizi, che il piano prevede di destinare a sede di protezione civile; l'area è parte di una strategia di riqualificazione più ampia che interessa anche due comparti di trasformazione limitrofi destinati a funzioni residenziale e di istruzione oltre a aree di fruizione collettiva Riqualificazione dell'area attraverso operazione di ricomposizione morfologica dei margini, anche in relazione alle previsioni di incremento della dotazione di servizi urbani e miglioramento della viabilità di quartiere
RC-UA9	Convento di Santa Lucia al Serraglio
	L'area di intervento è localizzata sulla sommità del Monte Orlando a Gangalandi. La superficie è interessata per gran parte dalla presenza di bosco e da un complesso di edifici ad uso religioso edificati in varie epoche dalla fine del 1300 alla fine del 1700, attualmente denominato Convento di Santa Lucia al Serraglio. È individuata nell'articolazione del territorio dal PS come area con funzione non agricola (ulteriore area, UA), sottoposta a conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della l.r.65/2014 con esito favorevole (verbale del 2/12/2016) e attualmente in fase di procedimento art.35 della l.r.65/2014

ID	Descrizione/obiettivo
	Recupero con conversione ad attività turistico-ricettiva e di servizio del complesso storico del Convento di Santa Lucia al Serraglio attraverso il mantenimento dell'unitarietà architettonica del complesso storico e dei relativi spazi storici aperti con riqualificazione di quelli degradati

Per tutte le trasformazioni viene richiesto di utilizzare tecniche costruttive che garantiscano almeno il perseguimento della classe energetica A1.

6.3 Perequazione e compensazione urbanistiche

Il Piano operativo utilizza le tecniche perequative e compensative definite dalla legge regionale 65/2014. In particolare per gli ambiti di trasformazione di maggiore rilevanza e che coinvolgono più proprietà, le capacità edificatorie sono calcolate ("perequate") in relazione all'intero comparto con l'espressa finalità di una equa distribuzione delle facoltà edificatorie e degli oneri tra le diverse proprietà immobiliari, diretta al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto delle previsioni della pianificazione urbanistica.

In tutti i casi di trasformazione degli assetti insediativi sono previste compensazioni sotto forma di aree da cedere per finalità di interesse pubblico, di opere di urbanizzazione eventualmente richieste o di monetizzazione per gli interventi di minor entità.

Per le trasformazioni più significative viene prevista una compensazione che consenta di risolvere problemi di dotazioni di spazi pubblici che si sono riscontrate nei vari contesti; si tratta di piccole aree strategiche per la creazione di parcheggi, di connessioni pedonali e ciclabili e di verde pubblico.

Per le trasformazioni di più modesta entità in aree con minori criticità viene chiesta una (parziale) compensazione della produzione di CO₂ derivante dalla realizzazione dell'intervento; si tratta di una assoluta novità per la pianificazione di Lastra a Signa. Il presupposto è che un nuovo edificio, per quanto efficiente dal punto di vista della gestione energetica, comporta necessariamente un incremento di produzione di CO₂; ovviamente a una maggiore efficienza energetica corrisponde una minore emissione di CO₂: per questa ragione si è prevista una differenziazione sulla base della classe energetica perseguita secondo la seguente tabella:

Classe energetica prevista	N. di alberi per abitante equivalente*
A4	1,0
A3	1,5
A2	2,0
A1	2,5

* da arrotondare per eccesso

Da una osservazione delle certificazioni energetiche depositate al Comune emerge una media di CO₂ prodotta dagli edifici di circa 43 kg/mq-anno (con un range tra 138 e 3 kg/mq-anno). Dunque una abitazione media (di 75 mq) produce in un anno circa 3.225 kg di CO₂ con forti differenze sulla base della gestione dell'energia di cui l'edificio è dotato. Si pensi che un appartamento di 75 mq in classe A4 (la migliore) produce in un anno solo 225 kg di CO₂, pari

a circa il 93% meno della media rilevata e addirittura il 98% in meno del peggiore edificio oggetto di certificazione energetica.

