



## Adozione

### **Sindaco**

Federico Ignesti

### **Assessore urbanistica e edilizia**

Marco Casati

### **Responsabile del procedimento**

Geom. Dante Albisani

### **Garante della comunicazione**

Dott.ssa Maria Cristina Cantini

### **Settore servizi tecnici**

Arch. Serena Barlacchi

Geom. Cristian Botta

Geom. Loredana Lo Presti

Antonella Lorenzi

### **Progettista**

Arch. Silvia Viviani

### **Collaboratori al progetto**

Arch. Francesca Masi

Arch. Teresa Arrighetti

### **Aspetti geologici, geomorfologici e idrologico idraulici**

Geotecno studio associato

### **Aspetti idrologico idraulici**

Cooperativa Civile S.T.P. Soc. Coop.

Norme Tecniche di Attuazione

Gennaio  
2024



<b>PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
CAPO I Efficacia, ambito di applicazione, articolazione e attuazione del Piano Operativo.....	8
Art. 1. - Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo.....	8
CAPO II Valutazione e monitoraggio .....	10
Art. 2. - Attività di valutazione.....	10
Art. 3. - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche.....	16
Art. 4. - Aree di Protezione Civile .....	16
<b>TITOLO II REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>17</b>
CAPO I Disposizioni relative agli assetti insediativi .....	17
Art. 5. - Individuazione delle destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni .....	17
Art. 6. - Industrie insalubri di prima classe.....	24
Art. 7. - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	24
Art. 8. - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.....	26
Art. 9. - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche ..	28
Art. 10. - Distanze minime dei fabbricati dai confini.....	28
CAPO II Modalità di attuazione del Piano Operativo .....	29
Art. 11. - Modalità di attuazione e disposizioni generali.....	29
Art. 12. - Interventi diretti, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo	31
CAPO III Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio .....	32
Art. 13. - Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.....	32
Art. 14. - Ristrutturazione edilizia.....	33
Art. 15. - Addizioni volumetriche.....	35
Art. 16. - Interventi pertinenziali.....	35
Art. 17. - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi .....	36
Art. 18. - Ricostruzione edifici diruti .....	37
Art. 19. - Dimensionamento.....	38

<b>TITOLO III</b>	<b>TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE</b> .....	<b>39</b>
Art. 20. -	Disciplina dei beni paesaggistici: disposizioni generali.....	39
<b>CAPO I</b>	<b>Beni culturali architettonici e archeologici (Dlgs 42/2004, Parte Seconda)</b> .....	<b>40</b>
Art. 21. -	Beni culturali architettonici .....	40
Art. 22. -	Beni culturali archeologici .....	41
Art. 23. -	Aree di pertinenza paesaggistica.....	42
<b>CAPO II</b>	<b>Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142)</b> .....	<b>43</b>
Art. 24. -	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).....	43
Art. 25. -	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) 45	
Art. 26. -	I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).....	48
Art. 27. -	Le zone di interesse archeologico ( art.142. c.1, lett. m del Codice) .....	50
<b>CAPO III</b>	<b>Ulteriori contesti</b> .....	<b>51</b>
Art. 28. -	Sito U.N.E.S.C.O. ( art.143. c.1, lett. e del Codice) .....	51
Art. 29. -	Aree sensibili di fondovalle (ex art.3 P.T.C.P.).....	54
Art. 30. -	Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (ex art. 10 P.T.C.P.).....	54
Art. 31. -	Aree fragili del territorio aperto (ex art.11 P.T.C.P.) .....	56
Art. 32. -	Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (ex art. 12 P.T.C.P.) .....	56
Art. 33. -	Aree di recupero ambientale in territorio rurale (ex art.29 P.T.C.P.) e siti da bonificare .....	57
<b>CAPO IV</b>	<b>Invarianti strutturali</b> .....	<b>58</b>
Art. 34. -	Invarianti strutturali: disciplina generale.....	58
Art. 35. -	Invarianti strutturali: invariante idro-geomorfologica .....	59
Art. 36. -	Invarianti strutturali: invariante ecosistemica .....	61
Art. 37. -	Invarianti strutturali: invariante insediativa .....	64
<b>CAPO V</b>	<b>Disposizioni relative al patrimonio edilizio di interesse storico</b> .....	<b>65</b>
Art. 38. -	Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale (ante 1948).....	65
Art. 39. -	Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 1 .....	69
Art. 40. -	Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 2 .....	70
Art. 41. -	Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 3 .....	71
Art. 42. -	Tracciati e punti panoramici .....	71
Art. 43. -	Tracciati viari fondativi: la Via degli Dei.....	72
Art. 44. -	Strade vicinali e Sentieristica CAI .....	73

<b>TITOLO IV</b>	<b>DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DEI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE.....</b>	<b>75</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Disciplina delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse comune .....</b>	<b>75</b>
Art. 45. -	Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) .....	75
Art. 46. -	Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I.1444/68 art. 3, lett. d).....	76
Art. 47. -	Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c) .....	78
Art. 48. -	Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC".....	80
Art. 49. -	Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.I. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I" .....	82
Art. 50. -	Valorizzazione del patrimonio pubblico.....	83
<b>CAPO II</b>	<b>Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale .....</b>	<b>83</b>
Art. 51. -	Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori .....	83
Art. 52. -	Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto.....	85
Art. 53. -	Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale.....	86
Art. 54. -	Impianti per la distribuzione dei carburanti .....	86
Art. 55. -	Aree e tracciati ferroviari.....	87
Art. 56. -	Reti e infrastrutture tecnologiche .....	87
Art. 57. -	Aree di sosta temporanea.....	90
Art. 58. -	Rete di piste ciclabili .....	90

## **PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....91**

<b>TITOLO I</b>	<b>ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI.....</b>	<b>91</b>
<b>CAPO I</b>	<b>Disposizioni generali .....</b>	<b>91</b>
Art. 59. -	Territorio urbanizzato .....	91
<b>CAPO II</b>	<b>Morfotipi urbani .....</b>	<b>91</b>
Art. 60. -	Definizioni, individuazione, finalità degli interventi .....	91
Art. 61. -	Morfotipo storico compatto - "TS1" .....	94
Art. 62. -	Morfotipi storicizzati - "TS2" .....	95
Art. 63. -	Morfotipi ad isolati aperti e blocchi - "TR3" .....	96
Art. 64. -	Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata - "TR4" .....	97
Art. 65. -	Morfotipo puntiforme - "TR5" .....	98
Art. 66. -	Morfotipo a tipologie e funzioni miste - "TR6" .....	99
Art. 67. -	Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine - "TR7" .....	100
Art. 68. -	Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva - "TPS1" .....	101
Art. 69. -	Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali – "TPS2" .....	102

CAPO III	Sistema del verde urbano da tutelare e/o riqualificare .....	104
Art. 70. -	Regole generali per il verde urbano esistente e di progetto .....	104
Art. 71. -	Aree verdi private esistenti .....	104
Art. 72. -	Vegetazione ripariale di valore paesaggistico .....	105
Art. 73. -	Ambiti di margine .....	106

## **PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE..... 107**

### **TITOLO I REGOLE GENERALI..... 107**

CAPO I	Definizioni, articolazione, disciplina .....	107
Art. 74. -	Il territorio rurale e le sue articolazioni .....	107
Art. 75. -	Nuclei rurali .....	113
Art. 76. -	Centri e nuclei storici .....	114
Art. 77. -	Ambiti periurbani .....	116
Art. 78. -	Aree ad elevato grado di naturalità - Siti Natura 2000 .....	117
Art. 79. -	Aree agricole e forestali .....	118
Art. 80. -	Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici .....	120
Art. 81. -	Aree specialistiche esistenti in aree esterne al T.U. ....	121

### **TITOLO II DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO 123**

CAPO I	Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo .....	123
Art. 82. -	Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	123
Art. 83. -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale. ....	124
Art. 84. -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale. ....	125
Art. 85. -	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale. ....	125
Art. 86. -	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A. ....	128
Art. 87. -	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) .....	129
Art. 88. -	Programma aziendale con valore di piano attuativo .....	129
Art. 89. -	Superfici fondiari minime .....	129
CAPO II	Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ..	130
Art. 90. -	Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola .....	130
Art. 91. -	Interventi di sistemazione ambientale .....	130
Art. 92. -	Manufatti per l'attività agricola amatoriale .....	132

Art. 93. -	Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani .....	133
Art. 94. -	Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini, ovicapri, colombi viaggiatori e capanni di caccia	134
Art. 95. -	Recinzioni .....	134
Art. 96. -	Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici .....	136
Art. 97. -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola .....	138
CAPO III	Mutamento della destinazione agricola degli edifici .....	139
Art. 98. -	Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.	139

## **PARTE IV DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO ..... 141**

### **TITOLO I TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE ..... 141**

Art. 99. -	Condizioni di fattibilità .....	141
Art. 100. -	Classificazione di pericolosità geologica.....	141
Art. 101. -	Classificazione di pericolosità sismica locale.....	143
Art. 102. -	Fattibilità geologica in aree a pericolosità G4-P4.....	144
Art. 103. -	Fattibilità geologica in aree a pericolosità G3-P3a.....	145
Art. 104. -	Fattibilità geologica in aree a pericolosità G2pl .....	146
Art. 105. -	Fattibilità geologica in aree a pericolosità G2 .....	146
Art. 106. -	Fattibilità geologica in aree a pericolosità G1 .....	146
Art. 107. -	Fattibilità sismica in aree a pericolosità S4 .....	147
Art. 108. -	Fattibilità sismica in aree a pericolosità S3-S3L-S3F.....	147
Art. 109. -	Fattibilità sismica in aree a pericolosità S2 e S1.....	148
Art. 110. -	Fattibilità sismica in aree non comprese negli studi di Microzonazione.....	148
Art. 111. -	Indicazioni per la progettazione in aree oggetto di studi di MS livello 3.....	149
Art. 112. -	Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.....	149
Art. 113. -	Tutela delle acque di falda .....	149
Art. 114. -	Gestione delle acque superficiali.....	150
Art. 115. -	Fattibilità degli "ambiti di trasformazione" .....	151
Art. 116. -	Fattibilità degli interventi .....	151
Art. 117. -	Tipologie particolari di intervento (L.R. 65/2014) .....	152
Art. 118. -	Attività estrattive .....	154
Art. 119. -	Fattibilità idraulica.....	154
Art. 120. -	Reticolo idraulico .....	161

<b>PARTE V DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI .....</b>	<b>164</b>
CAPO I Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi .....	164
Art. 121. - Aree di trasformazione interne al TU (Aree "AT TU n") -.....	164
Art. 122. - Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n") .....	165
Art. 123. - Lotti di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP" .....	165
<b>PARTE V NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>166</b>
TITOLO I NORME TRANSITORIE E ABROGAZIONI.....	166
Art. 124. - Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso.....	166
Art. 125. - Aree non pianificate .....	167
Art. 126. - Abrogazioni.....	167
Art. 127. - Poteri di deroga .....	167
<b>ALLEGATI INTERNI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>168</b>
<b>ALLEGATI ESTERNI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: .....</b>	<b>168</b>



## **PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI**

### **TITOLO I PRINCIPI E RIFERIMENTI GENERALI**

#### **CAPO I Efficacia, ambito di applicazione, articolazione e attuazione del Piano Operativo**

##### **Art. 1. - Ambito di applicazione e contenuti del Piano Operativo**

1. Il Piano Operativo comunale è un atto di governo del territorio formato ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014.
2. Il Piano Operativo comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, in conformità al Piano Strutturale Intercomunale.
3. I contenuti del Piano Operativo sono definiti dalla legge regionale vigente in materia di governo del territorio.
4. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale Intercomunale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute.
5. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:
  - **Norme Tecniche di Attuazione**
  - **Allegati interni alle Norme Tecniche di Attuazione:**
    - **ALLEGATO 1 - Tabelle del dimensionamento**
    - **ALLEGATO 2 - Tavola A - Perimetrazione dei giacimenti da P.R.C.**
    - **ALLEGATO 3 - Tavola B - Limite dei giacimenti**
  - **Allegati esterni alle Norme Tecniche di Attuazione:**
    - **NTA - ALLEGATO 4 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO**  
*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT TU n" - varie scale*
    - **NTA - ALLEGATO 5 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**  
*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT TR n" - varie scale*
  - **Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001**
  - **Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche**

➤ **Relazione illustrativa generale**

➤ **Elaborati cartografici:**

**Disciplina del Territorio Urbanizzato**

Scala 1:2.000

TAVOLA TU 01 - Scarperia

TAVOLA TU 02 - San Piero a Sieve

TAVOLA TU 03 - Pianvallico

TAVOLA TU 04 - Sant'Agata - Ponzalla

TAVOLA TU 05 - Petrona - Campomigliaio - Tagliaferro

**Disciplina del territorio rurale**

(TAVOLA TR Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

**Tutela paesaggistica e ambientale**

(TAVOLA PAE Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

**Reti, infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto**

(TAVOLA QC Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

➤ **Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

Rapporto ambientale

Sintesi non tecnica

➤ **Elaborati di supporto geologico redatti ai sensi del Reg. Reg. 53/R**

GEO 1 - Carta geomorfologica (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 2 - Carta di pericolosità geologica (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 3 - Carta idrogeologica (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 4 - Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 5 - Carta della vulnerabilità sismica (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 6 - Carta della esposizione sismica (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 7 - Carta di pericolosità sismica locale (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 8 - Carta delle aree a rischio sismico (Quadri da 01 a 03)

Scala 1:10.000

GEO 9 - Relazione geologica e sismica

➤ **Aspetti idraulici**

IDR 1 - Battenti Idraulici massimi TR 200 anni (Quadri da 01 a 03)	Scala 1:10.000
IDR 2 - Velocità massime TR 200 anni (Quadri da 01 a 03)	Scala 1:10.000
IDR 3 - Carta della Magnitudo Idraulica (Quadri da 01 a 03)	Scala 1:10.000
IDR 4 - Carta delle aree a pericolosità idraulica (Quadri da 01 a 03)	Scala 1:10.000

6. 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 scala 1:10.000, riferite ai medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

## **CAPO II Valutazione e monitoraggio**

### **Art. 2. - Attività di valutazione**

1. Il presente Piano contiene specifici elaborati dedicati alle attività di valutazione, in conformità a quanto dettato dalle disposizioni legislative nazionali e regionali in materia di valutazione ambientale strategica e di valutazione integrata.
2. I contenuti delle attività di valutazione testé richiamate sono parte integrante del presente Piano e non sono ripetuti nelle presenti Norme per semplicità e chiarezza del testo; tuttavia si considerano componente importante dell'incremento della consapevolezza e della conoscenza al quale tendono dette attività, e devono essere rispettati in ogni intervento pubblico e privato.
3. Dal capitolo 7.3 del Rapporto Ambientale si riportano in sintesi le misure di mitigazione e compensazione e le prescrizioni finalizzate alla tutela delle risorse ed alla sostenibilità degli impatti delle trasformazioni. Si rimanda al Rapporto Ambientale per la trattazione completa.

Le "Reti, infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto" a cui si fa riferimento nelle presenti norme e nel Rapporto Ambientale sono rappresentate nell'elaborato QC quadranti 01-02-03.

I siti da bonificare sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.

#### **Acqua**

- Ridurre i consumi idrici attraverso l'adeguamento degli impianti e l'utilizzo delle tecniche dell'edilizia sostenibile.
- Ridurre gli scarichi idrici non recapitanti in pubblica fognatura.
- Ridurre l'apporto di nutrienti e di fitofarmaci, ai corpi idrici superficiali che sotterranei, siano essi derivanti da insediamenti civili che da allevamenti zootecnici o dal comparto agricolo.

- Favorire ed incentivare il riutilizzo di acque interne e di acque reflue depurate esterne.
- Ridurre i prelievi e le derivazioni dai corpi idrici superficiali.
- L'attuazione delle previsioni non deve determinare impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati.
- Le azioni che possono interferire sulla qualità dei corpi idrici e che attengono allo smaltimento delle acque reflue, alla bonifica dei siti contaminati, ai prelievi di acque, all'uso di alcuni prodotti in agricoltura, ai trasporti, alle aree industriali ecc. devono garantire il rispetto delle norme che regolano i suddetti argomenti (vedi anche capitoli specifici del R.A.) per garantire la eliminazione degli impatti negativi sui corpi idrici.
- Tutte le trasformazioni previste dal Piano che comportino occupazione di nuovo suolo modificando il regime di deflusso delle acque dovranno prevedere un corretto smaltimento delle acque meteoriche.
- All'interno della zona di rispetto circostante i pozzi ad uso idropotabile si attuano le prescrizioni previste dall'art. 94 D.Lgs. 152/2006, che vietano lo svolgimento di attività potenzialmente impattanti. Nelle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile non è consentito l'assorbimento in superfici permeabili o semi-permeabili delle acque provenienti da piazzali e parcheggi, che in queste aree devono avere superficie impermeabile e sistema di convogliamento in fognatura.
- Nei Piani Attuativi dovrà essere richiesto parere preventivo a Publiacqua SpA per l'approvvigionamento idrico e la depurazione.
- Per le trasformazioni interne al TU l'allacciamento ad acquedotto e depurazione è obbligatorio.
- Per le trasformazioni esterne al TU servite o allacciabili ad acquedotto e depurazione, l'allacciamento è obbligatorio.
- Per le trasformazioni esterne al TU che non siano servite o allacciabili ad acquedotto e depurazione, è obbligatorio definire preliminarmente le modalità autonome di approvvigionamento dell'acqua e di depurazione e smaltimento dei reflui, nel rispetto della normativa nazionale e regionale vigente.
- In tutti gli insediamenti e nelle trasformazioni dovranno essere adottati sistemi di risparmio della risorsa idrica e di riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi consentiti.
- Nel caso di insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere realizzate reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche per tutti gli usi consentiti (igienico, irrigazione, innaffiamento ecc.).
- Nelle aree produttive deve essere previsto che ogni stabilimento già esistente, che attualmente recapita i reflui in acque superficiali, sia allacciato alla pubblica fognatura, in particolare dove sono stati realizzati interventi sulla rete fognaria come in Loc. La Torre Petrona.
- Incrementare il ricorso a sistemi di stoccaggio ed accumulo a piè d'utenza tipo laghetti collinari, serbatoi interrati etc.

