

COMUNE DI QUARRATA
PROVINCIA DI PISTOIA



PIANO OPERATIVO
Estratti dei documenti modificati a seguito
della Conferenza Paesaggistica
sovrapposto

SINDACO
Marco Mazzanti

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Simone Niccolai

DIRIGENTE AREA VALORIZZAZIONE
E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Iuri Gelli

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Caterina Biagiotti

GARANTE DELL'INFORMAZIONE
E DELLA PARTECIPAZIONE
Anna Maria Venturi

PROGETTO URBANISTICO
E REDAZIONE DI VAS
progettista incaricato
Riccardo Luca Breschi
con
Andrea Giraldi
Luca Agostini

STUDI GEOLOGICI E
IDROLOGICO-IDRAULICI
Gaddo Mannori
con
Simone Galardini

Nel presente documento sono riportati gli estratti dei documenti del Piano Operativo modificati a seguito della Conferenza Paesaggistica. Questi documenti, elencati di seguito, riportano le modifiche evidenziate in sovrapposto:

- **Doc. 2 “Norme tecniche di attuazione”** che riporta le seguenti modifiche:
 - art.2 : aggiunta del comma 3
 - art.137: integrazione del comma 6
 - art.137 bis: inserimento di nuovo articolo
 - Appendice 1: Inserimento di nota sui beni paesaggistici nelle schede delle aree di trasformazione.
- **Doc 3 “Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità al PIT-PPR”** che riporta una modifica a pag.23
- **VAS1 “Rapporto ambientale”** estratto della scheda AA.2 Via di S.Lucia in Appendice che riporta modifica sulle aree a vincolo paesaggistico.

DOC.2

Norme tecniche di attuazione

PARTE I - CARATTERI E NORME GENERALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - Generalità

Art. 1 - Contenuti e finalità del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo (PO) del Comune di Quarrata, redatto ai sensi dell'art.95 della LR 65/2014, disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale ed è composto da due parti:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato, di cui alla Parte Seconda delle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA),

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale, di cui alla Parte Terza delle presenti NTA.

2. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e la disciplina delle trasformazioni sono supportate da:

- gli approfondimenti del quadro conoscitivo illustrati nella Relazione,

- le norme generali e le norme che dettano condizioni per le trasformazioni di cui rispettivamente alla Parte Prima ed alla Parte Quarta delle presenti NTA.

3. Attraverso le norme e le discipline sopraindicate il PO conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari ed alle strategie dello sviluppo sostenibile del Piano Strutturale (PS), approvato con D.C.C. n. 18 del 27.03.2017, nel rispetto delle disposizioni nazionali e regionali in materia di governo del territorio e dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati: Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR) e Piano territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia (PTC).

4. Ogni disposizione del Piano Operativo, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 2 - Elaborati del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo del Comune di Quarrata è costituito dai seguenti elaborati:

- **Doc. 1 Relazione Tecnica**

- **Doc. 2 Norme Tecniche di Attuazione**, con le seguenti appendici:

 - Appendice 1: Schede degli interventi di trasformazione urbana

 - Appendice 2: Dimensionamento degli insediamenti

 - Appendice 3: Verifica degli standard

 - Appendice 4: Tabella di fattibilità geologica idraulica e sismica

- **Allegato A alle NTA: Scheda norma Ambito di Connotazione Urbana via Montalbano (ACU)**

- **Elaborati grafici di progetto:**

 - TAVOLA 1: Sintesi del progetto 1/10.000

 - TAVOLE 2.0 - 2.13: Progetto 1/2000

 - TAVOLA 3: Centri abitati e classificazione delle strade principali 1/10.000

 - TAVOLA 4: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi 1/10.000

TAVOLA 5: Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano 1/5.000

- **Doc. 3 Relazione di coerenza con il PS ed il PTC e di conformità al PIT-PPR**
- **Doc. 4 Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi**
- **Doc. 5 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche in ambito urbano**
- **Studi geologici**
 - Doc. G: Relazione geologica di fattibilità con le seguenti appendici:
 - Appendice 1: Tabelle di fattibilità geologica idraulica e sismica
 - Appendice 2: Schede di fattibilità idraulica relative alle aree di trasformazione
 - Tavola H1: carta della magnitudo ex L.R. 41/2018
 - Tavole H2: pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53/R/2011
- **Studi idraulici**
 - Elaborato 1: Relazione idrologica idraulica
 - Elaborato 2: Output verifiche idrauliche
 - Tavola 1: Sottobacini e immissioni idrologiche ed idrauliche
 - Tavola 2: Sezioni trasversali
 - Tavola 3: Inviluppo Battenti Tr 30 anni
 - Tavola 4: Inviluppo Battenti Tr 200 anni
 - Tavola 5: Inviluppo Velocità Tr 200 anni
 - Tavola 6: Aree presidiate da sistemi arginali
 - Tavola 7: Proposta aggiornamento pericolosità PGRA nell'ambito dello studio
 - Tavola 8: Battenti a seguito dell'attuazione delle opere di messa in sicurezza Tr 30 anni
 - Tavola 9: Battenti a seguito dell'attuazione delle opere di messa in sicurezza Tr 200 anni
 - Tavola 10: Tratti tombati
- **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**
 - VAS 1: Rapporto ambientale
 - VAS 2: Sintesi non tecnica

2. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in diversa scala, riferite ai medesimi tematismi, ai fini applicativi prevalgono le indicazioni cartografiche alla scala di 1:2.000.

3. Sono parte integrante del Piano Operativo gli elaborati del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 18 del 27.03.2017 con particolare riferimento alla tav. V01 "Carta dei vincoli sovraordinati".

Art. 3 - Validità del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi successivi.

2. Le previsioni di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del Piano Operativo sono dimensionate ed hanno validità per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate ed hanno validità per tale periodo temporale le seguenti previsioni:

- gli interventi di trasformazione urbana di cui al Titolo VI Capo 1;

PARTE IV - LE CONDIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI: NORME DI TUTELA E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE - SOSTENIBILITA' DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA - DISPOSIZIONI FINALI

TITOLO VIII - NORME DI TUTELA E PROGETTI DI RECUPERO PAESAGGISTICO ED AMBIENTALE

CAPO 1 - Norme di tutela paesaggistica ed ambientale

Art. 137 - Beni paesaggistici

1. I beni paesaggistici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, d'ora in poi Codice) sono assoggettati alla disciplina del PIT-PPR e sono sottoposti ad autorizzazione paesaggistica.

2. Nel territorio del Comune di Quarrata è presente un'area inclusa negli elenchi delle "aree ed immobili di notevole interesse pubblico" di cui all'art.136 del Codice: "Zona comprendente la villa medicea della Magia con territorio boscoso" (D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 17/07/1963). Il complesso di Villa la Magia e dell'attiguo parco storico sono vincolati anche ai sensi della Parte II del Codice e sono inclusi nella Lista del patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'UNESCO nell'ambito del sito "Ville e giardini medicei".

3. La zona individuata dal DM citato è classificata nel Piano Operativo come zona ES (il complesso della Villa e del giardino storico), come zona EN (il bosco), come area a verde di particolare pregio e come ambito di pertinenza delle emergenze architettoniche EA1 (le aree agricole adiacenti alla zona ES). Su tale zona che il PS individua anche come "intorno territoriale" del sito UNESCO ai sensi dell'art.15 comma 2 della Disciplina del PIT-PPR, si applicano le norme delle diverse aree in cui è articolata dal PO e che fanno riferimento agli obiettivi, alle direttive ed alle prescrizioni della specifica scheda dell' Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT-PPR., come sintetizzato nel comma seguente.

4. Zona comprendente la villa medicea della Magia con territorio boscoso (DM 190/1963)

4.1 Nel territorio vincolato dal DM 01/06/1963 il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati ai seguenti punti della relativa scheda del PIT-PPR, sezione C:

- la tutela delle aree e dell' area di parco estesa all'intorno territoriale per la salvaguardia dell'integrità storico culturale e naturalistica del bene;
- la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici e degli elementi di valore paesaggistico e naturalistico rappresentati dalla Villa e dall' area boscata e dalla valletta che le delimitata a sud.
- garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano la leggibilità della forma e dell'immagine storica della Villa e gli elementi che strutturano il paesaggio.