È per questa ragione che il Piano operativo richiede per gli interventi di trasformazione di perseguire la classe energetica A (almeno la classe A1 per la precisione) prevedendo una premialità (in termini di minori compensazioni richieste) per chi si impegni a raggiungere la classe A4.

In via del tutto speditiva si può ritenere che un albero assorba (o meglio accumuli) 12 kg/anno di CO₂; è dunque facile rilevare che anche nelle migliori condizioni di gestione energetica un appartamento di 75 mq in classe A4 vedrebbe compensate le proprie emissioni di CO₂ con la piantumazione di 19 alberi a fronte dei 3 (si assume infatti un abitante equivalente ogni 25 mq) che il Piano operativo richiede.

Si tratta quindi di un primo passo verso la compensazione della carbon footprint derivante dalle trasformazioni edilizie.

6.4 Le dimensioni del Piano operativo

Il Piano strutturale contiene un preciso dimensionamento degli interventi di trasformazione ritenuti sostenibili dal territorio di Lastra a Signa; il Piano operativo “preleva” determinate quantità di quel dimensionamento prevedendone l’attuazione nel quinquennio di efficacia. Oltre che per UTOE e per categorie funzionali, il dimensionamento del Piano strutturale distingueva tra interventi di riuso e nuove edificazioni.

Il dimensionamento del Piano strutturale, valido a tempo indeterminato, derivava da proiezioni con un arco temporale per la sua attuazione di 20 anni; il Piano operativo, come più volte ricordato, riguarda un periodo di 5 anni. Si suppone dunque che il Piano strutturale “sopravviva” a 4 Piani operativi.

Le quote di prelievo, un po’ possiamo affermarlo, come esito dell’incipit all’inizio della presente relazione, sono sufficientemente fedeli al dato temporale. Si noterà infatti che, in particolare per gli insediamenti residenziali, il prelievo per il primo Piano operativo somiglia incredibilmente al 25% (quindi un quarto).

Per chiarezza di lettura si omette di riportare le voci a dimensionamento nullo (non sono infatti previste nuove grandi strutture di vendita, per esempio) per meglio comprendere le quote di prelievo che il primo Piano operativo compie dal dimensionamento totale del Piano strutturale:

UTOE	Residenziale			Industriale e artigianale			Turistico ricettiva		
	PS	I° PO	%	PS	I° PO	%	PS	I° PO	%
	Nuova edificazione			Nuova edificazione			Nuova edificazione		
1 o Capoluog	23.000	7.100	31%	8.500	0	0%	20.000	0	0%
2 Stagno	2.000	0	0%	13.500	0	0%	3.000	0	0%
3 Colline	3.500	200	6%	2.500	0	0%	4.000	0	0%
4 e Malmantil	15.000	4.470	31%	13.000	3.000	23%	5.500	0	0%
5 Ginestra	12.000	3.210	27%	16.000	0	0%	5.000	0	0%
Tot.	55.500	13.035	23%	53.500	3.000	6%	37.500	0	0%
UTOE	Riuso			Riuso			Riuso		
	PS	I° PO	%	PS	I° PO	%	PS	I° PO	%
	Nuova edificazione			Nuova edificazione			Nuova edificazione		
1 o Capoluog	25.000	10.200	41%	5.500	0	0%	10.000	7.500	75%
2 Stagno	6.000	0	0%	6.000	0	0%	7.000	0	0%
3 Colline	4.000	0	0%	1.000	0	0%	2.000	0	0%
4 e Malmantil	10.500	250	0%	2.000	300	0%	1.500	300	20%
5 Ginestra	4.500	1.550	34%	1.000	0	0%	2.000	300	15%
Tot.	50.000	11.100	22%	15.500	0	0%	22.500	8.100	36%