- Prestare particolare attenzione riguardo allo sviluppo di nuove attività zootecniche ed agricole al fine di non incrementare ulteriormente l'apporto di fitofarmaci e nutrienti organici. Orientare tali produzioni verso attività a bassa intensità, biodinamiche e biologiche e/o a produzione integrata.

### **Energia-Consumi**

- Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, in coerenza con le normative nazionali e regionali vigenti, dovranno essere rispettati i requisiti sulle prestazioni energetiche ed ambientali degli edifici, facendo riferimento alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" emanate dalla Regione e ad ogni altro aggiornamento successivo.
- Le previsioni di trasformazione che comportano un incremento del fabbisogno di energia devono rispettare gli obblighi dettati dalla normativa vigente in materia di produzione ed uso di energia da fonti rinnovabili.
- Sugli edifici non residenziali esistenti e di progetto si dovrà favorire l'utilizzo delle coperture per l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari.
- Nelle aree non metanizzate sarà necessario sviluppare la graduale conversione energetica dall'utilizzo di fonti fossili, in particolare per la produzione di energia termica (gasolio e GPL), all'uso di fonti rinnovabili.
- I sistemi tecnologici degli edifici dovranno garantire efficienza energetica e bassi consumi.

### **Territorio naturale ed ecosistemi - Suolo - Paesaggio**

- Favorire il mantenimento e la realizzazione di fasce verdi lungo i corsi d'acqua entro il contesto urbano ed in continuità con il territorio rurale.
- Nelle aree marginali al territorio urbanizzato, prevedere la realizzazione di dotazioni arboree ed arbustive in continuità con gli spazi verdi urbani e con gli elementi presenti nel territorio aperto, al fine di creare delle reti ecologiche interconnesse.
- Nelle aree di intervento limitare le pavimentazioni e le asfaltature delle aree scoperte e prediligere l'uso di pavimentazioni permeabili, dove non in contrasto con le esigenze di tutela delle risorse idriche.
- In tutto il territorio si applica il Regolamento Regionale 24 luglio 2018, n. 39/R, 'Art. 26 Indice di permeabilità', che recita: "1. ... si definisce "indice di permeabilità" (IPT/IPF) il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria). 2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, nonché negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità fondiaria (IPF) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF)." ecc.
- Gli interventi edilizi e urbanistici nelle aree produttive esistenti devono sempre prevedere anche interventi di riqualificazione ambientale, fra i quali si possono indicare:
  - riduzione superfici impermeabili nel lotto di pertinenza;

- piantumazioni;
- installazione impianti FER.
- Per gli interventi di qualificazione ambientale delle aree produttive, esistenti e di progetto, si deve fare riferimento alle linee guida per “L'applicazione della disciplina toscana sulle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate APEA” emanate dalla Regione Toscana.
- Per le aree di cantiere c'è obbligo di ripristino dei suoli alla situazione originale di suolo agricolo una volta finiti i lavori, laddove i suoli stessi non siano funzionali alla trasformazione.
- Nelle aree urbane anche ad uso produttivo, le opere di urbanizzazione secondaria richieste possono anche riguardare la qualificazione ambientale di aree esistenti, come ad esempio:
  - realizzazione di impianti FER su aree pubbliche o private convenzionate;
  - riqualificazione di aree a standard esistenti (piantumazioni, sostituzione superfici impermeabili, sostituzione illuminazione pubblica per l'efficienza energetica, creazione sistemi di raccolta acque meteoriche ecc.)

#### **Clima**

- Miglioramento della prestazione energetica nell'edilizia (promozione dell'edilizia sostenibile).
- Riduzione della domanda di energia convenzionale e implementazione dell'uso di fonti rinnovabili di energia (rispetto delle leggi e norme vigenti in ambito nazionale e regionale).

#### **Aria – Inquinamento elettromagnetico**

- Adeguamento degli edifici esistenti e progettazione di nuovi edifici secondo le principali normative europee, nazionali e regionali in tema di risparmio energetico e utilizzo di fonti rinnovabili per la produzione di calore.
- Nelle nuove costruzioni rispettare le “Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana” emanate dalla GRT, di cui all'articolo 220 della l.r.65/2014, che prevedono specifiche premialità per soluzioni di climatizzazione degli edifici e produzione di acqua sanitaria che comportino emissioni in atmosfera nulle (quali ad esempio le pompe di calore e pannelli solari termici).
  - Nelle aree verdi pubbliche e private privilegiare la piantumazione di specie arboree con capacità di assorbimento degli inquinanti quali materiale particolato e ozono, come da Linee Guida regionali “Piano regionale per la qualità dell'aria ambiente PRQA - Linee guida per la messa a dimora di specifiche specie arboree per l'assorbimento di biossido di azoto, materiale particolato fine e ozono”.
  - Per le attività di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti atti a minimizzare l'emissione di polveri, facendo riferimento anche alle linee guida emanate dalla Giunta Regionale e da ARPAT.
- Impatto elettromagnetico: porre particolare attenzione alle cabine di trasformazione MT/bt, che se inserite all'interno o in prossimità di edifici, possono determinare livelli significativi di campo magnetico nelle abitazioni.

- Nell'elaborato QC sono indicativamente rappresentate le DPA dell'elettrodotto, che dovranno essere verificate localmente in accordo con Terna, in relazione alla tipologia di impianti presenti. Ai sensi della Legge Quadro 36/2001, art. 4, comma 1, punto h) "all'interno di tali fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore".
- Per edifici e insediamenti esistenti in DPA elettrodotto (ad es. area produttiva Petrona) il riferimento è alle "Linea Guida per l'applicazione del comma 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche".
- Nella AT TR 21, nelle parti interessate dalle DPA dell'elettrodotto, non si possono prevedere/svolgere attività che prevedano più di 4 ore di permanenza delle persone.

#### **Rifiuti**

- Per le aree residenziali i Piani Urbanistici Attuativi che prevedano insediamenti maggiori di 10 unità abitative, dovranno comunicare gli impatti della trasformazioni preliminarmente ad ALIA, usando gli indici del R.A. per il calcolo della quantità di R.U. (vedi anche tabelle degli impatti al punto 7.2 del R.A.).
- Per le aree di trasformazione con S.E.  $\geq 2.000$  mq devono essere attivati gli strumenti di consultazione tipici (Tavoli Tecnici Preliminari e Conferenze di Servizio). Le aree di trasformazione interessate, tutte in territorio urbanizzato ed a destinazione residenziale, sono:

AT TU 3 - mq 1.400 nuova edificazione	> 10 u.a.
AT TU 5 - mq 3.500 recupero	> 2.000 mq
AT TU 6 - mq 1.200 recupero	> 10 u.a.
AT TU 8 - mq 3.400 recupero	> 2.000 mq
AT TU 10 - mq 1.600 nuova edificazione	> 10 u.a.
AT TU 11 - mq 2.000 nuova edificazione	> 10 u.a.

- Nei Piani Attuativi per le aree produttive dovrà essere inserita la modalità di smaltimento dei rifiuti provenienti da particolari attività, se non assimilabili ai R.U.
- Garantire che i nuovi insediamenti usufruiscano del corretto funzionamento del sistema di raccolta dei rifiuti presente, anche aumentando i punti di conferimento/raccolta, da valutare con l'ente gestore.

#### **Tutela e sicurezza del suolo**

- Coerenza delle trasformazioni con gli studi geologici e idraulici di supporto del PO.
- Per i corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati dalle trasformazioni, l'attuazione delle previsioni non deve determinare impatti negativi o deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

- Ogni intervento di natura edilizia/urbanistica di area già inserita negli elenchi dei siti da sottoporre a bonifica, potrà avvenire qualora compatibile con la destinazione d'uso che sarà definita dalla certificazione liberatoria in esito al procedimento di bonifica stesso.
  - Gli interventi di recupero e riconversione di aree precedentemente utilizzate a scopi diversi, devono essere preceduti da investigazioni ambientali atte a dimostrare l'integrità ambientale del sito e quindi la necessità o meno di interventi di bonifica. Tali aspetti sono disciplinati dai Piani per la bonifica dei siti inquinati e relativi aggiornamenti e dalla LR 25/98 e s.m.i.
    - In caso di recupero di edifici si dovrà porre particolare attenzione, anche nel caso non si trattasse di aree industriali, alla presenza di manufatti contenenti amianto. In tale evenienza le aree dovranno essere bonificate prima di effettuare altri interventi.
  - L'area industriale di Pianvallico, dovrà essere attentamente valutato ogni eventuale previsione, considerando che la stessa è inserita in archivio SISBON. Le trasformazioni sono subordinate all'effettuazione delle bonifiche necessarie ai sensi di legge.
4. In applicazione del principio di non duplicazione, non sono sottoposti alle attività di valutazione ambientale strategica i piani attuativi con i quali si realizzeranno gli interventi previsti dal presente Piano, ad eccezione dei piani attuativi formati per realizzare un diverso assetto rispetto a quanto stabilito nelle Schede normative e progettuali.
5. I piani comunali di settore aventi effetti sull'ambiente e sul territorio e i piani attuativi che applicano i contenuti delle Schede normative e progettuali, pur non dovendo ripetere le attività di valutazione, devono contenere uno specifico elaborato, al fine di dimostrare il rispetto delle regole di conservazione delle invariati strutturali, la rilevanza o meno dei loro impatti sul territorio e sull'ambiente, con specifiche riguardanti la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, per scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura. Nel caso in cui la verifica con i soggetti competenti dia esito negativo, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate; l'allacciamento per scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo, dando anche atto, sentiti i soggetti competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. In caso di esito negativo della verifica, dovranno essere individuate le opere di adeguamento tecnico e dimensionale della rete o una soluzione depurativa alternativa; la disponibilità della risorsa idrica e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento idrico; l'impatto prodotto da emissioni di inquinanti e l'individuazione di eventuali misure di mitigazione; la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente; la compatibilità con il piano della classificazione acustica; il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica o economica.



### **Art. 3. - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche**

1. Nel presente Piano è censito, nel corrispondente allegato alle presenti norme, lo stato dei principali immobili pubblici, al fine di constatarne l'accessibilità, secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 in tema di barriere architettoniche, e considerata la massima accessibilità della città pubblica un fattore di valutazione della qualità urbana.
2. E' cura del Comune prevedere un censimento puntuale delle barriere architettoniche presenti sul territorio, definendo ambiti prioritari d'intervento, che collegano i principali edifici pubblici. Nell'ambito della programmazione delle opere pubbliche, l'amministrazione provvederà alla progressiva attuazione degli interventi ai fini dell'adeguamento degli spazi e degli edifici pubblici non accessibili o accessibili non a norma.
3. Gli elaborati citati al primo comma del presente articolo costituiscono disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e sono valide fino ad eventuale approvazione di detto strumento, avente valore di atto di governo ai sensi della L.R. 65/2014, in quanto piano di settore comunale con effetti territoriali.

### **Art. 4. - Aree di Protezione Civile**

1. Costituisce parte integrante del Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 comma 3 lettera h e art. 104 comma 4 della L.R. 65/2014 il "Piano di Protezione Civile Intercomunale".
2. In ogni spazio pubblico e in ogni attrezzatura pubblica può essere allestito in qualunque momento, per le necessità derivanti da situazioni che richiedano l'intervento della Protezione Civile, qualunque tipo di struttura, servizio o altra sistemazione degli edifici e dei luoghi funzionale alle attività della Protezione Civile medesima.

## **TITOLO II    REGOLE DI GESTIONE E DI TRASFORMAZIONE**

### **CAPO I        Disposizioni relative agli assetti insediativi**

#### **Art. 5. -    Individuazione delle destinazioni d'uso e disciplina delle funzioni**

1. La “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, di cui alle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati. Essa garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti e persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.
2. Il presente P.O. detta la disciplina delle funzioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 98 della L.R. 65/2014, e a tal fine contiene:
  - definizioni;
  - regole per i mutamenti di destinazioni d'uso soggetti a titolo abilitativo edilizio;
  - specifica regolamentazione per tessuti urbani omogenei, nelle quali sono individuate le funzioni ammesse;
  - specifiche per le dotazioni di parcheggi secondo normativa di settore;
  - regole di compatibilità e definizione delle funzioni ammesse nel territorio aperto, per ogni sua sottozona.
3. La regolamentazione del P.O. contenuta nelle presenti Norme costituisce disciplina delle funzioni fino ad eventuale approvazione di apposito piano di settore comunale con le caratteristiche di cui al presente articolo.
4. Ai fini del presente P.O. si individuano le seguenti destinazioni d'uso secondo ai sensi dell'art. 99 della L.R. 65/2014. All'interno di tali categorie sono individuate delle sottocategorie, cui sono associati elenchi esplicativi e non esaustivi delle attività in esse comprese:
  - a) residenziale
  - b) industriale e artigianale
  - c) commerciale al dettaglio
  - d) turistico - ricettiva
  - e) direzionale e di servizio
  - f) commerciale all'ingrosso e depositi
  - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
5. I locali accessori a servizio di un'unità principale (garage, cantine, depositi e simili) assumono la medesima destinazione d'uso della unità principale.
6. Ai fini dell'applicazione delle previsioni e disposizioni contenute nel Piano operativo, si individua sub

Gennaio 2024

articolazioni della categoria funzionale associando un repertorio esemplificativo di tipologie, attività e modalità di utilizzo.

a) **Residenziale** comprensiva di:

edilizia residenziale ordinaria

- abitazioni private stabili a libero mercato

edilizia residenziale privata con finalità sociali

- alloggi di edilizia economica e popolare agevolata
- alloggi di edilizia economica e popolare convenzionata
- alloggi di proprietà privata riservati
- alloggi di edilizia economica e popolare agevolata
- alloggi di proprietà privata riservati alla vendita a prezzo controllato

residenze promiscue

- abitazioni con attività di affittacamere o di bed & breakfast
- abitazioni con locali per attività lavorative di varia natura (studi professionali, attività terziarie o artigianali)
- asili nido, ove assimilabili alla residenza in base ai requisiti delle leggi regionali vigenti.

residenze speciali

convitti, collegi, studentati, pensionati, conventi, caserme

b) **Industriale e artigianale**, comprensiva di:

attività industriali

- attività industriali e manifatturiere in genere con i rispettivi uffici
- fabbricazione di computer e prodotti di elettronica ed ottica
- attività industriali di confezionamento

attività artigianali

- di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni, comprendenti le attività di produzione, esposizione e commercializzazione dei coltelli
- attività artigianali in genere
- riparazione di autoveicoli, motoveicoli

attività artigianali di servizio alla residenza:

- (solo ove prive di spazi e locali attrezzati per il consumo sul posto o per somministrazione non assistita) preparazione di pasti e piatti pronti in genere e/o di produzione diretta di alimenti, quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e/o per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie e simili

altre attività artigianali di servizio quali: lavanderia, parrucchiere ed affini, calzolaio, toilette per animali, tappezziere, falegname restauratore, sartoria su misura e riparazioni, vetraio, corniciaio, restauratore, orafo, riparazione computer e beni ad uso personale o per la casa, noleggio apparecchi non ingombranti a consegna non differita

attività produttive di tipo agro-industriale,

- attività al servizio delle produzioni agricole ma non legate a particolari aziende agricole singole od associate (ed esplicate ad esempio mediante silos, caseifici, cantine sociali, magazzini frigoriferi), nonché volte alla lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti non propri e le attività di zootecnia che eccedono i

parametri stabiliti per la zootecnia non industriale

attività produttive particolari

- attività di noleggio e leasing operativo di veicoli, macchinari e merci ingombranti in genere con esposizione, custodia e/o consegna sul posto
- impianti per produzione di energia da fonti rinnovabili (ove non costituenti attività connesse alla produzione agricola)
- stampa e riproduzione di supporti registrati

impianti e attività specialistiche

- impianti di autodemolizione (stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili)
- escavazione di inerti ed attività estrattive in genere, compresi servizi di supporto

laboratori e attività di ricerca

- laboratori di ricerca, con i rispettivi uffici
- centri di elaborazione di prodotti software

impianti e attività specialistiche

- attività estrattive e di lavorazione della pietra;
- attività di deposito, comprendenti:
  - attività di deposito, a cielo aperto, di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi, e simili; essi comprendono altresì piccole strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi;
  - attività di deposito o rimessaggio di caravan o mezzi itineranti ad uso temporaneo di campeggio.

spazi di corredo alle attività produttive e tipologie speciali

- uffici per la gestione delle attività aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome)
- locali per esposizione e vendita di prodotti aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome)
- mense aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome)
- locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività industriali o artigianali (non costituenti unità immobiliari autonome)
- foresterie a servizio delle attività industriali o artigianali (non costituenti unità immobiliari autonome)
- residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca e alla sperimentazione produttiva
- alloggio del custode (guardiana)

c) **Commerciale al dettaglio**, comprensiva di:

attività commerciali al dettaglio, svolte in esercizi di vicinato oppure in mercati ambulanti

attività commerciali al dettaglio, svolte in medie strutture di vendita;

pubblici esercizi (attività di somministrazione di alimenti e bevande)

attività espositive e fieristiche;

attività logistiche riguardanti lo stoccaggio, la custodia, la conservazione, lo smistamento, la manipolazione e la movimentazione di merci;

distributori di carburante, autolavaggi, comprensivi delle strutture destinate al ristoro degli utenti della strada.

d) **Turistico-ricettiva**, comprensiva di:

strutture ricettive, comprendenti:

- alberghi e residenze turistico alberghiere
- affittacamere e bed & breakfast comprendenti non più di sei camere per la clientela ubicate nella medesima unità immobiliare, con una capacità ricettiva non superiore a dodici posti letto, laddove la superficie utile (Su) dell'unità immobiliare non risulti in prevalenza ad utilizzo residenziale
- alberghi e locande di campagna (intendendosi per tali le strutture turistico-ricettive con ospitalità non superiore a 25 posti letto per esercizio)
- ostelli per la gioventù a gestione privata
- case per ferie, ostelli, rifugi e bivacchi;

ricettività speciale

- residence;
- residenze collettive speciali convenzionate per studenti, composte da stanze da letto (comprendenti di servizio igienico), cucina a comune, locali di studio e soggiorno a comune, lavanderia e servizi a comune, il tutto per ogni quota predeterminata di posti letto (indicativamente per gruppi di 10/12 posti letto)
- residenze speciali convenzionate per anziani o portatori di handicap senza corredo di ambulatori e assistenza socio-sanitaria interna (gestione autonoma)

strutture ricettive speciali e spazi di corredo alle attività turistico-ricettive

- campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza.
- ristorazione e/o esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, limitatamente a quelli di corredo all'attività alberghiera o turistico-ricettiva sale congressi (senza gestione autonoma)  
aule e spazi attrezzati in genere per attività formative (senza gestione autonoma)

e) **Direzionale e di servizio**, comprensiva di:

attività direzionali in senso stretto, quali banche, istituti di ricerca e formazione scientifica, uffici aperti al pubblico e simili

attività terziarie

- uffici e studi professionali

attività di erogazione di servizi volti al benessere personale, quali centri fitness, beauty center e simili

attività private di servizio alla persona

- agenzie di viaggio, tour operator, biglietterie (aeree, navali, ferroviarie e box-office per spettacoli musicali, teatrali, cinematografici etc.), agenzie di noleggio autoveicoli con e senza conducente, agenzie di spettacolo e animazione, etc.
- agenzie d'affari, servizi di intermediazione, centri per l'impiego, agenzie per servizi postelegrafonici e telefonici, agenzie e sportelli bancari (con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quella di back-office), servizi postali, internet-point, ricevitorie, agenzie ippiche
- servizi di vigilanza, agenzie di investigazione, onoranze funebri  
istituti di bellezza, centri wellness
- autorimesse o parcheggi privati con attività di affitto di posti-auto (tariffa oraria, giornaliera, mensile, etc.) attività private per servizi a carattere socio-sanitario

attività private per servizi a carattere socio sanitario

- ambulatori medici e consultori, centri e laboratori di analisi cliniche
- cliniche private e case di cura, centri di assistenza socio-sanitaria, centri di riabilitazione fisioterapica, centri di rieducazione fisiologomotoria per portatori di handicap, etc.