4.2 In relazione alle direttive indicate nella stessa scheda si fa presente che esse sono state coerentemente declinate nella disciplina di zona con le seguenti precisazioni:

- il riconoscimento e la tutela delle aree boscate, delle emergenze vegetazionali, del giardino storico e delle aree aperte di pregio, la definizione degli interventi ammissibili e dei criteri per la conservazione e manutenzione di tali beni in coerenza con gli obiettivi di salvaguardia dei peculiari valori ecologici,

naturalistici e culturali del bosco e delle aree pertinenziali sono definiti agli artt. 52, 74, 75 e 98 delle presenti NTA, anche sulla base delle indicazioni contenute nella Schedatura di aree boscate, di parchi e giardini, di aree e di elementi vegetali di pregio, redatta per il previgente Regolamento Urbanistico;

- il riconoscimento e la salvaguardia degli specifici caratteri del paesaggio agrario che caratterizza l'intorno territoriale del complesso di Villa La Magia sono disciplinati negli artt. 74 e 96, tenendo conto anche delle norme del Piano strutturale per la tutela dei tracciati e delle visuali panoramiche, dei punti di belvedere e degli altri elementi che;
- gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti (Villa, edifici contigui ed annessi rurali) e sulle aree pertinenziali sono definiti all'art. 52 e 74 e sono integrate dalle norme della parte seconda del Codice, ai sensi del quale è vincolato il complesso della Villa.

4.3 Gli interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo e gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono assoggettati alle specifiche prescrizioni della scheda del PIT-PPR come elencate ai punti da 2c.1 a 2c.3 per la struttura ecosistemica-ambientale; ai punti da 3c.1 a 3c.12 per la struttura antropica; ai punti da 4c.1 a 4c.7 per la struttura percettiva.

5. Nel territorio del Comune di Quarrata sono inoltre presenti le seguenti "aree tutelate per legge" ai sensi dell'art. 142 del Codice, come individuate dal PIT-PPR:

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

6. Si fa presente, in relazione all'individuazione dei sopradetti beni, che la rappresentazione contenuta nel PIT-PPR è stata aggiornata a seguito delle verifiche effettuate in sede di elaborazione ed approvazione del Piano strutturale comunale. Le perimetrazioni dei beni paesaggistici riportate sulla Tav. V01 del PS hanno natura costitutiva per il vincolo di cui al comma 4, mentre hanno valore ricognitivo per i vincoli di cui ai commi 7, 8 e 9. Di seguito si sintetizzano, per ciascuna delle tipologie di beni paesaggistici di cui al comma 2, le norme di tutela.

7. Territori contermini ai laghi

7.1 Nei territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 7.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere a), b), c), d), e). Gli specchi d'acqua interessati dal vincolo, come evidenziato nella tav. V01 del PS, sono 5 laghi naturali o bacini artificiali di limitate dimensioni, posti nella fascia collinare e pedecollinare nella parte sud ovest del territorio comunale.

7.2 Il Piano Operativo declina le direttive indicate alla lettera d) del punto 7.2 dell'art.87 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR nel modo seguente:

- favorisce la conservazione dei territori per lacuali con specifiche misure di salvaguardia dei valori paesaggistici e naturali che li caratterizzano con le disposizioni contenute nella disciplina delle aree rurali di riferimento, zone EC2 ed EP3 di cui agli artt. 90 e 94,
- definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di particolare valore storico architettonico e sulle testimonianze diffuse di cultura materiale presenti sul territorio,

- non consente incrementi dei carichi insediativi nel territorio rurale per le specifiche norme degli artt. 90 e 94, ammettendo solo piccole strutture di servizio e di ristoro in prossimità del lago del Santonovo finalizzate al consolidato uso ricreativo di quest'area.

7.3 Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano la fascia di rispetto dei cinque laghi o bacini, devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 7.3 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e).

8. Fiumi, torrenti e corsi d'acqua

8.1 Nelle fasce di rispetto di 150 mt dei corsi d'acqua tutelati, riportate sulla tav. V01 del PS, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 8.1 dell'art.7 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad f).

8.2 Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere da a) ad o) del punto 8.2 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:

- il PO individua e disciplina gli ambiti di pertinenza fluviale ed i contesti fluviali all'art.139. In tali ambiti e contesti il PO: salvaguarda gli specifici caratteri dei corsi d'acqua e delle aree di pertinenza, incluse le formazioni vegetali autoctone; tutela le testimonianze di cultura materiale e le opere e le sistemazioni morfologiche connesse al corso d'acqua (mulini, gore, bottacci, ponticelli, guadi, argini, briglie ecc.) secondo le indicazioni del PS;
- il PO promuove la delocalizzazione di volumi incongrui ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua con le specifiche norme dell'art. 48 comma 2, e definisce specifici criteri di intervento sugli edifici di valore storico architettonico ricadenti nelle stesse fasce;
- il PO non prevede nuovi carichi insediativi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato e detta specifiche disposizioni affinché gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano il contesto paesaggistico;
- il PO incentiva una fruizione sostenibile dei corsi d'acqua e delle aree limitrofe con i progetti di recupero e di valorizzazione dei contesti fluviali di cui all'art. 144.

8.3 Gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia che interessano le fasce di rispetto dei corsi d'acqua tutelati, devono rispettare le prescrizioni indicate al punto 8.3 dell'art.8 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento alle prescrizioni di cui alle lettere a), b), c), d), e).

9. Territori coperti da foreste e da boschi

9.1 Nei territori coperti da foreste e da boschi, rappresentati sulla tav. V01 del PS, il Piano Operativo persegue gli obiettivi indicati al punto 12.1 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con particolare riferimento agli obiettivi indicati alle lettere da a) ad i). Per le Aree forestali del crinale del Montalbano EC1 e per il Bosco della Magia EN, quasi integralmente coperte da boschi e foreste, valgono anche gli obiettivi e le specifiche disposizioni di cui agli artt. 89 e 98 delle presenti norme.

9.2 Il Piano Operativo dà attuazione alle direttive indicate alle lettere a) e b) del punto 12.2 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR con le seguenti precisazioni:

- il PO riconosce l'elevato valore naturalistico del Bosco della Magia con la specifica disciplina dell'art. 98; assume la distinzione degli specifici caratteri delle formazioni boschive individuate dal PS nella Carta dell'uso del suolo (tav. QC02);
- il PO detta specifiche disposizioni nella disciplina delle aree rurali (art.89-96) per la salvaguardia del patrimonio boschivo e forestale e del suo valore naturalistico ed ecologico; per contrastare la diffusione di specie aliene invasive; per arrestare la perdita delle aree agricole e delle radure della collina e del crinale del

Montalbano; per impedire interventi che possono compromettere la funzione di presidio idrogeologico delle aree boscate;

- il PO, per perseguire le finalità sopraindicate, incentiva le attività agro-silvo-pastorali tipiche della collina e del crinale del Montalbano e sostiene le attività connesse alla selvicoltura ed ai prodotti del bosco e del sottobosco, con le disposizioni della citata disciplina delle aree rurali, art. 89 ed 90 in particolare;
- il PO infine tutela il patrimonio edilizio di valore storico culturale; non consente nelle aree boscate interventi di trasformazione edilizia, limita gli interventi edilizi alla realizzazione di manufatti strettamente funzionali alle attività tipiche sopraindicate nonché alla realizzazione di piccole strutture di servizio per la fruizione turistico naturalistica della collina e dei crinali.

9.3 Nei territori coperti da foreste e da boschi gli interventi di modificazione del suolo e di trasformazione urbanistica ed edilizia devono rispettare le prescrizioni di cui alle lettere a) e b)2 del punto 12.3 dell'art.12 dell'Elaborato 8B del PIT-PPR.

Art. 137 bis - Aree di interesse archeologico

1. Sulla tav.V01 del PS sono rappresentati i siti archeologici e le aree di potenziale interesse archeologico, la cui esatta perimetrazione richiede un approfondimento conoscitivo che l'Amministrazione Comunale effettuerà d'intesa con la competente Soprintendenza.

2. Ai fini della tutela del patrimonio archeologico valgono le seguenti disposizioni:

- le opere pubbliche che a qualsiasi titolo interessino il sottosuolo devono sempre essere sottoposte al procedimento di Archeologia Preventiva ai sensi dell'art. 28 del D. Lgs 42/2004 e soprattutto dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016;

- qualora durante i lavori di escavazione e/o movimento terra si verificassero scoperte archeologiche fortuite, è fatto obbligo, ai sensi della normativa vigente in materia (artt. 90 e ss. del D.Lgs. 42/2004), degli artt. 822, 823 e 826 del Codice Civile, nonché dell'art. 733 del Codice Penale, di sospendere i lavori e avvertire entro 24 ore la competente Soprintendenza, il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Art. 138 - Aree di particolare valore paesaggistico ambientale

1. Nel territorio del Comune di Quarrata sono presenti due aree di particolare interesse paesaggistico ambientale, già classificate come ANPIL: "ANPIL La Querciola" e "ANPIL Bosco della Magia". Per entrambe le ANPIL l'Amministrazione Comunale, con DGC n. 62 del 09.05.2016, ha proposto l'ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015.

2 Il Bosco della Magia ricade fra i beni paesaggistici ed è vincolato ai sensi del DM 190/1963, come evidenziato al precedente art. 137 commi 2, 3, e 4 ai quali si rinvia per la specifica disciplina di tutela. Detta area coincide quasi integralmente con l' Area ad elevato grado di naturalità di cui all'art.98.

3. La Querciola ricade fra le le Aree umide ed aree agricole associate della pianura (EP4) di cui all'art. 95, al quale si rinvia per la specifica disciplina di tutela e di valorizzazione.