UTOE	Direzionale e di servizio			Commerciale all'ingrosso e depositi		
	PS	I° PO	% prelievo	PS	I° PO	% prelievo
	Nuova edificazione			Nuova edificazione		
1 Capoluogo	6.000	1.500	25%	4.250	0	0%
2 Stagno	2.500	0	0%	6.750	0	0%
3 Colline	3.500	0	0%	1.250	0	0%
4 Malmantile	6.500	950	15%	4.000	0	0%
5 Ginestra	8.000	3.500	44%	3.500	300	9%
Tot.	26.500	5.950	22%	19.750	0	2%
	Riuso			Riuso		
1 Capoluogo	8.500	4.600	54%	2.750	0	0%
2 Stagno	3.500	1.200	34%	3.000	750	25%
3 Colline	1.500	0	0%	500	0	0%
4 Malmantile	1.500	0	0%	1.000	0	0%
5 Ginestra	2.500	0	0%	500	0	0%
Tot.	17.500	7.000	40%	7.750	750	10%

7. DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

La Parte quinta (e ultima) delle norme del Piano operativo contiene la disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni.

La legge regionale 65/2014 consente infatti ai comuni di dotarsi di una disciplina che regoli gli usi consentiti e quelli non consentiti nelle varie aree del territorio.

Il Piano operativo prevede delle sub-articolazioni delle categorie funzionali previste dalla legge per potere poi specificare gli usi consentiti con il dovuto dettaglio ferma restando l'esigenza di garantire la dovuta elasticità.

È infatti sempre più difficile (e entro certi limiti inutile) dettagliare gli usi consentiti: i cambiamenti sociali ed economici infatti rendono quasi impossibile "incasellare" le attività umane in una pur ampia lista di usi. È pur vero che, per esempio, pare assai opportuno poter controllare se e dove sia possibile installare una attività di gestione dei rifiuti (di per sé appartenente alla categoria funzionale industriale e artigianale). Dunque dopo aver definito le sub-articolazioni delle categorie funzionali (chiamandole "usi") si sono definiti dei mix di usi non consentiti in determinate aree così da poter lasciare la giusta libertà.

Si riporta la tabella degli usi definiti:

a)	Residenziale	
	a.1	Abitazioni ordinarie permanenti e temporanee
	a.2	Abitazioni ordinarie permanenti e temporanee ai piani terreni fronteggianti un asse con valenza o potenzialità commerciale
	a.3	Cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni (ad esempio: lavanderia, micro-nido, laboratorio per il fai da te, stanze per gli ospiti, orti e giardini, sala delle feste anche con cucina professionale, palestra, piscina, internet caffè, spazi di coworking, ecc.)
	a.4	Affittacamere professionali e non professionali
	a.5	Bed & Breakfast professionali e non professionali
	a.6	Case e appartamenti vacanza
	a.7	Residenze d'epoca
	a.8	Case studio con destinazione prevalente abitativa
	a.9	Edilizia convenzionata
	a.10	Accessori della residenza quali garage, ripostigli
b)	Industriale e artigianale	
	b.1	Produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici
	b.2	Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani e imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie
	b.3	Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
	b.4	Attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania
c)	Commerciale al dettaglio	
	c.1	Commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita

c.2	Commercio al dettaglio in medie strutture di vendita
c.3	Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato
c.4	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili
c.5	Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio)
d)	Turistico-ricettiva
d.1	Alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore
d.2	Case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore
e)	Direzionale e di servizio
e.1	Attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie), palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati, sedi direttive e gestionali di agenzie, di aziende private, centri congressuali e di ricerca, centri di formazione, parchi scientifici e tecnologici
e.2	Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc.
e.3	Attività di servizio alla persona e alla residenza quali agenzie immobiliari, di viaggio, di pulizie, di servizi postali, lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, onoranze funebri, ecc.
e.4	Attività ricreative private quali: palestre e centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, parchi gioco, sale da gioco, sale scommesse, ecc.
e.5	Attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica
e.6	Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune
e.7	Servizi privati di interesse pubblico quali parcheggi coperti, sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive), servizi per la cultura (musei, spazi espositivi, teatri, cinema, auditorium, biblioteche, ecc.), circoli, ecc.
e.8	Servizi di assistenza alla persona (case di riposo, case di cura, residenza protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie, ecc.)
e.9	Servizi privati per la formazione quali sedi di università private, scuole private, centri di formazione professionale, scuole di formazione professionale, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole
f)	Commerciale all'ingrosso e depositi
f.1	Commercio all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, bevande, beni di consumo, apparecchiature ICT, macchine ed attrezzature, ecc.)
f.2	Magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci)
f.3	Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci
g)	Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
g.1	Abitazioni rurali
g.2	Agriturismo (compresi gli spazi per la ristorazione agrituristica, gli spazi per le fattorie didattiche, ecc.)
g.3	Annessi agricoli per il riparo dei mezzi agricoli e lo stoccaggio dei prodotti agricoli
g.4	Annessi agricoli per la lavorazione dei prodotti agricoli (compresi frantoi, cantine, ecc.)
g.5	Annessi agricoli per la vendita dei prodotti aziendali
g.6	Annessi agricoli per l'allevamento
g.7	Manufatti agricoli amatoriali