- veterinari
- odontotecnici
- residenze protette convenzionate con assistenza socio-sanitaria (compresi i servizi ambulatoriali e sociali connessi)

attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo

- sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa
- campus per la formazione professionale correlati a specifiche istituzioni o agenzie formative (comprensivi di aule/laboratorio, attrezzature per la didattica, alloggi speciali per studenti, servizi individuali e collettivi etc.)
- incubatori e acceleratori d'impresa, infrastrutture per il trasferimento tecnologico
- scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione
- autoscuole

attività private a carattere ricreativo

- cinema, teatri, sale per concerti, luoghi di spettacolo e intrattenimento in genere
- discoteche, sale da ballo, night clubs
- sale bowling, sale giochi in genere
- sedi di circoli e/o associazioni ricreative private
- attività ricreative all'aperto e relativi servizi
- circhi equestri, luna park e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale

attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale

- sedi di circoli e/o associazioni artistiche e culturali private
- accademie e istituzioni culturali private
- biblioteche e archivi privati
- musei privati, collezioni d'arte private
- gallerie d'arte
- sale per esposizioni, spazi espositivi in genere
- sale musica (prova, registrazione)
- teatri di posa, studi radiofonici e televisivi
- produzione cinematografica, di video e di programmi televisivi, di registrazioni musicali e sonore
- attività culturali e/o espositive all'aperto e relativi servizi
- sale e centri attrezzati per congressi e conferenze

attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati)

- piscine coperte e servizi correlati (idromassaggio, sauna, talasso-terapia, etc.)
- campi da tennis, squash, calcetto e simili al coperto
- palestre, centri fitness e servizi correlati
- centri ippici, scuole di equitazione
- spogliatoi e locali accessori a servizio delle attività sopraelencate

attività private di interesse collettivo o generale

- sedi per attività associative (ricreative, di volontariato e solidarietà) non gestite da organizzazioni o associazioni senza fini di lucro
- strutture private per l'infanzia, ludoteche
- attività di consulenza (sindacali, di categoria)

- attività di custodia temporanea di cani, gatti e animali d'affezione in genere

f) **Commerciale all'ingrosso**, comprensiva di:

attività commerciali all'ingrosso

- attività commerciali senza vendita diretta al pubblico, operanti nel settore alimentare (con i rispettivi magazzini e uffici)
- attività commerciali senza vendita diretta al pubblico, operanti nel settore non alimentare (con i rispettivi magazzini e uffici)
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto) con commercializzazione dei prodotti esposti (esclusa vendita diretta al pubblico)
- depositi di carburanti con commercializzazione a ditte private (senza distribuzione al pubblico)

deposito ed esposizione di merci e materiali

- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), compresi i rispettivi uffici
- depositi di carburanti (senza commercializzazione a ditte private o distribuzione al pubblico)
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione di merci e materiali ingombranti all'aperto (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), compresi i rispettivi uffici, senza commercializzazione dei prodotti esposti
- deposito e messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione spazi di corredo alle attività di commercio all'ingrosso e di deposito
- uffici per la gestione delle attività aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome)
- locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività aziendali (non costituenti unità immobiliari autonome)

g) **Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge**, comprensiva, nei limiti fissati dalle norme e dalla legislazione vigente, di:

funzione residenziale, esclusivamente con riferimento ai conduttori dei fondi

le attività di conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e zootecnici dell'azienda, qualora esercitate in forma complementare alla attività agricola

le attività di agriturismo

attività agricole aziendali

- produzione agricola aziendale, comprendente colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, piante aromatiche, etc.) e non permanenti (orticoltura, floricoltura, cereali, legumi, piante da foraggio etc.)
- agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie
- selvicoltura e altre attività forestali connesse
- raccolta di prodotti selvatici non legnosi
- stoccaggio e trasformazione diretta dei prodotti agricoli aziendali
- degustazione e vendita diretta di prodotti aziendali
- abitazioni rurali

attività zootecniche aziendali

- allevamento di bovini, equini e suini (ivi compresi l'addestramento e la custodia di cavalli)
- allevamento di ovini e caprini

- allevamento di pollame, conigli e altri animali da cortile
- allevamenti zootecnici minori (api, chioccioline, lombrichi)
- allevamento di fauna selvatica
- pascolo
- acquacoltura in acque dolci e servizi connessi

attività connesse alla produzione agricola aziendale

- agriturismo, ivi comprese attività di ristorazione a gestione aziendale attività faunistico-venatorie aziendali (caccia, cattura di animali e servizi connessi)
- cinotecnica (attività di allevamento, selezione e addestramento delle razze canine), custodia dei cani  
pesca in acque dolci e servizi connessi
- attività di valorizzazione del territorio rurale e/o del patrimonio forestale mediante utilizzazione di attrezzature o risorse aziendali
- attività di supporto all'agricoltura, attività successive alla raccolta, lavorazione delle sementi  
servizi di supporto alla selvicoltura e altre attività forestali connesse
- lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali impianti fotovoltaici aziendali per produzione e cessione di energia elettrica e/o calorica da fonti rinnovabili (previa relazione agronomica a verifica del requisito di attività connessa alla produzione agricola)
- parchi-avventura a gestione aziendale

agricoltura amatoriale

- attività agricole amatoriali (produzione per autoconsumo e/o coltivazioni del tempo libero)  
allevamento non professionale di animali da cortile

7. Ai soli fini di una più efficace distribuzione e localizzazione delle funzioni nel territorio comunale e del corretto dimensionamento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato sono assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio le seguenti sub-articolazioni delle attività private 'di servizio':

- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di servizio alla persona

In ragione della loro assimilazione è sempre ammesso il cambio di destinazione tra commerciale al dettaglio e attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio alla persona

8. Sono destinazioni compatibili tutte le sottocategorie assimilabili alla categoria primaria per carico urbanistico, che si inseriscono nel contesto di riferimento in omogeneità, avuto riguardo alle funzioni esistenti nell'intorno dell'ambito e dell'edificio di intervento, ovvero caratterizzate da un rapporto di integrazione e complementarietà delle diverse funzioni fra loro.

9. Salve le verifiche delle destinazioni dettate per i diversi tessuti urbani, il mutamento di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale è sempre consentito, nel rispetto delle normative vigenti.

10. Il cambio di destinazione d'uso è sempre soggetto a verifica di compatibilità con le funzioni già esistenti nell'edificio, nell'isolato o nel complesso di appartenenza, e alla verifica dell'adeguatezza delle urbanizzazioni esistenti e delle dotazioni di parcheggio pubblico esistenti di cui può avvalersi, o, in caso negativo, della dimostrazione e dell'impegno a realizzare urbanizzazioni e parcheggi necessari. In caso



di cambio di destinazione d'uso è obbligatorio il rispetto delle norme vigenti in materia di parcheggi pertinenziali privati e a servizio delle attività commerciali.

#### **Art. 6. - Industrie insalubri di prima classe**

1. L'attivazione di industrie insalubri di prima classe è ammessa nel territorio rurale e, all'interno del territorio urbanizzato, esclusivamente nel Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva – "TPS1" di cui all'art. 68 e nel Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali – "TPS2" di cui all'art. 69 e solo a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs n. 152/2006).
2. Sono fatte salve, eventuali industrie insalubri di prima classe, legittimamente esistenti alla data di adozione che possono proseguire l'attività adottando efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs n. 152/2006).

#### **Art. 7. - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Per spazi di parcheggio per la sosta stanziale si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli e le autorimesse di pertinenza delle costruzioni, di cui all'art. 2 comma 2 della L. 122/1989. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - addizione volumetrica;
  - sostituzione edilizia con addizione volumetrica.
2. Per gli interventi di sostituzione edilizia e per le addizioni volumetriche, definite dalle presenti Norme, deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute proporzionalmente alla parte aggiuntiva.
3. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:
  - residenza: 1 mq. di parcheggio ogni 3 mq. di superficie edificabile (o edificata) (S.E.);
  - industriale – artigianale e attività commerciale all'ingrosso e relativi depositi: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (o edificata) (S.E.);
  - commerciale: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per le destinazioni di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art.8;
  - attività direzionali e terziario: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie edificabile (o edificata) (S.E.);

- attività turistico-ricettive: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (o edificata) (S.E.), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato ai pubblici esercizi ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
  - attività artigianali di servizio alla residenza: 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui), maggiorati di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio;
  - attività private di servizio alla persona 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui), maggiorati di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio;
  - attività private per servizi a carattere socio-sanitario 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui);
  - attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (o edificata) (S.E.);
  - attività private a carattere ricreativo 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui);
  - attività private a carattere culturale, espositivo o congressuale 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui);
  - attrezzature private aperte al pubblico per attività sportive (e servizi correlati) 1,50 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui).
  - attività private di interesse collettivo o generale 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vve o Vvui).
4. Il reperimento di tali aree non è dovuto nel caso di esercizi di vicinato ubicati nel Morfotipo storico - compatto e nel Morfotipo storicizzato nonché per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale all'entrata in vigore del Regolamento regionale n. 15/R del 1/04/2009, attuativo della L.R. 28/2005. Il reperimento di tali aree in detti Morfotipi non è dovuto neanche in caso di mutamento di destinazione d'uso.
  5. Fermo restando quanto stabilito dal precedente comma, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.
  6. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
  7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
  8. I parcheggi per la sosta stanziale sono riservati al servizio di singoli edifici, in ordine alle specifiche esigenze di sosta individuali o ad uso comune; fanno parte dell'area di pertinenza dei singoli edifici o

complessi edilizi e sono progettati e realizzati nell'ambito di ciascun intervento nella misura prescritta dal presente articolo, o, ove non indicato, nelle misure minime definite dalle leggi vigenti.

9. I parcheggi per la sosta stanziale possono essere ricavati all'interno degli immobili con indicazione dei locali destinati a tale uso o nell'area scoperta di pertinenza dell'intervento, o in aree pubbliche o private concesse in uso, non necessariamente limitrofe.
10. I parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti all'interno di tutto il territorio urbanizzato, nel rispetto delle limitazioni di cui alle presenti norme.
11. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
12. Per le costruzioni esistenti è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi da asservire a parcheggio pertinenziale, da ricavare in superficie o a livello interrato, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - i manufatti risultino compatibili con il fabbricato principale, con le relazioni fra il medesimo e lo spazio libero del lotto e con il contesto edilizio circostante;
  - nel caso di proprietà condominiale la costruzione del parcheggio privato dovrà avvenire contemporaneamente per tutti gli alloggi che compongono l'immobile con conseguente redazione di un progetto unitario;
  - nel caso in cui siano già presenti parcheggi privati per una parte di unità residenziali, il progetto unitario dovrà prevedere l'uniformità dei caratteri architettonici e morfologici;
  - nel caso di box auto esistenti riconoscibili come manufatti precari, ancorché autorizzati o condonati, l'intervento è assentibile a condizione che il progetto unitario preveda la loro demolizione e ricostruzione.
  - siano evitati sbancamenti di terreno che alterino la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pure in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

#### **Art. 8. - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, definita da legislazione vigente in materia, destinate a visitatori e utenti di servizi, per soste di durata breve o media, è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi commerciali al dettaglio e all'ingrosso derivanti dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - sostituzione edilizia.
2. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:
  - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione

della destinazione commerciale;

- ampliamento della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti.

3. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio di cui al presente articolo sono assimilati agli esercizi commerciali al dettaglio:
  - i pubblici esercizi;
  - le attività artigianali di servizio alla residenza e/o alla persona
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 9 sono definite, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, in funzione:
  - delle varie tipologie di esercizi commerciali
  - della superficie di vendita
5. Il numero di posti auto effettivi che deve essere individuato in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 15 mq di superficie di parcheggio.
6. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.
7. Nel Morfotipo storico - compatto e nel Morfotipo storicizzato per le attività commerciali non è richiesto il reperimento di spazi per la sosta di relazione.
8. I parcheggi per la sosta di relazione dovranno essere reperiti all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
9. In tutti i parcheggi disciplinati dal presente articolo devono essere garantite idonee componenti vegetali, sia per la gradevolezza di immagine sia per effetti positivi sul microclima e di assorbimento degli inquinamenti da traffico.
10. Devono essere previsti appositi spazi per veicoli a due ruote e per biciclette, nella misura di almeno uno per ognuno dei due tipi per ogni 4 posti auto.

**Art. 9. - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche**

1. Il Piano Operativo disciplina che le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici ad ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta, ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:
  - il mantenimento di un quantitativo minimo del 25% di superficie permeabile di pertinenza;
  - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
  - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

**Art. 10. - Distanze minime dei fabbricati dai confini**

1. Fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi commi, negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, e negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml. 5,00 dai confini.
2. Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle indicate al precedente comma 1, nel rispetto delle prescrizioni del codice civile, laddove consentite dalla disciplina dei Morfortipi di cui alla Parte II, Titolo I delle presenti norme, ai sensi di quanto previsto dall'art. 140 della L.R. 65/2014.

## CAPO II      **Modalità di attuazione del Piano Operativo**

### **Art. 11. - Modalità di attuazione e disposizioni generali**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - attività edilizia libera, quale definita dalle vigenti norme;
  - interventi diretti;
  - Programma agricolo pluriennale di miglioramento agricolo ambientali (P.A.P.M.A.A.), con valore o meno di Piano attuativo, come disciplinato nel titolo delle presenti norme dedicato al territorio aperto;
  - Piani attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate nelle presenti norme e comunque ai sensi delle leggi nazionali e regionale che li disciplinano;
  - Progetti Unitari Convenzionati definiti da legislazione regionale in materia di governo del territorio.
2. Resta fermo l'obbligo di rispettare i requisiti qualitativi disposti dal Regolamento Edilizio comunale nonché le definizioni in esso contenute relative ai parametri urbanistico edilizi, comunque nel rispetto del Regolamento di attuazione 39R della L.R. 65/2014.
3. Gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT TU n) sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000 e sono disciplinate dalle apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT TU n" - varie scale*, contenute nell'Allegato 1 alle presenti Norme - Dossier delle aree di trasformazione in territorio urbanizzato.

AT TU 1	Ex Area lavorazione inerti - Massorondinaio
AT TU 2	Ex cinema Taiuti
AT TU 3	Via Provinciale Sieve
AT TU 4	Pieve di San Pietro
AT TU 5	Ex Area Lisi
AT TU 6	Ex Macelli
AT TU 7	Ex Casa del Fascio
AT TU 8	Ex mobilificio Bianchini - Via Jacopo D'Angelo
AT TU 9	Ex H2
AT TU 10	Cantagallo
AT TU 11	I Crocioni
AT TU 12	ERS
AT TU 13	Ex Valore
AT TU 14	Ex mobilificio Bianchini
AT TU 15	Viale Kennedy

Città metropolitana di Firenze  
**COMUNE DI SCARPERIA E SAN PIERO**  
**PIANO OPERATIVO**  
Norme tecniche di attuazione

AT TU 16	Via di Pianvallico
AT TU 17	Via di Petrona
AT TU 18	PIP Petrona

4. I lotti di completamento con funzione residenziale a intervento diretto (CP) sono interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del territorio urbanizzato. Sono indicati con la sigla CP1 i lotti che prevedono un completamento di 240 mq e con la sigla CP2 i lotti che prevedono un completamento di 480 mq.
5. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato (AT TR n) sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 e sono disciplinate dalle apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT TR n" - varie scale*, contenute nell'Allegato 2 alle presenti Norme - Dossier delle aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato (AT TR n) contrassegnati con un asterisco sono gli ambiti soggetti a Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e sono stati adeguati in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione (convocata in data 24/07/2023) di cui al protocollo n. 15786 del 07/09/2023 relativa al Piano Operativo. Le schede mancanti dalla numerazione progressiva si riferiscono a schede che, in seguito agli esiti della Conferenza di copianificazione, sono state stralciate.