Art. 139 - Corsi d'acqua: fasce di rispetto, ambiti di pertinenza fluviale, contesti fluviali

1. Sulla tav. 1 sono rappresentati i corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art.22 comma 2 lettera e) della LR 79/2012.

2. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

2.1 Nelle fasce di rispetto di 10 mt misurate dal piede esterno dell'argine od, in mancanza, dal ciglio superiore di sponda dei corsi d'acqua del sopradetto reticolo idrografico si applicano le specifiche disposizioni di tutela del RD 523/1904 e della vigente normativa

APPENDICE 1: SCHEDE DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANA

Interventi nelle zone ACR - ACP, CTR - CTP, AR, PC, AT, AA

Per ogni intervento di trasformazione, in un'apposita scheda o tabella, sono di norma indicati: la superficie territoriale e/o la superficie fondiaria, i parametri urbanistici ed edilizi cui è assoggettata la progettazione attuativa, le destinazioni d'uso, gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del piano, eventuali condizioni particolari, le modalità di attuazione, la presenza o meno di beni paesaggistici. Per gli interventi di completamento edilizio ACR e ACP le indicazioni sono semplificate. Per gli interventi di trasformazione assoggettati a piani attuativi (aree AT, AA ed in alcuni casi AR) sono indicati anche gli specifici obiettivi. Per i progetti di centralità PC sono indicati solo gli obiettivi da perseguire, gli indirizzi progettuali ed eventuali condizioni da rispettare.

Nelle schede non si fa riferimento ad eventuali prescrizioni a carattere geologico e geotecnico, idrogeologico ed idraulico, per le quali si rinvia, alle tabelle ed alle specifiche schede di fattibilità riportate nelle appendici della Relazione geologica di fattibilità (doc. G). Le condizioni di fattibilità degli interventi sono riportate anche nella tabella 1 (interventi non assoggettati a piano attuativo) e nella tabella 2 (interventi assoggettati a piano attuativo) dell'Appendice 4 delle presenti norme.

I dati relativi alla superficie territoriale sono indicativi e dovranno essere verificati attraverso un rilievo strumentale del terreno. Il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi (SE o volume, altezze, indici di copertura, dotazioni minime di parcheggi pubblici, di verde, e di altri spazi ed attrezzature pubblici) costituiscono elemento vincolante per l'attuazione del comparto sia mediante piano attuativo che mediante intervento diretto convenzionato o progetto unitario convenzionato.

Nel caso che le superfici degli spazi e delle attrezzature pubblici indicati nelle schede non soddisfino, per i piani attuativi od ove richiesto dalle schede, i parametri minimi indicati all'art. 10, la quota mancante dovrà comunque essere reperita all'interno del perimetro dell'area di intervento o nelle aree adiacenti.

Per i parcheggi pubblici valgono le modalità di calcolo delle superfici indicate nell'art. 19 delle presenti norme: deve essere in ogni caso garantito il rispetto delle superfici minime indicate per ciascuna destinazione d'uso, fermo restando che ove superiori devono comunque essere realizzate le quantità di parcheggi indicate nella scheda.

Salvo diverse specificazioni indicazioni contenute nelle schede, le opere di urbanizzazione (strade, parcheggi, verde, piazze) devono essere integralmente realizzate in fase di attuazione del Piano.

Per le destinazioni d'uso valgono le prescrizioni contenute nelle singole schede delle aree di intervento: in assenza di specifiche indicazioni si fa riferimento a quanto previsto dalla disciplina di zona.

Gli elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del comparto non possono essere modificati in fase attuativa.

L'intervento diretto convenzionato è ammesso solo nei casi espressamente indicati nelle schede ed a condizione che non sia variato l'assetto planimetrico interno dell'area e la viabilità.

Le superfici sono misurate con strumentazione GIS. In fase attuativa sono ammesse variazioni fino al 5% in meno (-5%) delle superfici indicate nelle schede, fermo restando che devono essere comunque garantiti gli standard minimi indicati all'art. 10 per il complesso degli spazi ed attrezzature pubblici e le superfici minime per i parcheggi pubblici indicate all'art. 19.

Le schede degli interventi di trasformazione (ARa ed ATa) che ricadono nell'Ambito di Connotazione Urbana di via Montalbano (ACU) sono contenute nell'Allegato A delle presenti NTA.

Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR1

Parametri urbanistici ed edilizi:

	SF mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
ACR1.1 -	950	313	7,50	40% SF	x	x
ACR1.2 -	923	306	7,50	40% SF	x	x
ACR1.3 -	762	266	7,50	40% SF	x	x
ACR1.4 -	648	237	7,50	40% SF	x	x
ACR1.5 -	559	215	7,50	40% SF	x	x
ACR1.6 -	1022	327	7,50	40% SF	x	x
ACR1.7 -	1046	330	7,50	40% SF	x	x
ACR1.8 -	1199	345	7,50	40% SF	x	x
ACR1.9 -	619	230	7,50	40% SF	x	x
ACR1.10 -	961	315	7,50	40% SF	x	x
ACR1.11 -	1039	335	7,50	40% SF	x	x
ACR1.12 -	1341	359	7,50	40% SF	x	x
ACR1.13 -	807	277	7,50	40% SF	x	x
ACR1.14 -	799	275	7,50	40% SF	x	x
ACR1.15 -	1165	366	7,50	40% SF	x	x
ACR1.16 -	1200	375	7,50	40% SF	x	x
ACR1.17 -	884	296	7,50	40% SF	x	x
TOTALE	15924	5165				

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art. 107 comma 3)

Condizioni particolari

- I lotti ACR1.1, ACR1.2 e ACR1.3 hanno l'obbligo di realizzare o adeguare la viabilità di accesso per il tratto antistante i lotti stessi. A tal fine il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di un atto di obbligo unilaterale.

Modalità di attuazione

- Intervento edilizio diretto

Beni paesaggistici

- I lotti ACR1.8 e ACR1.9 ricadono nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. b del Dlgs 42/2004 e disciplinate dall'art. 137 comma 7 delle presenti NTA. Gli altri interventi non ricadono in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

Interventi di completamento edilizio a destinazione residenziale ACR2

	ST	SF	SE	h max	IC	Verde pubblico	Parcheggio pubblico
	mq	mq	mq	mt		mq	mq
ACR2.1 -	870	502	251	7,50	40% SF	-	220
ACR2.2 -	1209	767	357	7,50	40% SF	-	235
ACR2.3 -	1456	1047	459	7,50	40% SF	-	409
ACR2.4	1834	933	423	7,50	40% SF	-	902
ACR2.5 -	2341	1819	614	7,50	40% SF	-	523
ACR2.6 -	2329	1812	612	7,50	40% SF	-	517
ACR2.7 -	1041	869	398	7,50	40% SF	-	-
ACR2.8 -	1382	602	291	7,50	40% SF	-	-
ACR2.9a -	1088	1088	468	7,50	40% SF	-	-
ACR2.9b -	1875	-	-	7,50	40% SF	-	1875
ACR2.10	1255	890	428	7,50	40% SF	-	242
ACR2.11 -	2444	1538	558	7,50	40% SF	-	906
ACR2.12 -	1596	884	404	7,50	40% SF	-	712
ACR2.13 -	5980	2068	664	5,00	40% SF	2996	-
ACR2.14 -	800	800	410	7,50	40% SF	-	-
ACR2.15 -	1886	625	300	7,50	40% SF	-	387
TOTALE	29386	16244	6635			2996	6928

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art. 108 comma 5)

Condizioni particolari

- I lotti ACR2.1 ed ACR2.2 hanno l'obbligo di realizzare l'ampliamento della strada nel tratto antistante i lotti stessi.
- Il lotto ACR2.4 ha l'obbligo di cedere l'area per la realizzazione del parcheggio pubblico.
- I lotti ACR2.5 ed ACR2.6 hanno l'obbligo di cedere l'area per l'ampliamento della strada nel tratto antistante i lotti stessi.
- I lotti ACR2.7 ed ACR2.8 non hanno obblighi di dotazioni di spazi pubblici ma debbono realizzare i tratti di viabilità antistanti i lotti stessi fino al raccordo con la viabilità esistente.
- L'edificazione nel lotto ACR2.9a è subordinata alla cessione gratuita dell'area del comparto b destinata a parcheggio pubblico a servizio della struttura scolastica.
- Il lotto ACR2.10 ha l'obbligo di realizzare e cedere il parcheggio pubblico.
- Il lotto ACR2.15 ha l'obbligo di realizzare e cedere il parcheggio pubblico e di

risistemare (pavimentare e illuminare) il percorso pedonale posto fra il parcheggio pubblico e via Montalbano, nel tratto adiacente all'area di proprietà.

- Nel lotto ACR2.13 i nuovi edifici non possono superare l'altezza di mt 5,00 ed il disegno urbanistico riportato sulle tavole del PO ha valore prescrittivo. In fase attuativa dovranno essere curate con particolare attenzione la progettazione e realizzazione degli edifici e la sistemazione degli spazi pertinenziali.