g.8	Manufatti per il ricovero di animali domestici
g.9	Manufatti per esigenze venatorie

Si è inoltre colta l'occasione per compiere una ulteriore semplificazione oltre che chiarimento rispetto alla disciplina attuale: sono stati definiti dei passaggi dall'uno all'altro uso ritenuti non particolarmente rilevanti ai fini edilizi e urbanistici e come tali non soggetti al pagamento degli oneri e contributi.

Ciò in ragione del fatto che, per esempio, secondo l'attuale ordinamento un parrucchiere (che peraltro appartiene alla categoria degli artigiani) dovrebbe insediarsi in un fondo a destinazione produttiva (secondo la nuova disciplina è incluso invece nella categoria funzionale "direzionale e di servizio"). Così come una agenzia di viaggi (che è un servizio) dovrebbe pagare gli oneri per insediarsi in un fondo commerciale.

Le dinamiche reali sono evidentemente troppo diverse per potersi permettere di non registrarle; il Piano operativo sancisce una volta per tutte che il parrucchiere, come l'agenzia di viaggi, l'agenzia assicurativa e molte altre attività possono insediarsi in un fondo commerciale senza dover pagare gli oneri di urbanizzazione. Solo ai fini delle necessarie verifiche igienico sanitarie e di chiarezza sulla destinazione di un immobile, è comunque richiesta la presentazione di una SCIA (così prevede infatti la disciplina regionale; la norma statale prevedrebbe addirittura il permesso di costruire).

Sono ritenuti non influenti ai fini del carico urbanistico (e conseguentemente non soggetti al pagamento di oneri) i seguenti cambi di uso:

Da	A	Condizioni
a.1 – a.9 (tutti i residenziali tranne a.10 Accessori)	e.2 Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc.	SE < 150 mq
b.2 Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani e imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie	c.3 Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato	SE < 200 mq
b.4 Attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania	c.4 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili	
	e.2 Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc.	
	e.3 Attività di servizio alla persona e alla residenza quali agenzie immobiliari, di viaggio, di pulizie, di servizi postali, lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere,	

Da	A	Condizioni
	istituti di bellezza, onoranze funebri ecc. e.5 Attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica e.7 Servizi privati di interesse pubblico quali parcheggi coperti, sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive), servizi per la cultura (musei, spazi espositivi, teatri, cinema, auditorium, biblioteche ecc.), circoli ecc.	
c.3 Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato c.4 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili	b.2 Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani e imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie b.4 Attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania e.2 Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc. e.3 Attività di servizio alla persona e alla residenza quali agenzie immobiliari, di viaggio, di pulizie, di servizi postali, lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, onoranze funebri ecc. e.5 Attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica	SE < 200 mq

Da	A	Condizioni
	e.7 Servizi privati di interesse pubblico quali parcheggi coperti, sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive), servizi per la cultura (musei, spazi espositivi, teatri, cinema, auditorium, biblioteche ecc.), circoli ecc.	
e.2 Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc. e.3 Attività di servizio alla persona e alla residenza quali agenzie immobiliari, di viaggio, di pulizie, di servizi postali, lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, onoranze funebri ecc. e.5 Attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica	b.2 Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani e imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie b.4 Attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania c.3 Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato c.4 Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili	SE < 200 mq