AT TR 1*	Villaggio San Francesco - Senni
AT TR 3	Aia di Poggio Savelli
AT TR 4	Attività produttiva Sant'Agata
AT TR 5*	Attività produttiva Pianvallico
AT TR 6	Le Isole
AT TR 7*	Struttura di accoglienza e recupero Case Loli
AT TR 8*	Podere Ricavo
AT TR 9	Ambito di recupero Gabbiano
AT TR 10	Autodromo
AT TR 12*	Fortezza di San Martino
AT TR 13*	Tenuta Le Tre Virtù
AT TR 15*	Attività produttiva Petrona
AT TR 16*	Parcheggio Petrona
AT TR 17*	Parcheggio Scarperia- Viale Matteotti
AT TR 18*	Parcheggio Scarperia - Via Margheri
AT TR 19*	Viabilità di collegamento tra Via dell'Azzurro e Via del Giglio
AT TR 20*	Servizio di custodia e cura animali - Pianvallico
AT TR 21*	Verde attrezzato per lo sport - San Piero a Sieve
AT TR 22*	Hub centro di mobilità- San Piero a Sieve
AT TR 23*	Velodromo- San Piero a Sieve

Gennaio 2024

AT TR 24	Campeggio Mugello Verde
AT TR 25*	Impianto industriale Acqua Panna

---

6. L'individuazione e la delimitazione cartografica redatta su base C.T.R. contenuta negli elaborati del presente P.O. delle aree da assoggettare a Piani attuativi potrà subire, in fase di redazione dei detti atti, lievi modifiche dimensionali dovute agli studi di maggior dettaglio senza che ciò comporti variante al P.O..
7. Le trasformazioni, fisiche o funzionali, relative a complessi immobiliari sottoposti a progetti unitari convenzionati devono essere previste in elaborati specifici di inquadramento volti a garantire la coerenza delle proposte complessive e la loro conformità alle presenti Norme e alle Schede normative e progettuali che ne sono parte integrante. Gli elaborati di inquadramento dovranno essere corredati da un atto d'obbligo con il quale tutti i proprietari dei complessi immobiliari sottoposti a progettazione unitaria si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale a rispettare gli obblighi inerenti l'attuazione degli interventi.
8. Gli Ambiti di trasformazione all'interno del Territorio Urbanizzato (Aree AT TU n) e gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato (AT TR n) possono essere soggette a Piano attuativo, in ragione delle particolari caratteristiche e/o della rilevanza degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione previsti. L'obbligo di Piano Attuativo è indicato dalle "schede normative e di indirizzo progettuale". Ove ricorra l'obbligo di assoggettamento a piano attuativo imposto per legge, anche se non espressamente indicato nel presente Piano, prevalgono le disposizioni di legge.
9. Negli interventi di nuova realizzazione o di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi in aree soggette a Piano attuativo deve essere rispettato quanto riportato nell'elaborato 'Schede di valutazione'.
10. Il Piano attuativo è corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista del contesto e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste. In particolare la progettazione degli spazi di verde e parcheggio pubblico e delle aree private di pertinenza del nuovo edificio (o complesso edilizio) deve contribuire a caratterizzare qualitativamente l'assetto delle aree adiacenti.
11. E' vigente con effetti giuridici di regolazione dei suoli e degli edifici la Variante al PS e al RU per l'ambito di Cafaggiolo di cui alla Delibera cc. n. 47 del 07.09.2020 indicata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000. Per detta variante valgono le disposizioni legislative valide al momento della sua approvazione.

#### **Art. 12. - Interventi diretti, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo**

1. Si attuano mediante intervento diretto tutte le previsioni del P.O. non subordinate alla preventiva approvazione di Piano attuativo o Progetto Unitario Convenzionato. I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento diretto sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.



2. Nella fattispecie di Progetti Unitari Convenzionati di cui all'art. 121 della L.R. 65/2014, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento:
  - comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte del/dei titolare/i del titolo abilitativo a scapito del contributo dovuto per i relativi oneri;
  - comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale;
  - rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.
3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo di cui al comma 2 è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato ove l'intervento privato debba garantire l'interesse pubblico generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ovvero sia previsto dalle presenti norme o dalle vigenti leggi.

### **CAPO III Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio**

#### **Art. 13. - Definizione degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro-risanamento conservativo, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica**

1. Le definizioni degli interventi di nuova edificazione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione e i relativi regimi abilitativi sono definiti dalle vigenti fonti statali e regionali.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo storico-artistico diretto, apposto con Decreto Ministeriale, le opere ammissibili, comprese nella categoria del restauro, devono rispettare quanto disposto dall'art. 29 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del Paesaggio), dalla sezione 4 del Piano di Indirizzo Territoriale avente valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Toscana (documento "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT") e dall'art. 3 (L) comma 1 lett. c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).
3. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si danno di seguito le sotto-articolazioni che il presente Piano assegna ai diversi tipi di edifici e complessi in ragione della loro classificazione.

#### **Art. 14. - Ristrutturazione edilizia**

1. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati nelle seguenti categorie.

##### **Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'**

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche alla sagoma del fabbricato e altezza del fronte;
- incrementi di superficie edificabile (o edificata) (S.E.) e di volume edificabile (V.E.);
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' possono altresì comportare incrementi di superficie non residenziale (Snr) o di Superficie utile (Su) all'interno dell'involucro edilizio esistente.

Sugli edifici, ove è ammessa la sola Ristrutturazione edilizia 'RC1', qualsiasi intervento edilizio dovrà comunque rispettare le prescrizioni per questa definite.

##### **Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC2'**

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione del suo involucro) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica:

- incrementi di volume edificabile (V.E.), fatta eccezione per incrementi realizzati all'interno dell'involucro edilizio o con le modifiche di seguito specificate:
  - modifiche alla sagoma, fatta eccezione per tamponamenti di logge, tettoie e porticati

esistenti;

- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi di volume edificabile (V.E.). Tali interventi comportano altresì quelli relativi al recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 8 febbraio 2010 n.5.

Sugli edifici, ove è ammessa fino alla Ristrutturazione edilizia 'RC2', qualsiasi intervento edilizio dovrà comunque rispettare le prescrizioni per questa definite.

#### **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1'**

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi a quelli originari, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

#### **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR2'**

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di volume edificabile (V.E.), calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

#### **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3'**

Interventi di ricostruzione di edifici, o parti di essi, crollati, demoliti o diruti – per vetustà, condizioni di rischio, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e purché sussistano sia prodotta, da parte dell'avente titolo, documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio, anche di carattere tipologico-filologico e/o da documentazione depositata agli Atti presso Enti pubblici.

L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.

Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

### **Art. 15. - Addizioni volumetriche**

1. Le addizioni volumetriche, definite all'art. all'art.134, comma 1, lettera g), della L.R. 65/2014, non sono applicabili agli edifici esistenti originati e sottoposti a Piani Attuativi successivi all'approvazione del presente Piano Operativo e sono concesse agli edifici esistenti una sola volta dall'approvazione del presente Piano Operativo.
2. Le addizioni volumetriche possono comportare:
  - l'eventuale modifica della destinazione d'uso della/e unità immobiliari/e di riferimento;
  - la formazione di nuove unità immobiliari, all'interno di un progetto che coinvolga la/le unità edilizia/e originaria.
3. Le addizioni volumetriche, laddove consentite dalla disciplina dei Morfortipi di cui alla Parte II, Titolo I delle presenti norme, possono essere realizzate secondo le seguenti caratteristiche:
  - siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero - se non ricomprese nel perimetro del tessuto storico - in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
  - nel caso le addizioni volumetriche siano interrato, la superficie interrata non può eccedere quella del sedime dell'edificio sovrastante, fatta eccezione per la realizzazione dello scannafosso;
  - rispettino i limiti e parametri fissati dal P.O. in relazione alle distanze, altezze, rapporto di copertura, etc.;
4. Salva diversa previsione contenuta nelle presenti norme, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo sono sempre consentite sugli edifici esistenti in tutto il territorio comunale entro il 30% della SE legittima.
5. La chiusura di logge e porticati può eccedere il limite del 30% di cui al precedente comma solo per adeguarsi ai caratteri complessivi dell'edificio e purché l'intervento si configuri come armonico rispetto alla configurazione originaria dell'edificio.

### **Art. 16. - Interventi pertinenziali**

1. Gli interventi pertinenziali, quali descritti all'art. 135, comma 2, lett. e), L.R. 65/2014, costituiscono opere, manufatti e consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze - cantine, autorimesse, box, tettoie, etc. - presentano le seguenti, concorrenti caratteristiche:
  - sono destinate ad usi accessori;
  - accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;

- non determinano incremento del carico urbanistico;
  - non assumono autonomo valore di mercato;
  - comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume effettivo dell'edificio principale esistente alla data di approvazione del presente P.O.;
  - sono collocate all'interno del lotto urbanistico di riferimento;
  - laddove l'intervento interessi un organismo edilizio con più proprietà, il proponente provveda ad acquisire preventivo nulla osta;
  - non sia direttamente collegato all'edificio di cui è pertinenza
2. Gli interventi pertinenziali che non presentino le caratteristiche specificate al precedente comma 1 sono identificati come "addizioni volumetriche", disciplinate come tali, ove consentite dal P.O., dalle presenti Norme.
3. La chiusura di logge e terrazze, la realizzazione di tettoie e porticati che comportino un aumento fino al 20% del volume esistente sono considerate interventi pertinenziali.

#### **Art. 17. - Interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi**

1. È consentito il recupero dei sottotetti dei volumi legittimamente esistenti alla data di adozione del presente P.O. aventi le seguenti caratteristiche tecniche:
- l'altezza calcolata come il rapporto tra il volume edificabile esistente (V.E.) e la superficie edificabile esistente (SE) non sia inferiore a 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri;
  - l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta la chiusura di tali spazi non è prescrittiva.
2. Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aero-illuminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari. Nel contesto di tali interventi, la superficie aero illuminante può essere ridotta ad 1/12.
3. Gli interventi finalizzati al recupero abitativo dei sottotetti devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda delle superfici interessate dall'intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde, salvo nel caso in cui il recupero del sottotetto avvenga contestualmente ad un intervento di

rifacimento della copertura che comporti adeguamento alle vigenti normative in materia di rischio sismico.

4. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono comportare in alcun modo aumento del numero delle unità abitative, ma solo ampliamento delle esistenti.
5. I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
6. I progetti di recupero ai fini abitativi devono assicurare prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali, fermo restando le deroghe di cui ai commi precedenti.

#### **Art. 18. - Ricostruzione edifici diruti**

1. È consentita, su tutto il territorio comunale, attraverso un intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR3' di cui alle presenti Norme, la ricostruzione di edifici diruti – per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali – purchè sia prodotta da parte dell'avente titolo la documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.
2. La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.
3. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, ad esclusione dei casi in cui il manufatto diruto non sia costruito in materiali incongrui o con tipologia non consona con il contesto, garantendo, in ogni caso, dal punto di vista paesaggistico e ambientale, anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura, un corretto inserimento nel contesto di riferimento.
4. Nel caso di annessi e volumi secondari è ammessa la ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione all'interno del resede di pertinenza. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un elaborato di inquadramento esteso all'intero resede di pertinenza che dia conto dei criteri assunti e delle sistemazioni previste. La ricostruzione è subordinata alle condizioni di accessibilità, tali da non richiedere l'apertura di nuovi tratti di viabilità, né l'effettuazione di movimenti di terra rilevanti o che comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto.
5. Le funzioni ammesse sono quelle del tessuto in cui il rudere ricade o quelle stabilite per il territorio rurale se ricade nel territorio aperto.
6. Nell'intervento ricostruttivo sono ammesse modeste e non sostanziali rototraslazioni all'interno dell'area di pertinenza.

### **Art. 19. - Dimensionamento**

1. Fa parte integrante delle presenti Norme, in allegato, la tabella del dimensionamento, parte integrante del quadro strategico quinquennale nel rispetto delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni.
2. In tale tabella sono indicate le previsioni di cui all'art.95, comma 1 lettera b) individuate dal P.O., articolati per categoria funzionale, distinti in nuova edificazione e riuso, nonché in relazione alle modalità attuative, all'appartenenza al territorio urbanizzato e alla subordinazione alla conferenza di copianificazione.
3. Ai sensi del comma 11 dell'art. 95 della L.R. 65/2014, perdono efficacia le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi o progetti unitari convenzionati, comunque denominati, qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto, nonché gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

## **TITOLO III TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE**

### **Art. 20. - Disciplina dei beni paesaggistici: disposizioni generali**

1. Le condizioni di tutela paesaggistica permeano ogni disposizione contenuta nel presente Piano e si applicano, in tal modo, all'intero territorio comunale, sostanziando la messa in opera da parte del presente Piano degli obiettivi di tutela del paesaggio toscano e dei valori che lo compongono, delle finalità della sua più efficace valorizzazione espressi dal P.I.T./P.P.R., dando operatività alle condizioni statutarie del Piano strutturale intercomunale, in modo da fornire sostenibilità paesaggistica al presente Piano.

Sono aree e beni di rilevante valore architettonico, documentale, culturale e paesaggistico:

- i beni culturali architettonici e archeologici (Dlgs 42/2004, Parte Seconda)
  - le Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
  - gli ulteriori contesti (DLgs 42/2004, art. 143, comma 1, lettera e) e invariants del P.T.C.P.)
2. Per quanto statuito all'art. 6 della L.R. 65/2014, i limiti d'uso per detti beni, definiti dal presente Piano in attuazione del P.I.T./P.P.R. e del P.S.I.M. ai fini della loro tutela, non sono indennizzabili.
  3. Le aree del territorio comunale soggette a tutela paesaggistica per legge - di cui al precedente comma 1 - sono riferite alle seguenti categorie di beni:
    - a. 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);
    - b. 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);
    - c. territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice);
    - d. zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice).
  4. Il Piano Strutturale definisce per ognuna delle aree sopra elencate apposita normativa demandando al presente Piano Operativo la definizione di specifiche e prescrizioni di dettaglio, così come dettagliate al presente Titolo.



## **CAPO I Beni culturali architettonici e archeologici (Dlgs 42/2004, Parte Seconda)**

### **Art. 21. - Beni culturali architettonici**

1. I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Seconda, che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardano.
2. Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la *'Tutela paesaggistica e ambientale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, i beni architettonici quali specifiche categorie dei beni culturali, riproponendone i perimetri esemplificativi così come rappresentati negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15, scala 1:10.000, "Beni culturali e paesaggistici", ed elaborato QC.A15.1 "Elenco beni paesaggistici, spazi pubblici di potenziale interesse storico artistico"). Tale rappresentazione assume, pertanto, carattere puramente indicativo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:
  - i caratteri morfo-tipologici di impianto esistenti;
  - gli elementi della connotazione stilistico-architettonica;
  - gli elementi decorativi artistici e architettonici;
  - le sistemazioni esterne e i giardini;
  - gli elementi fisici e visivi che configurano i rapporti edificio-contesto paesistico.
4. Gli elementi qualificativi di cui al comma 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al ripristino degli elementi mancanti e alla loro valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
5. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi previsti per il patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale in classe 1 di cui all'art. 39 delle presenti Norme e comunque ogni altro intervento autorizzato dall'ente preposto alla tutela.

## **Art. 22. - Beni culturali archeologici**

1. I beni culturali sono componenti fondative dell'identità storico-culturale locale e sono vincolati ai sensi del Dlgs 42/2004, Parte Seconda, che sottopone a preventivo nulla-osta gli interventi edilizi e/o urbanistici che li riguardano.
2. Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la *'Tutela paesaggistica e ambientale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, i beni archeologici quali specifiche categorie dei beni culturali, riproponendone i perimetri esemplificativi così come rappresentati negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15, scala 1:10.000, "Beni culturali e paesaggistici", ed elaborato QC.A15.1 "Elenco beni paesaggistici, spazi pubblici di potenziale interesse storico artistico"). Tale rappresentazione assume, pertanto, carattere puramente indicativo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
3. I beni culturali archeologici sono complessi di accertata entità ed estensione (strutture murarie singole, abitati, castelli, ville, ecc.) che si configurano come un sistema di strutture conservate fuori terra, visibili e leggibili planimetricamente ed architettonicamente. Queste aree si configurano come capisaldi della documentazione storica e insediativa del territorio.
4. Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse:
  - le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera di enti scientifici autorizzati (musealizzazioni, valorizzazioni, ecc.);
  - la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni tutelati, nonché posti di ristoro e spazi di sosta;
  - la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità;
  - l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
  - gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa del suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
  - l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
5. Le istanze di permesso di costruire relative a interventi nelle aree di cui al presente articolo che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni dovranno essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere. Il progettista incaricato

Gennaio 2024

trasmetterà tale documentazione progettuale alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore Archeologia, per il parere di competenza.

6. Per gli interventi di cui sopra la Soprintendenza, effettuata la valutazione del potenziale rischio, potrà richiedere al soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di sondaggi di scavo preventivi o controlli archeologici in corso d'opera, finalizzati a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.
7. In ogni caso, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e/o alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. Nell'ambito dei propri compiti istituzionali le autorità competenti, o le persone delegate dalle stesse, possono accedere in qualunque momento - previo preavviso - nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Sono comunque riservate allo Stato le competenze di tutela in materia di "ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale" di beni di interesse archeologico, di cui agli artt. da 88 a 93 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio". Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta dell'Amm./ne Comunale, avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

### **Art. 23. - Aree di pertinenza paesaggistica**

1. Sono riconosciute come elemento strutturale identitario della struttura agro-forestale le pertinenze paesistiche, intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate afferenti ad edifici e/o complessi edilizi riconosciuti quali beni culturali ai sensi del P.I.T., Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici", art. 4, comma 2. Le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Le Aree di pertinenza paesistica di cui al presente articolo sono riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la *'Tutela paesaggistica e ambientale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria, quando espressione del rapporto storicizzato di cui al punto 1:
  - le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ed i suoi principali livelli;

- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti o ad impianto preordinato in genere;
  - le recinzioni;
  - i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei di corredo;
  - sistemazioni idrauliche di impianto storico.
3. Ove caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale, costituiscono altresì elementi qualificativi delle pertinenze paesistiche i cancelli, le pavimentazioni, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque.
  4. Gli elementi qualificativi di cui ai punti 2 e 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, naturale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale e paesaggistica dei loro aspetti e caratteri testimoniali, simbolici e d'uso.
  5. Nelle aree di cui al presente articolo non è ammessa l'intromissione di elementi tecnologici emergenti o con evidente impatto visuale.
  6. Al fine di garantire l'intervisibilità tra beni culturali e aree limitrofe devono essere salvaguardati gli scorci panoramici dalle strade e dai beni ubicati in posizione cacuminale.