- Il lotto ACR2.14 ha l'obbligo di cedere l'area per l'allargamento di via Ricasoli su tutto il fronte di proprietà dall'intersezione della stessa via con la via Fiorentina.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- gli interventi non ricadono in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

Interventi di completamento edilizio a destinazione produttiva ACP

	ST	SF	SE	h max	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
	mq	mq	mq	mt			
ACP1	1351	911	547	8	40% SF	-	440

Destinazioni d'uso ammesse

Le destinazioni d'uso ammesse dalla disciplina di zona (art.109 comma 5)

Condizioni particolari

- Nell' intervento sull'area ACP.1 deve essere particolarmente curata la redazione dei prospetti e la sistemazione delle aree pertinenziali visibili dalla zona EA2 posta a sud.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente residenziale CTR

CTR.1 Quarrata. Via Antonio Scopelliti (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
CTR.1	4289	950	10	40% SF	-	278
						-

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione dell'area destinata a verde pubblico
 - Realizzazione del parcheggio pubblico.
 - Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali rispetto al contesto ambientale ed alle aree a verde pubblico.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- [l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.](#)

CTR.2 Quarrata. Via Luigi Einaudi (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
9069	1850	10	40% SF	3913	514

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione dell'area destinata a verde pubblico.
 - Realizzazione del parcheggio pubblico.
 - Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali

rispetto al contesto ambientale ed alle aree a verde pubblico.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

CTR.3 Quarrata. Via Ferdinando Magellano (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
4125	868	7,5	40% SF	642	358

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e cessione dell'area destinata a verde pubblico ed a viabilità.
- Realizzazione del parcheggio pubblico.
- Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

CTR.4 Quarrata. Via Alessandro Volta e Via Marco Polo (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
4476	1600	10	40% SF	-	1275

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione del parcheggio pubblico.
- Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.

Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

CTR.5 Quarrata. Via Masaccio (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
4218	1434	10	40% SF	-	1315

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione dei raccordi viari con la viabilità esistente indicati sulla tavola del PO.
- Localizzazione e realizzazione dei parcheggi pubblici.
- Elevata qualità architettonica degli interventi ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali.

Modalità di attuazione:

- Progetto unitario convenzionato.

Beni paesaggistici

- [l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.](#)

Interventi di completamento dei tessuti urbani a destinazione prevalentemente produttiva CTP

CTP.1 Quarrata. Via Firenze (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
7283	2827	10	40% SF	-	400

Destinazioni d'uso ammesse:

- industriale, artigianale e artigianale di servizio alla residenza
- commerciale all'ingrosso e depositi
- commerciale ad eccezione del commerciale al dettaglio per medie e grandi strutture di vendita
- direzionale e di servizio
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni produttive
- residenze per una SE massima di mq 400.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Cessione delle aree di proprietà necessarie per la realizzazione del prolungamento di via Piero della Francesca e della rotatoria su via Firenze.
- Realizzazione all'interno dell' area di un parcheggio pubblico di superficie non inferiore a 400 mq e comunque commisurato ai parametri fissati dall' art.19 per le destinazioni d'uso da insediare.
- Elevata qualità architettonica dell' intervento, in particolare sui fronti visibili da via Firenze.
- Accurata sistemazione delle aree pertinenziali e realizzazione di una fascia a verde piantumata sul fronte di via Firenze e sui confini con le zone VR e EA2.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- [l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.](#)

Interventi di riqualificazione urbana AR

AR.1 - Quarrata. Via Galileo Galilei (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
5705	2000	10	30%	800	800

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato, somministrazione di alimenti e bevande e vendita della stampa; direzionale; turistico ricettiva; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione di un nuovo edifici.
- Concentrazione della maggior parte del verde pubblico lungo il corso del f. Falcheretto .
- Localizzazione del parcheggio pubblico preferibilmente in fregio alla viabilità.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali e degli spazi pubblici. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO.
- La destinazione residenziale non può superare una SE di mq 1250.

Modalità di attuazione

- Progetto unitario convenzionato

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

AR.2 - Quarrata. Via della Repubblica (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Verde pubblico mq	Parcheggio pubblico mq
12134	2300	8,5	30%	1200	1100

Obiettivi specifici

Obiettivo dell'intervento è il recupero di un'area centrale del capoluogo su cui insiste uno stabilimento industriale dismesso che ha generato una situazione di forte degrado nel contesto insediativo. A tal fine il PO propone una pluralità di funzioni di tipo terziario, fra le quali anche

l'insediamento di una struttura commerciale a servizio del nucleo centrale di Quarrata. All'intervento è collegata una ricucitura della maglia viaria ed un adeguamento degli spazi a parcheggio ed a verde.

Destinazioni d'uso ammesse:

- artigianale di servizio alla residenza
- commerciale ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 1500
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni residenziali
- residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività, per una SE massima di mq 250.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Demolizione dell'edificio produttivo esistente e ricostruzione di un nuovo edificio.
- Realizzazione del collegamento viario via Donatello - via della Repubblica ed ampliamento di via Giambologna.
- Localizzazione del verde pubblico lungo il f.Fermulla e sul retro degli edifici che si attestano su via XXV Aprile. La fascia a contatto con tali edifici deve in ogni caso essere sistemata a verde, pubblico o privato.
- Realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie non inferiore a mq 1100 e comunque commisurata ai parametri fissati dall' art.19: il parcheggio deve essere facilmente accessibile dalla viabilità pubblica.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione degli spazi esterni, sia pertinenziali che di uso collettivo. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO.

Modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdR)

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

Interventi di ampliamento e riordino dei tessuti urbani AT

AT.1 - Quarrata. Via Giotto e via Torino (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	F1p Attrezzature scolastiche mq	Pp Parcheggio mq
AT.1a	20411	2400	7,5	40% SF	8644	1458
AT.1b	8085	1800 (di cui max 1200 residenziale)	10	40% SF	5049	579
AT.1c	16411	3000 (di cui max 1800 residenziale)	10	40% SF	9060	2102
AT.1 (tot)	44907	7200 (di cui max 3000 residenziale)			22753	4139

Obiettivi specifici

Obiettivi dell'intervento che scaturisce dalla revisione e dal ridimensionamento di una previsione del previgente RU sono: la realizzazione di un nuovo polo terziario e di servizi in un'area centrale del capoluogo posta fra la zona residenziale ad est di via Montalbano e la zona industriale a nord di via Torino; il potenziamento e la qualificazione del complesso di attrezzature scolastiche che sorgono ai margini dell'area e che sono prive di adeguati spazi pertinenziali e di strutture di supporto.

Destinazioni d'uso ammesse:

L'area AT.1 è suddivisa nei seguenti tre subcomparti, nei quali sono ammesse le destinazioni d'uso sottoindicate

1) nell'area per interventi edilizi su via Torino (AT.1a):

- artigianale di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione delle grandi strutture di vendita e delle medie strutture di vendita aventi superficie di vendita superiore a mq 1500; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni residenziali;

2) nell'area per interventi edilizi fra il prolungamento di via Giotto e via Bocca di Gora e Tinaia (AT.1b):

- residenza; artigianato di servizio alla residenza; commerciale ad eccezione delle medie e delle grandi strutture di vendita; commercio all'ingrosso e depositi; direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento; attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico compatibili con le destinazioni residenziali;

3) nell'area per interventi edilizi sul prolungamento di via Giotto (AT.1c):

- le stesse destinazioni d'uso del subcomparto AT.1b.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano (fra parentesi si indica per ciascun elemento vincolante il subcomparto a cui fa riferimento):

- Realizzazione della rotatoria su via Torino (AT.1a) e del prolungamento di via Giotto fino a via Bocca di Gora e Tinaia (AT.1b e AT.1c, ciascuno per il tratto di strada che fronteggia il

subcomparto).