## **CAPO II Aree tutelate per legge (D. Lgs 42/2004, art. 142)**

### **Art. 24. - 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)**

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera b) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi.

Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, le Aree tutelate per legge, riproponendone i perimetri esemplificativi così come rappresentati negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15, scala 1:10.000, "Beni culturali e paesaggistici"). Tale rappresentazione assume, pertanto, carattere puramente indicativo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

2. Le aree soggette a tutela di cui al presente articolo ricadenti sul territorio comunale di Scarperia e San Piero sono:
  - Lago del Fosso di Ribottino
  - Lago presso il Monte Rezzonico

- Lago di Bilancino
3. Nelle aree di cui al presente articolo, in coerenza con quanto disciplinato dal P.I.T./P.P.R. e dal P.S.I.M., devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- salvaguardia della continuità ecologica delle rive e le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive con i territori limitrofi;
  - tutela della permanenza e riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi specificatamente individuati, salvaguardando, altresì, la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri ed evitandone l'omologazione a modelli esogeni e standardizzati;
  - esclusione di processi di estesa artificializzazione delle rive e delle aree contermini, garantendo comunque, pure a fronte di interventi di trasformazione, l'integrità degli ecosistemi e dei rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
  - garanzia del mantenimento e promozione di creazione di accessi pubblici e/o di varchi visuali che consentano l'accessibilità e la fruizione, funzionale e percettiva, delle rive;
  - rinaturalizzazione dei terreni interessati da processi di antropizzazione reversibili, nonché il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse e degradate.
4. Fatti salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione consentiti dalle presenti norme P.O., compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono ammessi a condizione che:
- non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici e paesaggistici, nonché la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria, con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;
  - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;
  - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.
5. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture, viarie e a rete, pubbliche o di interesse pubblico, sono ammessi a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici ed ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.
6. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ove consentite, ivi incluse quelle

connesse alle attività agricole e turistico-ricreative, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, nonché l'accessibilità e la fruibilità delle rive, prevedendo, altresì, il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

7. Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico e idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti degli edifici o delle infrastrutture esistenti consentiti dalle presenti norme, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato, non sono ammesse nuove previsioni di: attività produttive industriali/artigianali; medie e grandi strutture di vendita; depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere; discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.

**Art. 25. - 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)**

1. Sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, i fiumi, torrenti e corsi d'acqua del territorio comunale iscritti negli elenchi previsti dal Testo Unico sulle acque ed impianti elettrici (R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775) e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la *'Tutela paesaggistica e ambientale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, le Aree tutelate per legge, riproponendone i perimetri esemplificativi così come rappresentati negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15, scala 1:10.000, "Beni culturali e paesaggistici"). Tale rappresentazione assume, pertanto, carattere puramente indicativo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
2. Le aree soggette a tutela di cui al presente articolo ricadenti sul territorio comunale di Scarperia e San Piero sono riguardano le fasce di territorio comprendenti e circostanti:
  - il fiume Sieve
  - porzione del Torrente Sorcella
  - porzione del Fosso della Castellana
  - porzione del Torrente Tavaiana
  - porzione del Torrente Cornocchio
  - porzione del Torrente Levisone
  - porzione del Fosso di Bucciano

- porzione del Torrente Anguidola
  - porzione del Torrente Il Fossatino
  - porzione del Fosso dei Tregoli
  - il Fosso del Carlone
  - il Torrente Cardetole
3. Nelle aree di cui al presente articolo, in coerenza con quanto disciplinato dal P.I.T./P.P.R. e dal P.S.I.M., devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- tutela della qualità delle acque e degli ecosistemi fluviali, con particolare riguardo per la vegetazione ripariale, evitando processi di artificializzazione degli alvei e delle sponde, nonché interventi di trasformazione che possano compromettere i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali; garantire, di contro, che gli interventi volti a favorire la funzionalità del reticolo idraulico superficiale siano realizzati nel rispetto dei caratteri morfologici, ecosistemici, percettivi e identitari del contesto fluviale;
  - tutela e miglioramento della qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale, soprattutto lungo le direttrici di connessione principali e secondarie individuate dal P.S.I., promuovendo una gestione sostenibile della vegetazione ripariale che garantisca, al contempo, la funzionalità idraulica e la qualità ecologica;
  - tutela della permanenza e della riconoscibilità dei caratteri morfologici, naturalistici, storico-identitari ed estetico percettivi dei corsi d'acqua e delle sponde, salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi fluviali;
  - limitazione dei processi di antropizzazione e promozione, ove modificata, del ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle rive (con la relativa vegetazione ripariale), riqualificando i paesaggi fluviali degradati e promuovendo, se del caso, la delocalizzazione degli insediamenti non compatibili con la qualità ambientale e paesaggistica; contenere, al contempo, i nuovi carichi insediativi entro il territorio urbanizzato, evitando che gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica compromettano il contesto paesaggistico e le visuali con elevato valore estetico percettivo;
  - tutela e riqualificazione dei caratteri morfologici e figurativi del contesto fluviale, con le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde verso i corsi d'acqua e, in particolare, dai ponti che li attraversano; favorire la rimozione degli elementi artificiali che compromettono le visuali connotate da elevato valore estetico-percettivo;
  - promozione dell'accesso ai corsi d'acqua e alle rive, promuovendone altresì forme di fruizione sostenibile.
4. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione consentiti dalle presenti norme, compresi quelli urbanistici ed edilizi, sono ammessi a condizione che:
- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio

- fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non impediscano l'accesso al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - non impediscano la divagazione dell'alveo, onde consentire condizioni di equilibrio dinamico e configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi;
  - mantengano la relazione tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza;
  - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche del contesto, garantendo una efficace integrazione paesaggistica;
  - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
  - non modificano i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
  - non occludano i varchi e le visuali panoramiche (da e verso il corso d'acqua) che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
5. Le trasformazioni del sistema idrografico, dovute a interventi per la mitigazione del rischio idraulico non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.
6. Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture, viarie e a rete, pubbliche e di interesse pubblico, anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che:
- il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico;
  - garantiscano l'integrazione paesaggistica e minimizzino gli impatti visuali.
7. Le nuove aree destinate a parcheggio, fuori dal perimetro del territorio urbanizzato e degli insediamenti accentrati a prevalente carattere residenziale o produttivo del territorio rurale, sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali eco-compatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.
8. La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ove consentite, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non compromettano la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, non comportino l'impermeabilizzazione del suolo e prevedano il ricorso a tecniche e materiali eco-compatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
9. Fuori dal perimetro del territorio urbanizzato non sono ammesse nuove previsioni di:



- edifici a carattere permanente, ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura ad eccezione di quelli esito di soluzioni progettuali integrate e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento.

A condizione di garantire una efficace integrazione paesaggistica, di non modificare i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo storico e identitario e di non compromettere le visuali panoramiche sono ammessi:

- impianti per la produzione di energia, ad esclusione di quelli idroelettrici;
- impianti per smaltimento dei rifiuti e per la depurazione di acque reflue; ad eccezione di quelli realizzati con sistemi di affinamento delle acque reflue attraverso tecniche di lagunaggio e fitodepurazione
- interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste.

Non è altresì ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare le visuali panoramiche.

**Art. 26. - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)**

1. Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, le Aree tutelate per legge, riproponendone i perimetri esemplificativi così come rappresentati negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15, scala 1:10.000, "Beni culturali e paesaggistici"). Tale rappresentazione assume, pertanto, carattere puramente indicativo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.
2. Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata quella definita ai sensi della legislazione vigente in materia, in coerenza con le definizioni di cui al punto 8.2 della Ricognizione e delimitazione aree tutelate per legge del P.I.T./P.P.R. (Elaborato 7B). La sussistenza dell'area boscata ai sensi della L. R. n. 39/2000 dovrà essere certificata mediante relazione prodotta da professionista abilitato.
3. Nelle aree di cui al presente articolo, in coerenza con quanto disciplinato dal P.I.T./P.P.R. e dal P.S.I.M., devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - promozione di una gestione forestale sostenibile per migliorare la qualità e l'efficienza dei sistemi forestali in funzione degli equilibri idrogeologici del territorio, nonché della prevenzione e della

- protezione da valanghe e caduta massi; promuovere, altresì, il recupero e la manutenzione delle sistemazioni idraulico agrarie e forestali per favorire il drenaggio e il convogliamento delle acque di pioggia (terrazzamenti, ciglionamenti, lunette, acquadocci, scoline, fossi, ecc.);
- salvaguardia della varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riguardo per quelli che presentano specie e habitat di interesse conservazionistico o che ricoprono il ruolo di nodi primari e secondari nella rete ecologica forestale individuata dal P.S.I.M., promuovendo, al contempo, tecniche selvicolturali volte a contenere/contrastare la diffusione delle specie aliene invasive; tale misure devono riguardare prioritariamente le proprietà forestali pubbliche (regionali e comunali);
  - promozione delle tradizionali attività agrosilvopastorali per contenere l'avanzata del bosco a scapito delle aree agricole e, in modo particolare, delle radure già utilizzate come prato pascolo, salvaguardando, in tal modo, la biodiversità e l'ecomosaico;
  - promozione, anche mediante idonee misure economiche, del mantenimento e del recupero dei castagneti da frutto, accanto ai prodotti del bosco e del sottobosco;
  - promozione della conoscenza, fruizione e valorizzazione del patrimonio naturale e storico-culturale, con particolare riguardo per quello montano e a rischio di abbandono, anche attraverso il recupero e il potenziamento di reti della mobilità dolce;
  - esclusione degli interventi di trasformazione che alterano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali compromettendone i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;
  - tutela degli elementi forestali di versante e di fondovalle, favorendone la continuità con le matrici forestali collinari e montane.
4. Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:
- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di valore naturalistico e ambientale e alle formazioni boschive che caratterizzano figurativamente), nonché dei valori culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
  - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
  - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
5. Nelle aree boscate non è consentito l'inserimento di manufatti che possano interferire con le visuali panoramiche di cui all'art. 42 delle presenti norme, ovvero limitarle: fatte salve le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, tale divieto è esteso alla cartellonistica e alla segnaletica stradale.

## **Art. 27. - Le zone di interesse archeologico ( art.142. c.1, lett. m del Codice)**

1. Nel territorio comunale le zone di interesse archeologico caratterizzate da requisiti, compresenti e concorrenti, che derivano dalla presenza di beni archeologici - emergenti o sepolti - e dall'intrinseco legame che essi presentano con il paesaggio circostante, così da dar vita a un complesso inscindibile contraddistinto da una profonda compenetrazione fra valori archeologici, assetto morfologico del territorio e contesto naturale di giacenza sono soggette a tutela paesaggistica per legge, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m) del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la *'Tutela paesaggistica e ambientale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, le Aree tutelate per legge, riproponendone i perimetri esemplificativi così come rappresentati negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A15, scala 1:10.000, "Beni culturali e paesaggistici"). Tale rappresentazione assume, pertanto, carattere puramente indicativo ed è suscettibile di diversa declinazione in sede di pianificazione operativa o, in difetto, di pianificazione attuativa o di pratica edilizia in conseguenza di conoscenze di maggior dettaglio. A tale fine è onere del proponente verificare e comprovare l'eventuale, difforme perimetrazione del vincolo.

2. Le attrezzature, gli impianti e le strutture necessarie alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi e devono assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico. Gli interventi sulla viabilità antica sono ammessi a condizione che:
  - siano conservati i tracciati nella loro consistenza materiale e configurazione, evitando modifiche degli sviluppi longitudinali e trasversali;
  - siano conservate le opere e i manufatti di corredo di valore storico culturale e documentale;
  - sia mantenuto l'assetto figurativo delle aree a margine dei tracciati antichi e le alberature a corredo di valore paesaggistico, verificandone la compatibilità con la conservazione della stratificazione archeologica.
3. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004".
4. I tracciati delle infrastrutture e gli impianti tecnologici non diversamente localizzabili devono essere sottoposti a specifiche valutazioni di impatto sul paesaggio, onde evitarne/minimizzarne le interferenze visive con il patrimonio archeologico e con il contesto paesaggistico.
5. Non sono ammesse le trasformazioni territoriali, comprese quelle urbanistiche ed edilizie, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.
6. Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del DLgs 42/2004.
7. Nel territorio comunale sono presenti alcune zone di interesse archeologico, di cui alcune non

individuata come Bene Culturale ai sensi della Parte II del Codice e/o come Bene Paesaggistico ai sensi dell'art.142 c.1 lett. m) Codice del Paesaggio ma derivanti dalle indagini condotte in sede di P.S.I.M. Il presente Piano Operativo negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000 individua, a puro titolo ricognitivo, tali zone di interesse archeologico riproponendo l'individuazione così come rappresentata negli elaborati grafici del P.S.I.M. (Tavv. QC.A5, scala 1:25.000, "Carta delle risorse archeologiche").

Ferme restando le competenze di tutela riservate allo Stato in materia di ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale, ogni azione di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente comma - sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente - è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte.

### **CAPO III Ulteriori contesti**

#### **Art. 28. - Sito U.N.E.S.C.O. ( art.143. c.1, lett. e del Codice)**

1. Nel territorio comunale è riconosciuto il sito inserito nella Lista del patrimonio mondiale Unesco (WHL) e comprende la Villa di Cafaggiolo, la Villa del Trebbio e le aree limitrofe. E' rappresentato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000 in coerenza con il P.I.T./P.P.R..
2. All'interno del sito Unesco, in coerenza con quanto disciplinato dal P.I.T./P.P.R. e dal P.S.I.M., devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
  - conservazione e valorizzazione del paesaggio, quale stratificazione storica delle relazioni tra uomo e natura, attraverso politiche di gestione lungimiranti, finalizzate alla rifunzionalizzazione dei beni nel rispetto dei relativi caratteri morfologici, tipologici, architettonici ed estetico percettivi;
  - tutela delle strutture territoriali di lunga durata, nelle loro reciproche relazioni, con particolare riguardo per il patrimonio storico-culturale, identitario e testimoniale (struttura insediativa, struttura agroforestale) attraverso:
    - il mantenimento e il ripristino, anche in forme contemporanee compatibili, delle sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali;
    - il mantenimento e, se del caso, il ripristino dell'infrastrutturazione ecologica minore che storicamente ha connotato il paesaggio e che è costituita da elementi vegetali lineari (siepi, filari alberati, vegetazione di ripa, ecc.) e puntuali (grandi alberi camporili, alberi segnaletici, piccole macchie di bosco, piccoli corpi d'acqua, ecc.);
    - la salvaguardia dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi delle architetture e degli spazi aperti storicamente interrelati con esse (parchi, giardini, strade, percorsi, aree agricole);
    - la salvaguardia e il ripristino della viabilità storica minore e delle opere di corredo;

- il sostegno alle pratiche agricole e forestali, alla diversificazione colturale (con preferenza per gli ordinamenti colturali tradizionali), al mantenimento della maglia agraria, contenendo, di contro, i processi di deruralizzazione dell'edilizia storica e la frammentazione degli agroecosistemi;
  - conservazione, valorizzazione e, se del caso, ripristino del tradizionale rapporto spaziale, gerarchico e figurativo tra ville, architetture minori, spazi aperti di corredo, strade, percorsi, coltivi e aree boscate;
  - promozione delle azioni di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico-culturale nell'ambito di progetti organici che si dimostrino compatibili con la conservazione e/o l'evoluzione coerente e integrata delle strutture territoriali, favorendo anche una promozione dei prodotti locali e una fruizione turistica sostenibile fondate sul binomio luogo-prodotto.
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle relative aree di pertinenza, ove consentiti, devono comunque rispettare le seguenti prescrizioni:
- conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi dell'edificato storico, assicurando la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo, soprattutto nel territorio rurale, le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato;
  - in presenza di resedi storicizzati mantenere l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, aiole, giardini, ecc.); mantenere, inoltre, il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono il sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione;
  - integrare nel paesaggio gli equipaggiamenti vegetali, le tettoie, le recinzioni, le schermature, la viabilità di servizio e ogni altro manufatto, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico;
  - assicurare la compatibilità tra le modalità di riuso del patrimonio insediativo e la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, evitando che la monofunionalizzazione turistica di edifici e aggregati comporti la privatizzazione di luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio;
  - garantire che la deruralizzazione degli edifici, ove prevista all'interno di progetti complessi volti alla rifunionalizzazione del patrimonio territoriale, sia accompagnata da specifici impegni al mantenimento del patrimonio territoriale e, specificatamente, del paesaggio storicizzato.
4. Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, ove consentiti, devono comunque rispettare le seguenti condizioni generali:
- garantire l'assetto idrogeologico e limitare i rimodellamenti morfologici dei terreni;
  - perseguire la coerenza con i caratteri morfologici del paesaggio (forma, dimensioni, orientamento,

- allineamento, ecc.);
- orientare gli interventi di manutenzione e di trasformazione verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi e delle relazioni spaziali, gerarchiche, funzionali e percettive con il paesaggio circostante; in particolare garantire il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni gerarchiche tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;
  - impedire saldature lineari tra sistemi insediativi storicamente distinti, ancorché costituite da muri di recinzione o altre barriere visive, ed evitare la nascita di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o comprometterne i varchi visuali;
  - mantenere i coni e i bersagli visivi specificatamente definiti dai P.O.;
  - garantire la qualità insediativa anche attraverso:
    - forme, dimensioni e orientamenti armonici con i caratteri morfologici del contesto paesaggistico;
    - articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare attenzione per la qualità progettuale degli spazi aperti di fruizione collettiva.
5. Ferme restando le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità interpodereale e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale).
6. E' consentita la realizzazione di nuove aree di sosta e di parcheggio esclusivamente nell'ambito di progetti di integrazione paesaggistica, evitando di compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso l'edificato storico e garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.
7. E' consentita la realizzazione di manufatti temporanei per l'agricoltura amatoriale, vietando comunque tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne.
8. I sistemi di illuminazione di nuova progettazione devono contenere l'inquinamento luminoso e, ferme restando le norme sulla sicurezza stradale, garantire la compatibilità con il contesto, evitando, in particolare, l'esaltazione scenografica di singoli edifici e/o elementi a favore di una luce diffusa e soffusa.
9. E' consentito l'utilizzo di tecnologie volte a favorire il risparmio energetico negli edifici esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento di impianti per la produzione di energie rinnovabili; previa pianificazione della tipologia e dell'ubicazione degli impianti per la produzione di energie rinnovabili, evitando interferenze visive con gli elementi maggiormente identitari del patrimonio storico-culturale (ville, complessi edilizi storici, ecc.) e alterazioni dei caratteri tipologici e della qualità architettonica degli immobili.

**Art. 29. - Aree sensibili di fondovalle (ex art.3 P.T.C.P.)**

1. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. ed in conformità al P.T.C.P., riconosce le Aree sensibili di fondovalle di cui all'art. 3 delle NTA del P.T.C.P.. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. In tali aree sono consentiti:
  - a. i servizi e le attrezzature di interesse sovracomunale cui all'art. 24 del P.T.C.P., se risultano compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
  - b. interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull'ambito fluviale;
  - c. interventi e usi ulteriori solo se risultano compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:
    - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
    - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali e lacustri, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
    - tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali, come nelle aree limitrofe ai laghi e nelle aree umide, in coerenza con la disciplina paesaggistica contenuta nel P.I.T./P.P.R.;
    - riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene, individuando, se necessario, casse di espansione naturali; - valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;
    - ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.

**Art. 30. - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (ex art. 10 P.T.C.P.)**

1. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. ed in conformità al P.T.C. della Provincia di Firenze, riconosce gli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale di cui all'art. 10 delle norme del P.T.C.P. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. All'interno degli Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale non sono ammessi:
  - a. rilevanti interventi di trasformazione del suolo e del soprassuolo che esulano dalla normale conduzione dei fondi agricoli o da esigenze legate alla tutela del rischio

- idraulico;
- b. la realizzazione di linee aeree per il trasporto energetico e per le telecomunicazioni;
  - c. campi fotovoltaici ed eolici di produzione di energia elettrica.
3. E' consentita esclusivamente la realizzazione di impianti per la riduzione del fabbisogno o l'autosufficienza energetica degli edifici o dei complessi edilizi mediante l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
- negli insediamenti e nei complessi edilizi che costituiscono il patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui all'art. 38 delle presenti norme l'installazione deve essere integrata nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
  - negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli di cui al punto precedente l'installazione si deve avvalere di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
  - ove l'installazione sia prevista a terra, devono essere adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzarne l'impatto visivo col contesto paesaggistico di riferimento.
4. Sono consentiti interventi manutentivi delle risorse florofaunistiche e vegetazionali esistenti, al fine di conservare il patrimonio di interesse naturalistico ed ambientale, anche al fine di destinali, dietro apposita regolamentazione a cura degli enti competenti, a funzioni ricreative e culturali.
5. E' consentita, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e comunque nel rispetto di quanto specificato all'art. 88 delle presenti norme, la realizzazione di nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo il P.A.P.M.A.A. dovrà contenere apposita relazione tecnica che descriva i progetti attraverso una dettagliata descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.
6. All'interno delle aree di cui al presente articolo, fatte salve quelle esistenti, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- industriale e artigianale
  - commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi
7. Gli edifici e/o manufatti che alla data di adozione del presente Piano operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva/conservativa eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti aumento delle unità immobiliari.



### **Art. 31. - Aree fragili del territorio aperto (ex art.11 P.T.C.P.)**

1. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. ed in conformità al P.T.C. della Provincia di Firenze, riconosce le Aree fragili del territorio aperto di cui all'art. 11 delle norme del P.T.C.P. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Nelle aree di cui al presente articolo è consentita, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e comunque nel rispetto di quanto specificato all'art. 88 delle presenti norme la realizzazione di nuove costruzioni rurali, comunque in adiacenza di nuclei o preesistenze edilizie e con l'osservanza dei criteri di contestualizzazione morfologica. A tale scopo il P.A.P.M.A.A. dovrà contenere apposita relazione tecnica che descriva i progetti attraverso una dettagliata descrizione dei materiali, delle finiture, dei colori con cui saranno eseguite le costruzioni, fornendo inoltre rilievi grafici e fotografici dell'area d'intervento dai quali siano visibili le caratterizzazioni tipo-morfologiche degli edifici esistenti, le preesistenze arboree e le sistemazioni delle corti.
3. All'interno delle aree di cui al presente articolo è comunque consentita l'attività di agriturismo e agrisosta per camper.

### **Art. 32. - Aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (ex art. 12 P.T.C.P.)**

1. Il P.O., in coerenza con il P.S.I.M. ed in conformità al P.T.C. della Provincia di Firenze, riconosce le Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale di cui all'art. 12 delle norme del P.T.C.P. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la '*Tutela paesaggistica e ambientale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il P.O. assume come meritevoli di specifica tutela le parti del territorio che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza.
2. All'interno delle Aree di cui al presente articolo:
  - non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui alla lettera c);
  - non è consentito utilizzare i terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
  - è consentita la realizzazione di impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
  - è consentito l'ampliamento gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente e limitatamente a quanto prescritto al comma 3 del presente articolo e nel rispetto delle presenti norme.
3. Gli ampliamenti di cui al precedente comma 2, lettera d, devono:
  - evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli

accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;

- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa.

### **Art. 33. - Aree di recupero ambientale in territorio rurale (ex art.29 P.T.C.P.) e siti da bonificare**

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni in materia ambientale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000:
  - a. le perimetrazioni indicative delle aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti contaminati o nell'archivio regionale dei siti bonificati (solo i siti che mantengono un vincolo effettivo sulla destinazione d'uso o un vincolo al rispetto delle quote e delle caratteristiche costruttive rispetto alle quali è stata elaborata l'analisi di rischio sanitario-ambientale);
  - b. le perimetrazioni delle ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa;
  - c. la perimetrazione dell'area ex discarica di rifiuti urbani di Pianvallico in fase di gestione post operativa;
  - d. le perimetrazioni dei suoli inseriti nel catasto comunale delle aree percorse dal fuoco.
2. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. b), sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definiscono le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le prescrizioni delle norme comunitarie. A tal fine:
  - l'anagrafe regionale censisce le aree in cui è necessaria l'effettuazione di un intervento di bonifica e/o di ripristino ambientale;
  - l'archivio regionale censisce le aree bonificate o comunque certificate ai fini della bonifica ambientale.
3. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al comma 1, lett. c) sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano l'esercizio degli impianti di smaltimento rifiuti inerti nella fase di gestione post-operativa. In esse sono in particolare consentiti gli interventi manutentivi atti a garantire la salubrità e sicurezza delle aree nonché le necessarie operazioni di monitoraggio, oltre a quanto espressamente previsto negli atti autorizzativi di competenza regionale. Alla conclusione della fase di gestione post-operativa le aree sono restituite alla destinazione urbanistica prevista dalla disciplina comunale, con le seguenti limitazioni d'uso: - sono vietate le escavazioni ed ogni altra modifica dello stato di fatto approvato; - non sono consentite colture per usi alimentari, umani o zootecnici.
4. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al comma 1, lett. d) sono soggette alle vigenti disposizioni di legge (nazionali e regionali) in materia di incendi boschivi, che limitano l'uso del suolo percorso dal fuoco,

fissando tra l'altro i seguenti vincoli e prescrizioni: - divieto di trasformazione del bosco in altra qualità di coltura, per un periodo di 15 anni dal periodo in cui si è verificato l'incendio; - divieto di realizzare edifici, strutture o infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive per un periodo di 10 anni dal periodo in cui si è verificato l'incendio.

5. I certificati di destinazione urbanistica riferiti a porzioni di terreno comprendenti aree soggette a norme di salvaguardia ambientale sono redatti sulla base della più recente documentazione disponibile attestante lo stato di fatto delle aree interessate. In tal senso le perimetrazioni contenute negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 devono intendersi automaticamente modificati e/o integrati dalle sopravvenute variazioni intervenute nello stato di fatto e non costituiscono pertanto Variante al P.O..

## **CAPO IV Invarianti strutturali**

### **Art. 34. - Invarianti strutturali: disciplina generale**

1. Il P.S.I.M. riconosce quali elementi strutturali identitari del patrimonio territoriale gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio comunale, qualificandosi come elementi cardine dell'identità dei luoghi.
2. La salvaguardia dei valori qualificanti, durevoli e non negoziabili degli elementi strutturali di cui al comma 1 e il mantenimento dei loro livelli prestazionali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile.

Il Piano Operativo recepisce i contenuti statutari del Piano Strutturale in riferimento alla disciplina delle aree interessate dalla presenza di invarianti strutturali e in applicazione delle stesse detta specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione. Nell'intero territorio comunale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).

3. L'individuazione delle invarianti strutturali effettuata nel P.S.I.M. non costituisce un vincolo di non modificabilità del bene ma il riferimento per definire le condizioni di trasformabilità in coerenza a quelle fornite dal P.I.T./P.P.R..
4. Il P.S.I.M. disciplina le seguenti invarianti strutturali:
  - l'invariante idro-geomorfologica;
  - l'invariante ecosistemica;
  - l'invariante insediativa;

- l'invariante agro-forestale.
5. Sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Capo. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente P.O. deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali componenti identitarie del patrimonio territoriale. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificativi degli elementi strutturali del patrimonio territoriale.
  6. La disciplina di cui al presente Capo è integrata dalle altre disposizioni contenute nelle presenti norme: in caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

#### **Art. 35. - Invarianti strutturali: invariante idro-geomorfologica**

1. La stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici è assicurata evitando alterazioni negative dei regimi di deflusso e trasporto solido e minimizzando le interferenze tra fiumi, insediamenti e infrastrutture.
2. La salvaguardia delle risorse idriche è assicurata attraverso la prevenzione di alterazioni negative delle strutture idrogeomorfologiche e il recupero delle criticità presenti.
3. Il P.S.I.M. riconosce all'interno del territorio comunale i seguenti sistemi idrogeomorfologici:
  - Graben del Mugello
  - Pianalti
  - Fondovalle
4. In riferimento alla struttura della Graben del Mugello devono essere previsti, in caso di interventi di trasformazione dei suoli:
  - interventi per limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, favorendo l'infiltrazione e la ricarica delle falde acquifere;
  - controlli sulle attività che risultino avere impatto negativo per la salvaguardia degli acquiferi carbonatici.
5. In riferimento alla struttura dei Pianalti devono essere previsti, in caso di interventi di trasformazione dei suoli:
  - interventi di consolidamento delle scarpate di erosione in corrispondenza delle aree abitate;
  - applicazione dei protocolli di contenimento dei nitrati in agricoltura.
6. In riferimento alla struttura della Fondovalle devono essere previsti, in caso di interventi di trasformazione dei suoli:
  - limitazione dell'impermeabilizzazione del suolo a favore dell'infiltrazione e ricarica delle

falde;

- salvaguardia delle risorse idriche per l'aspetto qualitativo limitare gli usi non privilegiati per il consumo umano;
  - incentivazione nelle aree urbanizzate esistenti soggette a rischio di esondazione l'adozione di interventi di difesa locale.
7. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
  8. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela. Ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione, sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree pertinenziali che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche, nel rispetto delle presenti norme.
  9. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria.
  10. Al patrimonio geologico e speleologico di pregio ambientale e paesaggistico si attribuisce valore di risorsa identitaria, riconoscendone altresì il valore strategico ai fini della fruizione collettiva, con particolare riferimento ai geotopi e ai geositi.
  11. I geotopi e i geositi sono soggetti a tutela assoluta, che comporta il divieto di modificare gli equilibri fisici sia di tipo geologico e idrogeomorfologico, che paesaggistici di intervisibilità e di tipo percettivo. Considerate le relazioni materiali e immateriali dei geositi con gli elementi naturalistici e paesaggistici del contesto entro il quale essi si trovano, la tutela si intende estesa a dette relazioni.
  12. Sui geotopi e sui geositi sono ammesse azioni tese alla conoscenza e alla ricerca, attività didattiche e scientifiche che possono integrarsi a quelle turistiche, purché non invadenti e lesivi del sito in sé e delle sue relazioni con il contesto prima richiamate.
  13. Sono sempre ammessi, anche se dovessero interferire con l'emergenza geologica, gli interventi mirati alla difesa del suolo e alla messa in sicurezza dei luoghi, data la prevalenza assegnata alla salute umana su ogni altro obiettivo.
  14. In qualunque momento possono essere incrementate le conoscenze relative ai geotopi e ai geositi contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, senza che ciò costituisca variante ai medesimi. Gli eventuali approfondimenti conoscitivi di cui al presente comma, anche derivanti dalle attività di cui al precedente comma 13, fanno riferimento alle categorie dei geotopi e dei geositi, distinte in relazione a:
    - geologia: sezioni stratigrafiche, sezioni con particolari strutture sedimentarie, cave e miniere, strutture tettoniche e metamorfiche;

- petrografia e mineralogia: depositi minerali con o senza importanza economica, depositi minerali rari, litotipi di particolare interesse scientifico ed economico;
- geomorfologia: forme caratterizzanti la storia morfoevolutiva di una certa area, forme di particolare importanza paesaggistica (monumenti geologici, grotte, doline, inghiottitoi, cavità artificiali);
- idrogeologia: sorgenti particolarmente importanti per il chimismo o la circolazione sotterranea delle acque, cascate etc.;
- paleontologia: depositi fossiliferi di vertebrati, invertebrati o vegetali;
- pedologia: principali tipi di paleosuoli.

### **Art. 36. - Invarianti strutturali: invariante ecosistemica**

1. Il P.O., in coerenza con lo P.S.I.M., persegue l'elevamento della qualità ecosistemica del territorio comunale, l'efficienza della rete ecologica, un'alta permeabilità ecologica del territorio nelle sue diverse articolazioni, l'equilibrio delle relazioni fra componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema. In particolare sono assicurati:
  - il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva delle matrici degli ecosistemi
  - forestali e degli ambienti fluviali;
  - il mantenimento e lo sviluppo delle funzioni ecosistemiche dei paesaggi rurali;
  - la tutela degli ecosistemi naturali e degli habitat di interesse regionale e/o comunitario;
2. Il P.O., in coerenza con lo P.S.I.M., disciplina all'interno del territorio comunale le aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici STA02 del P.S.I.M.:
  - a) Rete degli ecosistemi forestali
    - Nodo forestale primario. In caso di interventi di trasformazione dovranno essere garantiti il mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali, la riqualificazione delle superfici degradate ed il mantenimento ed il miglioramento delle connessioni con gli altri elementi strutturali della rete ecosistemica;
    - Matrice forestale di connettività. In caso di interventi di trasformazione dovrà essere favorito il posizionamento strategico di queste superfici boscate tra nodo forestale primario e agrosistemi, favorendone la persistenza e limitandone la frammentazione;
    - Corridoi ripariali. In caso di interventi di trasformazione dovrà essere favorito il miglioramento della qualità ecosistemica degli ambienti fluviali, garantendo la continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua e implementando la complessità strutturale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale;
    - Preservare la presenza degli individui forestali isolati.
  - b) Rete degli ecosistemi agropastorali:
    - Nodo degli agroecosistemi agropastorali. In caso di interventi di trasformazione dovrà

essere garantito il mantenimento dell'agrobiodiversità;

- Matrice agroecosistema collinare. In caso di interventi di trasformazione dovranno essere garantiti l'aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive mediante la ricostituzione e/o riqualificazione delle dotazioni ecologiche come filari, siepi, alberi camporili, utilizzando specie endogene e compatibili con il contesto e la riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali attraverso attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minor uso di fertilizzanti e prodotti fitosanitari;
- Matrice agroecosistema di pianura. In caso di interventi di trasformazione dovranno essere garantiti il mantenimento del reticolo idrografico minore e la riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo per l'urbanizzazione e l'infrastrutturazione;
- Agrosistema frammentato attivo. In caso di interventi di trasformazione dovranno essere garantiti la riduzione e la limitazione dei processi di ricolonizzazione intervenendo in base alle leggi vigenti al fine di poter effettuare un recupero a fini produttivi per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale di paesaggio agrario e pastorale di interesse storico coinvolto da processi di forestazione e rinaturalizzazione con il recupero degli assetti colturali del 1954 e il mantenimento e il recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative;
- Agroecosistema frammentato in abbandono. In caso di interventi di trasformazione dovranno essere garantiti la riduzione e la limitazione dei processi di ricolonizzazione, eccetto nel caso in cui l'habitat rappresentato dalle specie colonizzatrici sia di interesse comunitario o regionale e comunque di interesse conservazionistico.

c) Rete degli ecosistemi rupestri e calanchivi:

- Ambienti rocciosi e calanchivi. In caso di interventi di trasformazione dovrà essere garantita la salvaguardia delle specie animali e vegetali di interesse protezionistico che sono presenti in questi ecosistemi, mantenendone l'integrità fisica ed ecosistemica

d) Elementi della rete in ambito urbano:

- Corridoio ripariale. In caso di interventi di trasformazione dovrà essere garantita la salvaguardia di questi ambiti nella loro consistenza vegetazionale ed ecologica, preservandone la vegetazione, e la continuità verde con le aree al di fuori del territorio urbanizzato;
- Aree libere inedificate. In caso di interventi di trasformazione dovrà essere previsto il mantenimento o l'inserimento di aree permeabili e di elementi vegetali arborei, arbustivi e erbacei che formino una continuità con gli elementi presenti nei terreni contigui a infittire la Rete Ecologica in ambito urbano e dovrà essere favorito l'inserimento di una rete della mobilità lenta ciclabile e pedonale, evitando l'isolamento e la frammentazione ambientale delle aree libere stesse.