- Realizzazione dei parcheggi pubblici: sono ammesse localizzazioni parzialmente diverse solo se più facilmente accessibili dalla viabilità pubblica (AT.1a, AT1b, AT1,c).
- Cessione dell' area destinata ad attrezzature pubbliche (AT.1a, AT1b, AT1,c).
- Realizzazione di una fascia a verde piantumata su via Torino (AT.1a).
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali (AT.1a, AT1b, AT1,c).
- Nel subcomparto AT.1a non è ammessa una SE superiore a mq 2400 ed un'altezza degli edifici superiore a mt. 7,50.
- Nel subcomparto AT.1b non è ammessa una SE superiore a mq 1800 di cui non più di mq 1200 per destinazioni residenziali. L'altezza degli edifici non può superare mt 10,00.
- Nel subcomparto AT.1c non è ammessa una SE superiore a mq 3000 di cui non più di mq 1800 per destinazioni residenziali. L'altezza degli edifici non può superare mt 10,00.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE destinata a residenza mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.155 di una equivalente quota di SE realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.155.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL) esteso all'intera area AT.1.
- Nel caso di integrale rispetto dell' assetto urbanistico indicato nelle tavole del PO è consentito redigere e dare attuazione a piani attuativi separati per ciascun subcomparto a condizione che siano rispettati gli elementi vincolanti sopraindicati per ciascun comparto. Alle stesse condizioni è ammessa anche la redazione di un solo piano attuativo per due subcomparti.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

AT.2 - Quarrata. Via Campriana e Via Torquato Tasso (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
15666	3044	7,5	40% SF	4970	956

Obiettivi specifici

Obiettivi dell'intervento che scaturisce da una previsione vincitrice del 2.o Bando APD ed oggetto di accordo amministrativo (stipulato il 04.05.2012 rep. 37/2012) sono il completamento di un tessuto urbano fra via Parini e via Tasso e la realizzazione di un limitato intervento di nuova costruzione su via Campriana, connesso e finalizzato all'adeguamento della stessa via che è destinata a divenire l'asse sud -est della circonvallazione urbana del capoluogo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande

- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Localizzazione e realizzazione del raccordo viario con via Tasso, dei parcheggi pubblici, delle aree a verde pubblico e dei percorsi pedonali interni secondo i dimensionamenti e le indicazioni contenute nel progetto di cui all'accordo amministrativo sopracitato. Si fa presente che gli standard di verde pubblico (comprensivo dei percorsi pedonali) e di parcheggi pubblici riportati in tabella fanno riferimento all'accordo amministrativo.
- Realizzazione delle aree a verde pubblico e dei percorsi pedonali interni secondo i dimensionamenti e le indicazioni contenute nel progetto di cui all'accordo amministrativo sopracitato.
- Cessione dell'area per la realizzazione dell'ampliamento di via Campriana.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali, soprattutto sui confini con le aree inedificate.
- Destinazione a cohousing di una quota pari al 15% della SE destinata a residenza.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

Beni paesaggistici

- [l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.](#)

AT.3 - Quarrata. Via Pollaiolo (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

	ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
AT.3a	951	-			-	951
AT.3b	7265	1300	7,5	40% SF	169	1048

Obiettivi specifici

Obiettivo fondamentale dell'intervento, articolato in due comparti disgiunti, è demolire il fabbricato antistante il municipio su via V.Veneto e realizzarvi un parcheggio pubblico corredato di aree a verde che prospettano sul corso del f.Fermulla. A tal fine il PO propone il trasferimento dei volumi da tale area (comparto a) ad un'area di proprietà comunale su via Pollaiolo sulla quale insiste il rudere di un edificio che doveva essere destinato a piscina.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Cessione al Comune dell' area del comparto a), previa demolizione dei fabbricati esistenti e realizzazione di un parcheggio pubblico di superficie effettiva non superiore a mq 500, corredato di spazi a verde, soprattutto lungo il corso del f.Fermulla.
- Demolizione, nel comparto b), del rudere dell' ex piscina e realizzazione di un insediamento a carattere prevalentemente residenziale caratterizzato da un' elevata qualità architettonica ed un' accurata sistemazione degli spazi pertinenziali soprattutto lungo la viabilità e sui confini con il territorio rurale.
- Realizzazione nel comparto b) di una quota del parcheggio pubblico corrispondente ai parametri richiesti dall' art.19 per le destinazioni d'uso da insediare.
- Destinazione ad edilizia sociale di una quota pari al 10% della SE destinata a residenza mediante cessione al Comune di una corrispondente quota di superficie fondiaria urbanizzata o mediante destinazione alle finalità di cui all'art.155 di una equivalente quota di SE realizzata. Sono ammesse le soluzioni alternative indicate al comma 4 dello stesso art.155.

Modalità di attuazione:

- Piano attuativo di iniziativa privata e/o pubblica.

Beni paesaggistici

- Il comparto AT3.a non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004. Il comparto AT3.b ricade nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Dlgs 42/2004 e disciplinate dall'art. 137 comma 8 delle presenti NTA.

Aree di atterraggio AA

AA.1 - Quarrata. Via Mascagni e Via di Lucciano (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
7426	2000	10/7,5	40%	800	600

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.1, si configura come il completamento di un tessuto urbano frammentato e non sufficientemente dotato di viabilità di accesso e di spazi pubblici.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.116 delle presenti NTA.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di uno o più parcheggi pubblici, facilmente accessibili dalla viabilità, di superficie complessiva non inferiore a 600 mq e comunque tale da soddisfare i parametri richiesti dall' art.19 per le destinazioni d'uso da insediare.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di un'area a verde pubblico di superficie non inferiore a mq 800, tale da costituire un significativo luogo di incontri e relazioni per l'insediamento.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO. Gli edifici di altezza superiore a mt 7,50 non possono interessare una superficie coperta maggiore del 50% di quella complessiva.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

AA.2 - Quarrata. Via Santa Lucia (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21190	4200	10/7,5	30%	3213	3800

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.2, posta lungo il f.Fermulla fra via S.Lucia e via dei Ronchi si configura come elemento di collegamento fra gli insediamenti delle due vie e come occasione di elevare le dotazioni di parcheggi, aree e servizi pubblici correlati anche all'attrezzatura scolastica esistente.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.116 delle presenti NTA.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di uno o più parcheggi pubblici di superficie complessiva non inferiore a mq.3800 localizzati in prevalenza nella parte nord dell' area in prossimità dell' edificio scolastico.
- Realizzazione, all'interno dell' area di trasformazione, di un'area a verde pubblico lungo il corso del f.Fermulla.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO. Gli edifici di altezza superiore a mt 7,50 non possono interessare una superficie coperta maggiore del 50% di quella complessiva.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

Beni paesaggistici

- [l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.](#)

Progetti di Centralità PC

PC1 - Barba. Via Fiorentina (UTOE 1)

Il progetto di centralità di Barba interessa gli spazi ed i servizi pubblici o di interesse pubblico del nucleo centrale della frazione lungo via Fiorentina (SR66) e fra via di Brana e via B.Ricasoli.

Obiettivi specifici

Sono obiettivi specifici del PC1 che devono orientare la redazione del relativo progetto:

- riqualificare l'area centrale della frazione e dare un ordinato assetto all'asse viario che la attraversa con interventi sulla sede viaria, sui marciapiedi e sugli attraversamenti pedonali,
- delocalizzare l'impianto distribuzione carburanti ed incrementare la dotazione di parcheggi pubblici,
- migliorare l'ingresso a via di Brana dalla SR 66,
- realizzare un sistema connettivo di aree e spazi pubblici fra l'edificio scolastico e via Fiorentina per favorire anche il collegamento con le aree di interesse pubblico poste sul lato sud di via Fiorentina,
- favorire il recupero degli edifici esistenti e le sistemazioni delle pertinenze private che fronteggiano via Fiorentina.

Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

PC2 - Ferruccia. Via Antonio Rosmini (UTOE 1)

Il progetto di centralità di Ferruccia interessa le aree e gli spazi pubblici ed i tessuti edilizi posti nel nucleo originario della frazione attorno alla chiesa ed al cimitero, fra via A.Rosmini, via di Brana e via N.Sauro.

Obiettivi specifici

Sono finalità del progetto di centralità che debbono orientarne la redazione:

- valorizzare ed integrare le principali emergenze ed attrezzature della frazione: la chiesa, il cimitero, il campo sportivo, il circolo, l'asilo, le attrezzature socio-sanitarie, gli argini ed il ponte sull'Ombrone.
- valorizzare la piazza e gli spazi pubblici prospicienti la chiesa.
- incrementare le dotazioni di parcheggi pubblici e dare un qualificato assetto alle aree a verde ed agli spazi pubblici,
- promuovere il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente, sia di valore storico che di recente formazione.

Modalità di attuazione

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche o progetto unitario convenzionato di iniziativa privata.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

PC3 - Vignole. Via IV Novembre (UTOE 1)

Il progetto di centralità di Ferruccia interessa le aree e gli spazi pubblici ed i tessuti edilizi posti nel nucleo originario della frazione posto all'intersezione fra via IV Novembre e via di Mezzo.

Obiettivi specifici

Sono finalità del progetto di centralità che debbono orientarne la redazione:

- valorizzare ed integrare le principali attrezzature della frazione: il polo scolastico, le chiese, il cimitero, le aree a verde e gli impianti sportivi, le strutture direzionali ed i servizi commerciali che si attestano fra via di Mezzo e via IV Novembre,
- dare un ordinato assetto e valorizzare gli spazi pubblici e di uso pubblico adiacenti alle due chiese,
- incrementare le dotazioni di parcheggi pubblici per il cimitero e le attrezzature sportive e scolastiche,
- qualificare le aree a verde pubblico e realizzare alle aree a verde ed agli spazi pubblici,
- favorire il recupero e la riqualificazione dell'edificato esistente, sia di valore storico che di recente formazione.

Modalità di attuazione:

Masterplan di iniziativa pubblica da approvare in Consiglio Comunale e progetti di opere pubbliche.

Beni paesaggistici

- l'intervento non ricade in aree assoggettate a vincoli ai sensi della Parte Terza del Dlgs 42/2004.

DOC.3

Relazione di coerenza con il PS ed
il PTC e di conformità al PIT-PPR

3. La conformità al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico (PIT-PPR)

Il Consiglio Regionale della Toscana ha approvato, con Delibera n. 37 del 27.03.2015, l'integrazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi dell'art.143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio. Il nuovo piano sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n.32 del 16.06. 2009, atto che è stato formalmente abrogato con la D.C.R. 58/2014 di adozione del PIT-PPR.

Gli art.20 e 21 della Disciplina del Piano dettano le condizioni e le procedure di conformazione e di adeguamento al PIT degli atti di governo del territorio. In questo capitolo della relazione si dà conto della conformità al PIT del Piano Operativo del Comune di Quarrata attraverso una verifica di coerenza dei suoi contenuti, ed in particolare della sua disciplina, con le disposizioni del Piano di Indirizzo Territoriale e della sua integrazione paesaggistica.

Prima di procedere in tal senso si ritiene utile richiamare sinteticamente i contenuti del PIT, soffermandosi in particolare sugli elaborati e sugli aspetti che hanno diretta attinenza con le caratteristiche e le problematiche del territorio comunale, a partire dalla Disciplina del Piano, dai contenuti della Scheda dell'Ambito di paesaggio 06 e dalla Disciplina dei beni paesaggistici.

3.1 Il territorio comunale nel PIT-PPR

La Disciplina del Piano

La disciplina del piano è divisa in 3 titoli di cui il secondo (lo statuto del territorio toscano) coincide di fatto con il piano paesaggistico ed il terzo (la strategia dello sviluppo sostenibile) è in larga parte mutuato dal PIT 2007.

Il **Titolo 1** della disciplina del piano definisce le finalità, i contenuti, la natura e l'articolazione della disciplina (artt.1-4) ed elenca all'art.5 gli elaborati del Piano.

Il **Titolo 2**, nei Capi I e II definisce, descrive e disciplina lo statuto del territorio toscano con specifica attenzione al patrimonio territoriale ed alle sue invarianti così definite all'art.6, comma 3:

Invariante I - “I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici”, definita dall’insieme dei caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del territorio;

Invariante II - “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, definita dall’insieme degli elementi di valore ecologico e naturalistico presenti negli ambiti naturali, seminaturali e antropici;

Invariante III - “Il carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e

infrastrutturali”, definita dall’insieme delle città ed insediamenti minori, dei sistemi infrastrutturali, produttivi e tecnologici presenti sul territorio;

Invariante IV - “I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali”, definita dall’insieme degli elementi che strutturano i sistemi agroambientali.

Il Capo III del Titolo 2 (art.13) individua i 20 ambiti di paesaggio in cui è articolato il territorio regionale e definisce la struttura generale della relativa disciplina i cui caratteri specifici sono definiti per ciascun ambito in un'apposita scheda. Il Comune di Quarrata è incluso nell'Ambito n.06 che comprende i comuni dell'area Firenze - Prato - Pistoia.

Il Capo IV del Titolo 2 definisce la disciplina dei beni paesaggistici e degli ulteriori contesti. In particolare l'art.14 così stabilisce al comma 1 l'oggetto della disciplina dei beni paesaggistici.

a) gli “immobili ed aree di notevole interesse pubblico” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera a) e b) dell’art. 136 del Codice;

b) le “aree tutelate per legge” ai sensi dell’art. 134, comma 1, lettera b) e dell’art. 142, comma 1, del Codice;

c) ai sensi dell’art. 157 del Codice, i beni paesaggistici oggetto di notifiche eseguite, elenchi compilati, provvedimenti ed atti emessi ai sensi della normativa previgente, nonché agli immobili ed alle aree indicati al comma 2 del medesimo articolo.

L'art. 15 individua quali ulteriori contesti da disciplinare i Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco. Nel Comune di Quarrata è presente il sito di Villa la Magia incluso nel sito “Ville e giardini medicei”.

Il Capo V del Titolo 2 disciplina il sistema idrografico della Toscana composto dai fiumi, torrenti, corsi d'acqua, nei suoi elementi biotici, abiotici e paesaggistici (art.16).

Il Capo VI del Titolo 2 definisce la compatibilità paesaggistica delle attività estrattive (art.17), tema che non ha una specifica rilevanza per il territorio comunale, dove non sono presenti cave in attività.

Il Capo VII del Titolo 2 contiene un insieme disposizioni generali sull'efficacia del Piano rispetto agli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sugli interventi da realizzare sugli immobili e sulle aree soggetti a tutela paesaggistica, sulla conformazione e sull'adeguamento degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, sulla verifica dei piani attuativi e su specifici adempimenti indicati dal Codice. Contiene inoltre le disposizioni transitorie.

Il **Titolo 3** della Disciplina del Piano definisce la strategia dello sviluppo regionale. Il Capo I di questo titolo (artt. 24 - 33) è l'unica parte della Disciplina del Piano che non costituisce integrazione paesaggistica del PIT, in quanto fa riferimento, sia pure attraverso una nuova stesura, al PIT di cui alla DCR n.72 del 24.07.2007. Il Capo II del Titolo 3 della Disciplina, che fa parte dell'integrazione paesaggistica del PIT, definisce i progetti di paesaggio attraverso la precisazione delle loro finalità (art.34).

La scheda dell' Ambito di Paesaggio

Il Comune di Quarrata ricade nell'Ambito di paesaggio n. 06 - "Firenze - Prato - Pistoia" del PIT - PPR. L'Ambito include i Comuni dell'area metropolitana della Toscana centrale: Abetone (PT), Cutigliano (PT), Sambuca Pistoiese (PT), San Marcello Pistoiese (PT), Vernio (PO), Pistoia (PT), Cantagallo (PO), Piteglio (PT), Montale (PT), Marliana (PT), Vaiano (PO), Montemurlo (PO), Calenzano (FI), Prato (PO), Serravalle Pistoiese (PT), Agliana (PT), Quarrata (PT), Sesto Fiorentino (FI), Fiesole (FI), Campi Bisenzio (FI), Carmignano (PO), Firenze (FI), Poggio a Caiano (PO), Signa (FI), Bagno a Ripoli (FI), Scandicci (FI), Lastra a Signa (FI), Impruneta (FI).

La scheda dell'Ambito è costituita da cinque sezioni:

1. Profilo dell'ambito
2. Descrizione interpretativa
3. Invarianti strutturali
4. Interpretazione di sintesi
5. Indirizzi per le politiche
6. Disciplina d'uso

La scheda individua i caratteri strutturali identificativi del territorio tramite elementi costitutivi naturali e elementi costitutivi antropici. Il paesaggio dell'Ambito presenta una significativa variazione della morfologia, dalla pianura dell'area metropolitana, alla collina, alla montagna della media valle del Reno; anche il paesaggio agrario e forestale presenta una notevole diversificazione sul territorio con prevalenza di boschi nelle aree montane e collinari mentre sui rilievi collinari e submontani troviamo colture agrarie miste e in pianura colture specialistiche con prevalenza di quelle vivaistiche e di attività di vasetteria. L'assetto insediativo e infrastrutturale, ormai consolidato, è costituito oltre che dai centri storici maggiori della piana da una fitta rete di insediamenti consolidati che la crescita economica e l'espansione urbana hanno progressivamente saldato soprattutto soprattutto nell'area che dai confini della provincia di Pistoia raggiunge Prato ed i principali centri della piana fiorentina.

La scheda contiene un'interpretazione di sintesi costituita dalla descrizione e rappresentazione del patrimonio territoriale e paesaggistico e dalla individuazione degli specifici valori e delle criticità. Sulla base di queste valutazioni nella Sez.5 vengono formulati gli Indirizzi per le politiche e nella Sez. 6 viene sinteticamente definita la Disciplina d'uso che contiene gli Obiettivi di qualità e le Direttive correlate. Queste ultime disposizioni hanno una particolare rilevanza per la orientare la conformazione al PIT-PPR dei nuovi strumenti urbanistici comunali. Per questo li riportiamo integralmente di seguito.

Obiettivo 1

Tutelare e riqualificare il carattere policentrico del sistema insediativo della piana Firenze-Prato-Pistoia, preservandone gli spazi agricoli e recuperando la riconoscibilità delle relazioni territoriali tra la città di Firenze, i centri urbani principali e i sistemi agro-ambientali residui, nonché con i sistemi vallivi e i rilievi montani collinari.