3. Il P.O., in coerenza con lo P.S.I.M., riconosce disciplina all'interno del territorio comunale le Diretrici di connessione principali, le Diretrici di connessione secondarie ed i Varchi individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici STA02 del P.S.I.M.

4. La Diretrice di connessione principale interessa il corso del fiume Sieve. Lungo tale tracciato, in caso di

interventi di trasformazione dovranno essere previsti interventi di riqualificazione e ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali attraverso la piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone allo scopo di creare una continuità longitudinale della componente vegetazionale e dare spessore alle fasce tampone, rinaturalizzando le sponde fluviali, mitigando gli impatti delle opere trasversali al corso d'acqua. Dovrà inoltre essere favorita la fruizione di queste aree da parte della popolazione con sentieri e piste ciclo-pedonali, opportunamente accompagnate da elementi verdi allo scopo di costituire una continuità longitudinale lungo l'asse del corso d'acqua, con spessori variabili, e una continuità trasversale con le aree verdi urbane limitrofe, utilizzando specie vegetali arbustive e/o arboree autoctone e, laddove necessario, eliminando specie invasive da sostituire con specie autoctone.

5. Le Direttrici di connessione secondaria interessano il fosso di Ribottino, il torrente Anguidola, il torrente Rimotoso, il torrente Levisone, il fosso Fossatino, il torrente Bagnone, il torrente Bosso, il fosso di Donnino ed il torrente Carza. Lungo tali tracciati, in caso di interventi di trasformazione, dovrà essere garantito il mantenimento delle porzioni delle direttrici in cui la consistenza degli elementi vegetazionali appare qualitativamente accettabile, risultando funzionale ed efficace ai fini della Rete Ecologica. In tali porzioni sono privilegiate azioni volte alla sostituzione di individui malati o deperienti, all'eliminazione/sostituzione di specie aliene invasive, alla manutenzione della consistenza esistente, all'inserimento di collegamenti verdi a fare da ponte, mediante messa a dimora di elementi arborei/arbustivi (filari, siepi, boschetti isolati).

Dovrà essere promossa la riqualificazione/potenziamento delle direttrici nei tratti in cui la consistenza degli elementi risulta essere povera, o caratterizzata da elementi particolarmente frazionati e di piccole dimensioni. In tali tratti sono privilegiate azioni volte alla piantumazione di nuovi elementi - allo scopo di infittire la consistenza delle dotazioni verdi per costruire una continuità longitudinale e nello stesso tempo aumentare lo spessore dell'elemento lineare - all'eliminazione/sostituzione di specie aliene invasive, alla manutenzione della consistenza esistente, all'inserimento di collegamenti verdi a fare da ponte, mediante messa a dimora di elementi arborei/arbustivi (filari, siepi, boschetti isolati).

Dovrà essere favorita la ricostituzione dei tratti ove manca la continuità vegetazionale longitudinale. In tali porzioni sono privilegiate azioni volte alla piantumazione di individui arborei o arbustivi autoctoni coerenti con le specie vegetali presenti nelle aree limitrofe, anche per spessori maggiori della norma, allo scopo di fare da filtro agli apporti idrici che confluiscono nei corsi d'acqua.

6. In corrispondenza del centro abitato di Scarperia il P.S.I.M. riconosce un varco della Rete Ecologica a rischio chiusura. Dovranno pertanto essere preservare i varchi da possibili processi di saldatura dei tessuti insediativi anche attraverso il rinverdimento, allo scopo di salvaguardare la continuità ecologica.



### **Art. 37. - Invarianti strutturali: invariante insediativa**

1. Il P.O., in coerenza con quanto disciplinato dal P.S.I.M. disciplina la struttura insediativa, che comprende il capoluogo e gli insediamenti minori, nonché i sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, analizzati nelle loro componenti di rilevanza storico-insediativa e morfologica:
2. Il P.O. attraverso l'analisi del territorio urbanizzato articola e disciplina i morfotipi urbani al Capo II, Titolo I della Parte II delle presenti norme.
3. Il P.O. detta inoltre apposita disciplina per le seguenti invarianti riconosciute quali invarianti della struttura insediativa:
  - Patrimonio edilizio presente al 1948
    - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 1
    - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 2
    - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 3
  - Tracciati e punti panoramici
  - Tracciati viari fondativi: la Via degli Dei
  - Strade vicinali e sentieristica CAI
4. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici, le relative opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ecc.) e la relativa vegetazione di corredo con valore storico tradizionale (filari alberato, alberi segnaletici, ecc.) quali elementi di caratterizzazione del paesaggio. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
5. Gli interventi consentiti nel territorio rurale di cui al presente Titolo dovranno essere armonizzati per forma, dimensione, partitura, allineamenti e orientamento con i tessuti consolidati esistenti, relazionandosi, con coerenza, alle modalità insediative storiche e ai caratteri del paesaggio, assicurando qualità progettuale e favorendo linguaggi architettonici contemporanei, capaci di reinterpretare le architetture locali con particolare attenzione per il corretto dimensionamento in rapporto alle consistenze esistenti e per la qualità del disegno di insieme in rapporto al contesto paesaggistico.

## **CAPO V Disposizioni relative al patrimonio edilizio di interesse storico**

### **Art. 38. - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale (ante 1948)**

1. E' riconosciuto quale elemento strutturale identitario del patrimonio territoriale il patrimonio edilizio presente al 1948, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1948 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Il Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui al presente articolo è articolato in tre diverse classi sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.
3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria:
  - a) le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e delle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
  - b) le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
  - c) le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di oggetti, gronde, colmi, etc.).
4. Gli elementi qualificativi di cui al comma precedente sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, a prescrizioni volte al ripristino degli elementi mancanti, nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.
5. Gli interventi consentiti sugli edifici di cui al presente articolo dovranno comunque conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, cromatici e decorativi dell'edificato storico, assicurando la coerenza e la compatibilità dei nuovi interventi anche nelle soluzioni formali, nei materiali, nelle finiture e nelle cromie esterne, mantenendo, soprattutto nel territorio rurale, le relazioni spaziali, funzionali e percettive tra insediamento e paesaggio storicamente strutturato.
6. Gli interventi relativi a edifici e/o complessi edilizi appartenenti a un sistema storicamente consolidato devono mantenere il rapporto gerarchico tra edifici principali e pertinenze, anche conservando i caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema ed evitando demolizioni con conseguenti accorpamenti di volumi che ne comportino la destrutturazione.
7. Nel caso di frazionamento degli immobili in più unità immobiliari, il progetto deve riguardare anche gli spazi esterni. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un elaborato di inquadramento esteso

all'intera pertinenza o, ove presente, alla pertinenza storica così come disciplinata all'art. 74 delle presenti norme.

8. Nel caso in cui l'edificio di valore storico testimoniale sia diruto è comunque possibile la sua ricostruzione, a prescindere dal valore della classificazione.
9. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - sia dimostrato che un l'edificio non presenti più le caratteristiche architettoniche originari o sia un errore materiale la sua individuazione sono consentiti tutti i tipi di Ristrutturazione edilizia di cui all'art. 14 delle presenti norme.
10. Gli interventi consentiti sugli edifici di cui al presente articolo dovranno in ogni caso assicurare il rispetto delle seguenti disposizioni generali.

#### 1. COPERTURE, INFISSI, INTONACI, FINITURE ESTERNE, COLORE

Devono essere conservati o ripristinati i seguenti elementi architettonici esterni:

- inclinazione delle coperture, conservazione o il ripristino della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi), smensolature in legno, canali di gronda in rame;
- infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, in legno o con altri materiali tradizionali, ovvero con materiali che abbiano le medesime caratteristiche in colore e finitura;
- le finiture devono essere realizzate con materiali tradizionali o ad essi simili;
- intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte chiare analoghe a quelle originarie; non sono ammesse pareti esterne in mattoni, o in altri materiali, faccia a vista, salvo i casi in cui tali soluzioni siano dimostrabili come proprie e caratterizzanti l'edificio interessato nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo;
- porte, finestre e altre aperture in pietra, o altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, oppure quello degli stessi elementi architettonici presenti nello specifico edificio;
- elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

E' prescritta la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra o in cotto, formelle, targhe, e simili.

E' altresì prescritta:

- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne;
- la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti interni, e simili, con lo stesso materiale.

In caso di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria può essere richiesta la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura, infissi e serramenti, estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti.

## 2. IMPIANTI TECNOLOGICI

E' consentito provvedere al riordino e alla installazione di:

- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche dell'edificio interessato, preferibilmente nei cavedi o in analoghi spazi interni, e comunque integrando le canne fumarie nelle strutture murarie, e riproducendo le caratteristiche formali tradizionali dei comignoli;
- antenne e parabole televisive, esclusivamente sulle coperture, e per realizzare sistemi centralizzati, nel rapporto di non più di uno per ogni edificio;
- impianti tecnologici di servizio, posizionati preferibilmente nelle corti, nei cortili e negli altri spazi scoperti interni non caratterizzati, ivi comprese le chiostrine e i cavedi eventualmente esistenti;
- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato, nonché il profilo altimetrico delle coperture;
- in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e caratteristiche dell'edificio interessato, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione.

Salvo dimostrata impossibilità, le antenne, le parabole e i condizionatori esterni devono essere collocati nelle falde e nelle facciate non prospicienti la viabilità pubblica, contenendo il più possibile l'impatto visivo. In ogni caso, i condizionatori non devono essere collocati in aggetto rispetto al piano delle facciate prospicienti la viabilità pubblica.

L'installazione di pannelli solari per la produzione di acqua calda e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, in quantità strettamente sufficiente a soddisfare il fabbisogno energetico dell'edificio interessato è ammessa a condizione che sia prescelta la collocazione nelle falde non prospicienti la viabilità pubblica, salvo dimostrata impossibilità e comunque contenendo il più possibile l'impatto visivo. In ogni caso, i pannelli vanno collocati in posizione complanare con le falde interessate.

## 3. BARRIERE ARCHITETTONICHE

La realizzazione di sistemi e impianti per consentire o facilitare la mobilità dei disabili deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

## 4. RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

Gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, sono ammessi nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 17 delle presenti Norme e a condizione che sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche ammissibili, e – in particolare – non venga modificato l'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, e cioè le finestre a piano di falda.

## 5. FINESTRE IN FALDA

Le finestre a piano di falda devono avere dimensioni non superiori a 2 mq ognuna, e non devono riguardare più di 1/12 della superficie della falda interessata.

## 6. SOPPALCHI

In tutti gli edifici di cui al presente articolo è ammissibile, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a 4,5 m e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, e simili), la realizzazione di soppalchi funzionali, alle seguenti condizioni:

- la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne, dovendo il relativo bordo distare dal filo di esse almeno 1,50 m;
- l'intervento differenzi la nuova struttura, dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola a un elemento d'architettura d'interni, o arredo fisso;
- l'altezza del soppalco dal pavimento e l'altezza media dei locali sopra il soppalco, calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a 1,80 m, sia pari almeno a 2,40 m;
- l'angolo di cottura dei cibi, o altro apparato produttore di punti di fuoco, sia collocato al di sotto del soppalco solamente a condizione che il soppalco stesso non sia ligneo, o sia, ove ligneo, adeguatamente protetto

## 7. INTERRATI

Entro il sedime degli edifici soprastanti è ammessa la realizzazione di vani interrati e seminterrati, da adibire a locali di pertinenza delle unità immobiliari site ai piani superiori. All'esterno del sedime possono essere realizzati scannafossi e vani interrati destinati ad impianti tecnologici di servizio di dimensioni strettamente correlate all'alloggiamento degli impianti, esclusivamente nel caso in cui sia possibile rispettare le disposizioni relative agli spazi scoperti e agli altri elementi di interesse storico ovvero la reali.

## 8. CONSOLIDAMENTI STRUTTURALI

Nei casi in cui si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare in gronda un cordolo di coronamento del muro esistente con una possibilità di modificazione della quota di imposta non superiore a 30 cm, purché non visibile dall'esterno. Tali interventi non sono considerati come incremento di volume.

## 9. FRAZIONAMENTI

La suddivisione di unità immobiliari è ammessa nel rispetto:

- delle disposizioni specifiche relative alle differenti classificazioni dell'edificato storico;
- dei limiti relativi alle superfici minime delle abitazioni stabilite dalle presenti norme.

Il frazionamento è subordinato alla esistenza di condizioni di accessibilità tali da non richiedere l'apertura di nuovi tratti di viabilità né l'effettuazione di sistemazioni che comportino la suddivisione interne di spazi aperti, quali corti e cortili.

Nel caso di frazionamento, il progetto deve tenere in considerazione anche gli spazi esterni. Tali interventi sono subordinati alla presentazione di un elaborato di inquadramento esteso all'intero resede che dia conto dei criteri assunti e delle sistemazioni previste, nel rispetto delle pertinenti disposizioni e degli elementi storici presenti nell'area di pertinenza.

### **Art. 39. - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 1**

1. Il patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale in classe 1 è costituito dagli edifici o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. La Classe 1 comprende non solo immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma anche edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico espressamente qualificati come tali dal Piano Operativo, ancorché non interessati da specifici provvedimenti ministeriali di tutela.
2. Gli interventi ammissibili sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali alle generazioni future. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto:
  - piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
  - integrale tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
  - la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico.

Sugli immobili oggetto di specifico provvedimento di tutela sono ammessi gli interventi autorizzati dall'ente competente alla tutela.

3. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria e Straordinaria e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' di cui all'art. 14 delle presenti norme, con le seguenti prescrizioni:
  - mantenimento e restauro dei fronti interni ed esterni, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
  - possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture al fine di ricondurle al modello di partitura proprio del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, o interni, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma, in ogni caso, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, o almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche e i ripristini di aperture sono ammessi o prescritti quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, oppure esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
  - mantenimento, in particolare, se sussistente, o ripristino dei vani particolarmente caratterizzanti, senza possibilità di frazionamento o modifica
  - possibilità di modifiche dell'assetto dei vani non caratterizzanti l'unità edilizia, anche con modifica della posizione e della quota dei relativi solai, purché ammissibili nel rispetto di ogni altra prescrizione e necessarie in funzione dell'efficiente esplicitazione dell'utilizzazione prevista.
  - possibilità, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicitazione

dell'utilizzazione prevista, di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, installati in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, oppure a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente all'unità edilizia e allo spazio scoperto che verrebbero interessate.

- conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni e interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

#### **Art. 40. - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 2**

1. Il patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale in classe 2 è costituito edifici o complessi edilizi generalmente di impianto tardo-ottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900, che caratterizzano sia le porzioni storicizzate del tessuto insediativo dei centri abitati sia testimonianza della civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero componenti qualificate dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola e/o degli insediamenti urbani.
2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria e Straordinaria e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' e 'RC2' di cui all'art. 14 delle presenti norme, con le seguenti prescrizioni:
  - mantenimento o ripristino dei prospetti affacciati lungo la via pubblica, con possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture in coerenza con il modello di partitura del progetto originario; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni degli altri prospetti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
  - possibilità di modifiche dell'assetto dei vani non caratterizzanti l'unità edilizia, anche con modifica della posizione e della quota dei relativi solai, purché ammissibili nel rispetto di ogni altra prescrizione e necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
  - possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti, qualora sia necessario per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista:
  - orizzontali e verticali, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione,
  - verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni ove esistenti, oppure a quelli di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia all'unità edilizia che all'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate.

#### **Art. 41. - Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale: classe 3**

1. Il patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale in classe 3 è costituito dagli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio, riconosciuto quale componente identitaria del patrimonio territoriale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei rapporti con i tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale.
2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono consentiti interventi di Manutenzione ordinaria e Straordinaria, di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' e 'RC2' e di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' di cui all'art. 14 delle presenti norme, con le seguenti prescrizioni:
  - mantenimento dell'area di sedime ad eccezione delle seguenti casistiche:
    - modifica di posizione e forma, con mantenimento comunque di almeno un punto di contatto con la precedente localizzazione; per motivate esigenze igienico sanitarie o architettoniche
    - è ammessa diversa collocazione di eventuali manufatti pertinenziali all'interno dell'area di pertinenza o del resede dell'edificio storico, qualora presenti, per permettere la lettura dell'impianto storico dell'edificio principale
  - l'intervento sia coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserito nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.

#### **Art. 42. - Tracciati e punti panoramici**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa i tracciati ed i punti panoramici in quanto capisaldi percettivi e risorsa preordinata alla osservazione delle configurazioni formali del paesaggio.  
  
Il Piano Operativo individua gli elementi di cui al presente articolo, con apposito segno grafico, negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. In fregio alla viabilità di cui al presente articolo o nelle aree riconosciute come punti panoramici è consentita la collocazione di cartelli segnalatori di località, siti di rilevanza storico-artistica e/o paesaggistica, attrezzature di pubblico interesse, attività turistico-ricettive o di ristorazione. L'installazione di cartelli pubblicitari è consentita solo in collocazioni prive rilevanza storico-culturale o di pregio paesaggistico, ed è comunque posta in essere con modalità coerenti e compatibili - per dimensione, tipologia e materiali - con il contesto di riferimento, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
3. Lungo la viabilità panoramica deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati.
4. Le sedi carrabili della viabilità panoramica possono essere adeguate - sulla base di specifici progetti finalizzati ad aumentare la sicurezza degli spostamenti pedonali, ciclabili e veicolari - anche attraverso interventi di ampliamento e di rettifica puntuale dei tracciati. Tali interventi devono comunque garantire il corretto inserimento paesaggistico e ambientale del tratto modificato e, in particolare, salvaguardare la stabilità dei versanti.