1.1 salvaguardare la continuità delle relazioni territoriali tra pianura e sistemi collinari circostanti al fine di garantire il miglioramento dei residuali livelli di permeabilità ecologica della piana, impedendo la saldatura delle aree urbanizzate

Orientamenti:

- mantenere e riqualificare i varchi esistenti, con particolare attenzione a quelli lungo la via Sestese-Pratese-Montalese, lungo la via Pistoiese, lungo la via Pisana e nella media Valle del Fiume Bisenzio tra Prato e Vernio (individuata come area critica per la funzionalità della rete ecologica);
- promuovere progetti di ricostituzione dei varchi e delle relazioni visuali e territoriali con i contesti contermini, laddove assenti o compromesse;
- evitare ulteriori frammentazioni a opera di infrastrutture anche per gli effetti di marginalizzazione che possono indurre sulle superfici agricole;
- evitare volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al tessuto insediativo consolidato;
- ricostituire una rete polifunzionale integrata fondata sul reticolo idrografico, sui nodi del sistema insediativo di valore storico-identitario e sulla viabilità minore, e mantenendo i residuali elementi di continuità tra gli spazi agricoli frammentati, le aree umide nel contesto del Parco della Piana, anche attraverso la sua valorizzazione con la creazione di percorsi di mobilità dolce;

1.2 assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.3 specificare alla scala comunale di pianificazione, le direttrici di connettività ecologica da mantenere o ricostituire;

1.4 evitare ulteriori processi di dispersione insediativa, preservare e valorizzare gli spazi aperti inedificati assicurandone la multifunzionalità, definire e qualificare i margini degli insediamenti all'interno della grande conurbazione della Piana e gli assi stradali di impianto storico

Orientamenti:

- valorizzare l'attività agricola come esternalità positiva per la città, potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana e le caratteristiche di multifunzionalità dei mosaici agricoli periurbani; anche sulla base delle aree individuate nella carta di morfotipi rurali (6 e 22);
- ricostituire le relazioni tra i margini delle aree urbanizzate e la trama agraria storica di pianura, anche attraverso progetti di integrazione con il tessuto agricolo periurbano, di riqualificazione dell'intorno degli assi stradali di impianto storico (sistemazione e gestione delle fasce di rispetto, dei manufatti accessori, dei terrapieni, delle scarpate, dei muri di contenimento, delle recinzioni, delle alberature e della segnaletica), e di miglioramento degli ingressi e dei fronti urbani storici;
- conferire nuova centralità ai nodi insediativi storici e salvaguardando gli elementi e le relazioni ancora riconoscibili del sistema insediativo rurale sviluppatosi sulla maglia della centuriazione (viabilità minore, gore e canali, borghi, poderi, manufatti religiosi) e evitando l'erosione incrementale del territorio aperto ad opera di nuove urbanizzazioni;
- mantenere i residuali agroecosistemi tutelando i residui boschi planiziali ed evitando ulteriori frammentazioni e semplificazioni delle aree agricole e delle aree umide;

1.6 salvaguardare il sistema insediativo di valore storico e identitario della Piana, la qualità e complessità delle relazioni funzionali, visive e simboliche che la legano al territorio contermini

Orientamenti:

- tutelare la riconoscibilità e la gerarchia simbolica dei profili urbani storici;

- recuperare le aree produttive che rappresentano i capisaldi storici dell'industria manifatturiera toscana, garantendone la riconoscibilità morfotipologica e favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei manufatti.
1.7. Per l'attività vivaistica garantire una progettazione rivolta alla riduzione degli impatti favorendo scelte paesaggisticamente integrate per volumi tecnici e viabilità di servizio, in coerenza con la LR 41/2012 "Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano" e suo Regolamento di attuazione.
Obiettivo 2 Tutelare e valorizzare l'identità agro paesaggistica della fascia collinare che circonda la Piana e il significativo patrimonio insediativo, connotato da nuclei storici, ville-fattoria ed edilizia colonica sparsa, storicamente legato all'intenso utilizzo agricolo del territorio
2.1 salvaguardare il paesaggio agricolo collinare fiorentino, caratterizzato tra l'altro da un complesso mosaico di colture agrarie in particolare nelle colline che vanno dal versante orientale del Montalbano (Quarrata, Carmignano) fino a quelle a sud di Firenze (Scandicci, Impruneta, Bagno a Ripoli), anche per il suo elevato valore naturalistico (area complessivamente individuata come nodo degli agro ecosistemi nella carta della rete ecologica);
2.2 salvaguardare la collina, conservando il mosaico colturale diversificato che vede l'alternanza di aree agricole coltivate, boschi e parchi di ville storiche;
2.3 salvaguardare il sistema delle ville medicee e delle ville storiche, anche attraverso il mantenimento dell'unitarietà morfologica e percettiva rispetto al tessuto dei coltivi di pertinenza, tutelando e riqualificando le relazioni figurative e gerarchiche fra queste, i manufatti rurali del sistema insediativo di impianto storico e il territorio circostante;
2.4 salvaguardare il sistema dei nuclei e dei centri storici di collina attraverso la tutela dell'integrità morfologica degli insediamenti storici e la conservazione dell'intorno di coltivi tradizionali, della viabilità e degli altri elementi testimoniali di antica formazione. Orientamenti: - contrastare il deterioramento del patrimonio edilizio tradizionale e la perdita dei caratteri propri dell'edilizia storico produttiva connessa alle attività agricole.
2.5 escludere nuovi consumi di suolo che alterino l'integrità dei nuclei e centri storici di collina evitando nuove espansioni e urbanizzazioni diffuse lungo i crinali;
2.6 nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.
Obiettivo 3 Salvaguardare il paesaggio montano che si estende dai rilievi della Montagna Pistoiese fino a quelli della Calvana e di Monte Morello, caratterizzato dalla predominanza del bosco, interrotto da isole di coltivi e pascolo, e da un sistema insediativo di borghi e castelli murati, collocati in posizione elevata a dominio delle valli
3.1 salvaguardare e valorizzare il patrimonio insediativo storico della montagna costituito da castelli, villaggi fortificati, metati e altri manufatti legati alla filiera del castagno e da edifici preindustriali (cartiere, ferriere, fornaci, ghiacciaie, mulini, seccatoi, segherie), anche attraverso la messa in valore delle connessioni di valore paesaggistico (viabilità matrice e ferrovie storiche) tra centri maggiori di pianura e sistemi insediativi di montagna;
3.2 salvaguardare le aree a destinazione agricola attorno ai nuclei e agli insediamenti storici montani promuovendo inoltre il controllo dell'espansione degli arbusteti sui terreni in stato di abbandono;
3.3 tutelare gli ecosistemi a elevata naturalità quali torbiere, praterie alpine, ambienti rupestri e brughiere e mantenere gli ecosistemi agropastorali e i mosaici di habitat prativi primari e

secondari;
3.4 nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico;
3.6 promuovere il recupero paesaggistico delle cave dismesse.
Obiettivo 4 Salvaguardare e riqualificare il sistema fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti, il reticolo idrografico minore e i relativi paesaggi, nonché le relazioni territoriali capillari con i tessuti urbani, le componenti naturalistiche e la piana agricola
4.1 tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico, anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo <i>Orientamenti:</i> - evitare i processi di urbanizzazione che aumentino l'impermeabilizzazione; - promuovere interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree compromesse, anche attraverso la delocalizzazione dei volumi incongrui.
4.3 tutelare e riqualificare il reticolo idrografico minore, le zone umide e gli ecosistemi torrentizi e fluviali (corridoi ecologici fluviali da riqualificare individuati nella Carta della rete ecologica).

La Disciplina dei beni paesaggistici

L' **Elaborato 8B** del PIT/PPR definisce la **disciplina dei beni paesaggistici** ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice ed è articolato in due parti relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico ed alle aree tutelate per legge.

Nel Comune di Quarrata sono presenti **immobili ed aree di notevole interesse pubblico** ai sensi del Codice art. 136 (ex-legge 1497/39) (PIT Elaborati 1B, 3B e 8B capo II): D.M. 01/06/1963 - G.U. n. 190 del 1963 - Zona comprendente la **villa medicea della Magia** con territorio boscoso sita nel Comune di Quarrata (150,83 ha) "La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la Villa Medicea della Magia ricca di ricordi e il vasto territorio boscoso che la circonda e la valletta che la separa dalle prime pendici del monte Albano, forma un quadro naturale di insostituibile bellezza, rappresentando inoltre un belvedere verso il paesaggio circostante accessibile al pubblico". Per un elenco completo delle direttive e le prescrizioni inerenti al vincolo si rimanda all'Elaborato 3B Sezione 4 del PIT.

Sono presenti **aree tutelate per legge** ai sensi dell'art.142 del Codice (ex legge Galasso) (PIT Elaborato 7B e 8B capo III e Allegato A).

In particolare sono presenti le seguenti aree tutelate per legge:

- Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea

di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice).

- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice), (N.B.: il vincolo non sussiste per quelli dell'elenco svincolati con DCR 95/86).

- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).

Altri beni paesaggistici

Nel territorio del Comune di Quarrata sono inoltre presenti i seguenti beni paesaggistici:

- PIT Elaborato 8B Allegato F e SIR-SIC

Nel territorio del Comune di Quarrata sono presenti due aree di particolare interesse paesaggistico ambientale, già classificate come ANPIL: “ANPIL La Querciola” e “ANPIL Bosco della Magia”. Per entrambe le ANPIL l’Amministrazione Comunale, con DGC n. 62 del 09.05.2016, ha proposto l’ascrivibilità ad una tipologia di area della Rete Natura 2000 ai sensi della LR 30/2015. Il Bosco della Magia ricade fra i beni paesaggistici ed è vincolato ai sensi del DM 190/1963.

La Querciola ricade fra le Aree umide ed aree agricole associate della pianura (EP4) di cui all’art. 95 delle NTA del PO, al quale si rinvia per la specifica disciplina di tutela e di valorizzazione.

- **PIT art.15 - Siti inseriti nella Lista del Patrimonio Mondiale Universale (WHL) dell'Unesco - art. 143, c.1, lett. e) del Codice** - Dal 2013 la Villa La Magia e le relative pertinenze sono state inserite, insieme a altre Ville e Giardini dei Medici in Toscana, nella lista del patrimonio dell'umanità a seguito di decisione dell'UNESCO durante il 2013.

- **Elaborato 8B Allegato E** - Elenco dei corsi d'acqua secondo la ricognizione degli Elenchi delle acque pubbliche di cui ai regi Decreti e alle Gazzette Ufficiali

Beni culturali

- **Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004** Sul territorio comunale ricadono i seguenti Beni architettonici tutelati, come indicato nel Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana: Chiesa di San Michele a Vignole, Chiesa di San Michele a Buriano, Villa la Magia (con relativa fascia di rispetto), Villa Tizzana, Villa Costaglia e annessa cappella santissimi Giuseppe e

Pietro località Piastre di Tizzana (con relativa fascia di rispetto), Chiesa di San Bartolomeo località Tizzana, complesso parrocchiale della vecchia Chiesa di San Biagio a Casini e complesso di San Michele a Tizzana.

Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

In conformità alle indicazioni dell'art.12 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT/PPR e sulla base delle conseguenti norme del PS (art. 12 commi 6 e 7 della Disciplina del Piano) il Piano Operativo di Quarrata persegue gli obiettivi specifici relativi a ciascun morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di cui al relativo abaco dell'Invariante strutturale III, come individuati dal PS (tav. QC 09 e tavv. P03 e P05). Il Piano Operativo nell'individuare e disciplinare i tessuti urbani ed extraurbani ha precisato la localizzazione dei morfotipi riconducendola in parte alle zonizzazioni del previgente RU ed assumendo comunque nelle norme e nelle previsioni del piano gli obiettivi specifici e gli indirizzi operativi dei diversi morfotipi.

Nel territorio urbanizzato del Comune di Quarrata il PS aveva individuato i seguenti morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee:

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali

T.R.4 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata

T.R.6 Tessuto a tipologie miste

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI O EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.8 Tessuto lineare

T.R.9 Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

T.R.10 Campagna abitata

T.R.11 Campagna urbanizzata

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali

T.P.S.3 Insule specializzate

Gli **obiettivi specifici** che l'abaco delle invarianti strutturali indica per ciascuno dei tessuti sopraelencati sono i seguenti:

Tessuti Urbani a prevalente funzione residenziale e mista

VAS.1

Valutazione Ambientale Strategica

Rapporto ambientale

AA.2 - Quarrata. Via Santa Lucia (UTOE 1)

Parametri urbanistici ed edilizi:

ST mq	SE mq	h max mt	IC	Vp Verde mq	Pp Parcheggio mq
21190	4200	10/7,5	30%	3213	3800

Obiettivi specifici

Il principale obiettivo della previsione è favorire i processi di riqualificazione e rigenerazione urbana indicati dal Piano Operativo, attraverso l'individuazione di un'area capace di accogliere i volumi da trasferire da altre zone. L'area AA.2, posta lungo il f.Fermulla fra via S.Lucia e via dei Ronchi si configura come elemento di collegamento fra gli insediamenti delle due vie e come occasione di elevare le dotazioni di parcheggi, aree e servizi pubblici correlati anche all'attrezzatura scolastica esistente.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenza
- artigianato di servizio alla residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato e a somministrazione di alimenti e bevande
- direzionale e di servizio ad eccezione dei servizi per il gioco e per l'intrattenimento
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico se compatibili con la residenza.

Elementi vincolanti per la progettazione e l'attuazione del Piano

- Redazione del piano attuativo in conformità alle specifiche disposizioni dell'art.116 delle presenti NTA.
- Realizzazione, all'interno dell'area di trasformazione, di uno o più parcheggi pubblici di superficie complessiva non inferiore a mq.3800 localizzati in prevalenza nella parte nord dell'area in prossimità dell'edificio scolastico.
- Realizzazione, all'interno dell'area di trasformazione, di un'area a verde pubblico lungo il corso del f.Fermulla.
- Elevata qualità architettonica dell'intervento ed accurata sistemazione delle aree pertinenziali. Si precisa che l'indice di copertura è calcolato sull'area di trasformazione campita nelle tavole del PO. Gli edifici di altezza superiore a mt 7,50 non possono interessare una superficie coperta maggiore del 50% di quella complessiva.

Modalità di attuazione

Piano attuativo di iniziativa privata (PdL).

F1g: Fattibilità senza particolari limitazioni

Per gli interventi compresi in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel Regolamento regionale 36/R/2009 e nelle NTC 2018.

Classe F4.1i - Fattibilità limitata

L'attuazione degli interventi viene disciplinata dalle prescrizioni di cui all'art. 11 della Legge Regionale 24 luglio 2018 n.41.

F3s: Fattibilità condizionata

Questa classe comprende gli interventi che ricadono anche solo in parte in classe S3 (pericolosità sismica elevata), e che per la loro attuazione devono passare attraverso uno strumento urbanistico intermedio (piano attuativo).

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI

SISTEMA	STATO ED EFFETTI	VALUTAZIONE
1. Acqua	<u>Acquedotto:</u> Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. E' comunque necessaria la preventiva verifica della disponibilità della risorsa con l'Ente che gestisce il Servizio Idrico. E' fatta salva la possibilità di accordare con gli enti gestori la possibilità di provvedere a proprie spese a potenziare i depuratori esistenti. <u>Depurazione:</u> Gli allacci e le eventuali estensioni di rete sono a carico del soggetto attuatore. Il numero limitato di immissioni disponibili per il depuratore esistente comporta la preventiva verifica con l'Ente che gestisce l' impianto di depurazione. E' fatta salva la possibilità di accordare con gli enti gestori la possibilità di collocare un impianto di depurazione all'interno dell'area d'intervento o di provvedere a proprie spese a potenziare i depuratori esistenti.	0 0
2. Aria	<u>Inquinamento acustico:</u> Nel Piano vigente l'area ricade in classe III-IV e in vicinanza di edifici scolastici. <u>Inquinamento atmosferico:</u> deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico degli insediamenti e adottate opportune misure di mitigazione con l'utilizzo delle migliori tecnologie disponibili (quali ad esempio filtri per canne fumarie, camini chiusi, colonne per ricarica mezzi di trasporto elettrici) <u>Inquinamento elettromagnetico:</u> L'area non è attraversata da elettrodotto dell'alta tensione. Devono essere valutate, eventualmente, le esposizioni ai campi magnetici in prossimità di impianti di radiocomunicazione o cabine elettriche e rispettati i limiti di esposizione puntuale a campi elettromagnetici.	- 0 0
3. Suolo	<u>Pericolosità e vulnerabilità:</u> Per quanto riguarda le condizioni di vulnerabilità e di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica si rimanda allo specifico paragrafo e all'Appendice delle NTA <u>Permeabilità:</u> il piano attuativo dovrà motivare l'opportunità di pavimentare i nuovi parcheggi con materiale drenante eventualmente con autobloccante inerbato.	-
4. Energia	<u>Consumi energetici:</u> le scelte progettuali e di assetto urbanistico sono indirizzate nell'ottica della sostenibilità ambientale e del contenimento del consumo energetico e di risorse ambientali in generale <u>Efficienza energetica:</u> la progettazione dei nuovi edifici persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche come previsto dalle normative vigenti	+ +
5. Rifiuti	<u>Raccolta differenziata:</u> Lo smaltimento dei rifiuti derivanti dal nuovo insediamento avverrà nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia. Il nuovo intervento dovrà essere comunicato all'Ente che gestisce la raccolta .	0
6. Flora e Fauna	Non si registrano effetti significativi sugli ecosistemi della fauna e della flora	0
7. Beni paesaggistici archeologici architettonici	L'area è parzialmente interessata da vincolo paesaggistico (fascia di rispetto di corsi d'acqua) L'area e il contesto non presentano particolari valori archeologici. <u>L'area e il contesto non presentano particolari valori paesaggistici archeologici.</u>	-0