5. La nuova edificazione e/o gli altri interventi edilizi comunque ammessi, devono garantire il mantenimento delle caratteristiche visuali di cui al presente articolo, sia in relazione agli spazi laterali al tratto viario individuato che a quelli circostanti il punto di osservazione.
6. Ove consentita dal presente piano la localizzazione e l'individuazione di apposite aree di sosta, queste dovranno comunque garantire la fruizione dei beni paesaggistici o degli eventuali punti panoramici.

#### **Art. 43. - Tracciati viari fondativi: la Via degli Dei**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa il tracciato viario fondativo della Via degli Dei, un percorso escursionistico che collega le città di Bologna e Firenze passando attraverso gli Appennini e che attraversa anche il Comune di Scarperia e San Piero.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico il tracciato di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Gli interventi che interessino il tracciato della Via degli Dei devono:
  - a) garantire la salvaguardia del tracciato e del relativo intorno territoriale nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali. Per gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica è privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
  - b) nelle parti del tracciato di particolare visibilità e/o valore storico, evitare:
    - interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale;
    - la collocazione di nuovi impianti di distribuzione carburante;
  - c) conservare - anche per gli eventuali interventi di cui alla lett. b) - i caratteri strutturali/tipologici del tracciato, le opere d'arte, i manufatti di corredo, l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, ed ogni altro elemento di caratterizzazione del paesaggio;
  - d) mantenere l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata. Nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali utilizzare materiali e tecniche coerenti con i caratteri di ruralità del contesto;
  - e) garantire il mantenimento delle relazioni funzionali storicamente consolidate tra il tracciato e le emergenze architettoniche/insediative da esso connesse ed il territorio rurale;
  - f) garantire una progettazione degli spazi interclusi nelle rotonde coerente con i valori paesaggistici del contesto paesaggistico di riferimento;
  - g) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non comprometta i

Gennaio 2024

caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti al tracciato viario sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui - per dimensione, tipologia e materiali - ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

#### **Art. 44. - Strade vicinali e Sentieristica CAI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come elemento strutturale identitario della struttura insediativa la sentieristica CAI in quanto elemento strutturante del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, nuclei e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale.

Il Piano Operativo individua con apposito segno grafico i tracciati di cui al presente articolo negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo comma 3, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc.. Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere compensate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.
3. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, ovvero esemplificativamente nei seguenti casi:

- ove la strada costituisca una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- ove le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscano pericolo alla circolazione veicolare;
- ove il tracciato sia frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

Le eventuali variazioni di tracciato non devono comunque apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, privilegiando:

- il recupero di percorsi o di tracce di percorsi preesistenti;
- l'allineamento planoaltimetrico con le tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;

-la riproposizione degli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

4. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi. Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
5. Le modifiche alle strade vicinali di cui al precedente comma 3 non devono in alcun modo compromettere la continuità del tracciato né recare ostacolo al pubblico transito.
6. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, doganiere, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi, nonché degli elementi costituenti la rete ecologica comunale di cui dovrà essere mantenuta/ripristinata/creata la continuità utilizzando specie arboree/arbustive autoctone o comunque compatibili e simili alle specie vegetali preesistenti.
7. E' consentito l'adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità della viabilità vicinale e della sentieristica CAI, al fine di promuovere il progressivo incremento di piste ciclabili, percorsi trekking e a cavallo, passeggiate pedonali, per connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, alla rete funzionale allo svolgimento delle attività agricole.

## **TITOLO IV DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DEI SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE COMUNE**

### **CAPO I Disciplina delle attrezzature e dei servizi pubblici o di interesse comune**

#### **Art. 45. - Aree ed attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard)**

1. Sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. Le aree ad edificazione speciale per standard sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Urbanizzato'* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Rurale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate nei suddetti elaborati grafici nelle seguenti tipologie:
  - aree per l'istruzione;
  - aree per attrezzature di interesse comune;
  - aree a verde attrezzato e a verde sportivo;
  - aree per parcheggi pubblici.

Gli elaborati grafici specificano per ogni tipologia le funzioni esistenti. Nel rispetto del fabbisogno di standard necessario è ammesso il cambio di destinazione tra diverse tipologie di standard.

3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere spazi per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
4. Nelle aree di cui al presente articolo possono essere ammesse tutte le categorie di intervento di cui alla Parte I, Titolo II, Capo III e IV nella misura necessaria a garantire:
  - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.

5. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente

proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.

6. La realizzazione degli interventi previsti nelle aree per standard è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico, previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione comunale.
7. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 6 possono essere realizzati solo contestualmente alla realizzazione della destinazione pubblicistica. L'intervento è inoltre subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
8. In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti norme.
9. Gli accessi esistenti ai lotti privati che ricadono all'interno di aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti nella fase attuativa - nella ubicazione attuale o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di un'apposita convenzione regolante l'attribuzione degli oneri di realizzazione e di manutenzione degli stessi.
10. Nelle aree destinate a verde attrezzato e a verde sportivo è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali.
11. Nel caso in cui le difformità tra proprietà comunale e previsione/disegno del PO siano lievi vale l'effettiva delimitazione catastale.

#### **Art. 46. - Infrastrutture per la sosta - Parcheggi pubblici (D.I.1444/68 art. 3, lett. d)**

1. I parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, lettera d, del D.I. 1444/68 concorrono alla dotazione degli standard urbani, e vi è consentita solamente la presenza di elementi di arredo urbano.
2. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. I parcheggi pubblici devono essere realizzati riducendone l'impatto negativo, ossia dotandoli di appositi equipaggiamenti vegetazionali e utilizzando per le pavimentazioni materiali adeguati per colore e consistenza ai contesti entro i quali si collocano, garantendo il rispetto di quanto stabilito dalle presenti Norme in materia di permeabilità dei suoli e riduzione del rischio di inquinamento delle falde.

4. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere appositi spazi attrezzati con rastrelliere per la sosta delle biciclette, nella proporzione di una bicicletta ogni 5 posti auto e di appositi spazi per veicoli a due ruote.
5. I parcheggi pubblici di nuova realizzazione devono prevedere posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali, a eventuali piazze o spazi pubblici accessori, nelle vicinanze dell'accesso a edifici pubblici rispetto ai quali i parcheggi costituiscono facilitazione di accessibilità.
6. Nelle aree di cui al presente articolo è altresì ammessa la realizzazione di colonnine destinate alla ricarica di auto elettriche.
7. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge.
8. La realizzazione degli interventi previsti è consentita anche a soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
9. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 8, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinate le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese e il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
10. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per infrastrutture per la sosta e parcheggi pubblici di progetto possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
11. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno degli Ambiti di trasformazione e degli Ambiti di Recupero urbano, ammessi dal P.O., sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle "*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle aree di riqualificazione urbana. Ambiti di Trasformazione (aree AT)*", parti integranti delle presenti Norme.

**Art. 47. - Sistema del verde (D.I. 1444/68, art. 3, lett. c)**

1. Il sistema del verde pubblico urbano ai sensi dell'art. 3, lettera c, del D.M. 1444/68 concorre alla dotazione degli standard urbani e contribuisce alla qualità del paesaggio urbano e alla sua positiva percezione, di riequilibrio atmosferico e climatico, di difesa del suolo, di sostegno alle pratiche di svago, sport, riposo, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono eseguiti dall'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge o anche da soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
4. Nelle fattispecie di cui al precedente comma, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
5. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per aree a verde pubblico 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
6. Le dotazioni obbligatorie di standard da realizzarsi all'interno degli Ambiti di trasformazione ammessi dal P.O. sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani attuativi, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle Schede normative e di indirizzo progettuale parti integranti delle presenti Norme.
7. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua ruoli diversi per gli spazi sistemati a verde presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto entro il quale si armonizzano e in ordine alle

funzioni che svolgono.

8. In riferimento a tali ruoli, sono individuati con apposita perimetrazione e sigla i differenti tipi di spazi a verde, esistenti o di progetto:

- Verde pubblico di arredo urbano (V as)
- Verde pubblico attrezzato (V ap)
- Verde pubblico attrezzato per lo sport (VS)

Verde pubblico di arredo urbano (V as)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, che assolvono prioritariamente alla funzione di mantenere o stabilire collegamenti funzionali fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. In particolare, tali aree comprendono principalmente il verde e le alberature adiacenti alle strade di rilevanza urbana.
- Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica.
- Sono ammessi interventi manutentivi o di nuovo impianto, nonché interventi di ripristino ed implementazione dell'equipaggiamento vegetale;
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

Verde pubblico attrezzato (V ap)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla sistemazione di spazi a verde pubblico per la ricreazione, la sosta di relazione e il passeggio.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Progetto Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.
- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, aree per la sosta.

Verde pubblico attrezzato per lo sport (VS)

- Sono le aree verdi pubbliche, esistenti o di progetto, destinate alla pratica delle attività sportive ed ai servizi connessi.
- Sono ammessi tutti gli interventi di adeguamento delle strutture esistenti nonché interventi di nuova edificazione nel rispetto degli standard prestazionali stabiliti dalla specifica normativa di settore.
- Vi sono realizzabili, in via permanente o temporanea, servizi complementari alle attrezzature



sportive.

- Sono realizzabili, in via permanente o temporanea, interventi anche di nuova edificazione per attività ludico-ricreative legate al tempo libero, allestimenti per spettacoli all'aperto e manifestazioni, nonché aree per la sosta.
- Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Progetto Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che dovrà essere assistito da specifica convenzione.
- Vi sono sempre realizzabili percorsi pedonali e ciclabili.

#### **Art. 48. - Attrezzature di interesse comune (D.I. 1444/68 art. 3, lett. b) - "AIC"**

1. Il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune di livello locale di cui all'art. 3, lett. b del D.M. n. 1444/68.
2. Le aree di cui al presente articolo sono le aree ove insistono o possono essere realizzate attrezzature e spazi pubblici nonché attrezzature e servizi di interesse comune volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata.
3. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
4. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono eseguiti dall'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge o anche da soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
5. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 5, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
6. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per attrezzature di

interesse comune 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

7. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
8. Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico e/o collettivo sopra specificate.
9. Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di uso pubblico e/o collettivo.
10. In ordine al loro ruolo, il presente P.O. individua le diverse tipologie di attrezzature di interesse generale e di interesse comune presenti all'interno del territorio urbanizzato, in relazione al contesto e alle funzioni che svolgono con le seguenti sigle:
  - Amministrazione pubblica (AIC pa)
  - Sociali, ricreative e culturali (AIC so)
  - Luoghi di culto religiosi (AIC re)
  - Specialistiche per servizi tecnologici (AIC st)
  - Sicurezza e protezione civile (AIC si)
11. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Progetto Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che dovrà essere assistito da specifica convenzione.
12. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
13. Per gli edifici esistenti con destinazioni in atto pubbliche, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica, comprensive anche degli interventi pertinenziali e addizioni volumetriche di cui agli artt. 14 e 15.

**Art. 49. - Attrezzature per l'Istruzione Scolastica (D.I. 1444/68 art. 3, lett. a) - "I"**

1. Il presente P.O. individua le attrezzature per l'istruzione scolastica di cui all'art. 3, lett. a del D.M. n. 1444/68.
2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento delle attrezzature, impianti, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle norme vincolistiche e delle salvaguardie di qualsiasi natura.
3. Nelle aree di cui al presente articolo gli interventi sono eseguiti dall'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), che può attivare i procedimenti espropriativi di legge o anche da soggetti privati aventi titolo, senza ricorso all'acquisizione del bene al patrimonio pubblico.
4. Nelle fattispecie di cui al precedente comma 4, l'intervento è subordinato alla stipula di una apposita convenzione con l'Amm./ne Comunale, con la quale sono disciplinati:
  - le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione delle opere in soprasuolo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese;
  - il regime giuridico del suolo, ferma la destinazione pubblicistica del bene.
5. Nelle more della realizzazione delle previsioni del P.O., gli aventi titolo su aree per attrezzature per l'istruzione scolastica 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, purché tali forme di utilizzazione non comportino:
  - alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie;
  - installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
  - depositi di merci e materiali a cielo libero;
  - realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
  - opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.
6. Per le attrezzature esistenti sono comunque ammessi interventi di adeguamento ed ampliamento, fatte salve le specifiche categorie d'intervento puntualmente individuate per complessi o edifici esistenti di interesse storico-architettonico.
7. Gli interventi di realizzazione di nuove strutture o di ampliamento di quelle esistenti, ove realizzati da soggetti diversi dal Comune, sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Progetto Unitario di sistemazione dell'intera area interessata dagli interventi che dovrà essere assistito da specifica convenzione.

8. Nelle aree libere sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, verde ornamentale e verde attrezzato.
9. Per gli edifici esistenti, qualora non diversamente indicato dalle presenti Norme o da altre disposizioni di legge vigenti, e ad eccezione degli edifici vincolati o di interesse per i quali valgono le categorie di intervento indicate per gli stessi dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi dalle manutenzioni alle ristrutturazioni edilizia e urbanistica, comprensive anche degli interventi pertinenziali e addizioni volumetriche di cui agli artt. 14 e 15.

#### **Art. 50. - Valorizzazione del patrimonio pubblico**

1. Sugli edifici di proprietà pubblica dismessi, parzialmente dismessi o suscettibili di dismissione presenti nel territorio comunale sono sempre ammessi:
  - utilizzo per destinazioni pubbliche o di interesse collettivo;
  - usi temporanei;
  - destinazione residenziale, di servizio, commerciale, turistico ricettiva o mista, comunque nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme sia per i tessuti urbani sia per il territorio rurale, entro cui ricadono detti immobili;
  - destinazione residenziale sociale (ERS) e destinazione residenziale pubblica (ERP)
2. Se l'edificio di cui al comma 1 risulta costruito da almeno settanta anni, esso risulta vincolato ai sensi di legge e soggetto alla verifica culturale dell'intervento. Gli usi ammessi sono in tal caso stabiliti dalla dichiarazione che conclude il procedimento di verifica.
3. Le categorie di interventi consentite sugli edifici di cui al comma 1 sono quelle del tessuto urbano o della porzione di territorio rurale in cui gli stessi ricadono.

### **CAPO II      Infrastrutture pubbliche e/o di interesse pubblico o generale**

#### **Art. 51. - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori**

1. Sono le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare scambi e relazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Urbanizzato'* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Rurale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000:
  - le sedi stradali esistenti;
  - le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente)

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:
  - parcheggi pubblici sul lato stradale, in aggiunta agli standard previsti dal P.O.;
  - spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico.
3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità, e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).
4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell' Amm./ne Comunale:
  - chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti con esclusione di quelli ad uso privato;
  - ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali dovranno essere preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali dovranno essere realizzate in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbosi; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
7. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.
8. Gli interventi di cui al comma 7 sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente P.O., ove previsti dalla cartografia o se eseguiti all'interno delle fasce di rispetto stradale, purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.
9. Le aree per sedi stradali individuate nelle tavole grafiche del P.O. sono soggette a verifica nella definizione di dettaglio ed eventuale modifica nella fase di progettazione, dei singoli interventi di nuova realizzazione, modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali. In tale fase devono essere precisati i caratteri plano altimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

## **Art. 52. - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto**

1. Le aree cimiteriali, riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la '*Disciplina del Territorio Urbanizzato*' su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la '*Disciplina del Territorio Rurale*' su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. All'interno delle aree sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali.
3. Attorno alle aree cimiteriali sono da considerarsi le relative fasce di rispetto ai sensi della legislazione vigente nelle dimensioni indicate in cartografia ai sensi del comma 1 del presente articolo. La fascia è soggetta alle disposizioni di cui al successivo comma. L'individuazione e perimetrazione di tali fasce ha carattere ricognitivo ed assume pertanto valenza meramente indicativa.
4. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:
  - futuri ampliamenti cimiteriali non diversamente localizzati
  - parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero;
  - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
  - opere di adeguamento stradale;
  - reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici
  - i chioschi per la vendita dei fiori e degli arredi cimiteriali.
5. Nelle fasce di rispetto:
  - non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dalla classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento superficie coperta (Sc) o di volume (V).
6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.
7. Nelle aree di rispetto cimiteriale, come individuate dalla cartografia del Piano Operativo, è vietato ogni intervento che modifichi lo stato dei luoghi ad eccezione dell'esercizio dell'agricoltura. Negli edifici esistenti all'interno di tali aree non sono consentiti interventi di ampliamento né il cambio di destinazione.

### **Art. 53. - Linee di arretramento e fasce di rispetto stradale**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada.
2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento di attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura interessata - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione del mutare degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del P.O.. Le fasce di rispetto stradali sono riportate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti le *'Reti, infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto'* su base C.T.R. in scala 1:10.000.
3. Nelle linee di arretramento sono ammessi:
  - la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
  - impianti per la distribuzione dei carburanti;
  - nel territorio aperto: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni.
4. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale.

### **Art. 54. - Impianti per la distribuzione dei carburanti**

1. Gli impianti di distribuzione carburanti sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Urbanizzato'* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Rurale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, nonché gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
3. La realizzazione di nuovi impianti è condizionata altresì:
  - alla contestuale previsione e realizzazione di interventi di mitigazione paesaggistica che ne assicurino un corretto inserimento nel contesto (come ad esempio previsione di rilevati o di quinte alberate);
  - alla dotazione di adeguati impianti per il recupero delle acque meteoriche ed alla previsione di impianti di depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate;

- alla previsione, in caso di realizzazione di impianti di autolavaggio, di accorgimenti che consentano il recupero dell'acqua utilizzata (impianti a ciclo chiuso);
  - alla realizzazione di manufatti che per caratteristiche tipologico-architettoniche assicurino un corretto inserimento nel contesto e presentino spiccate caratteristiche di efficienza energetica.
4. È consentito l'ampliamento, entro il limite di 25 metri quadri di superficie coperta, dei manufatti posti a servizio dei distributori di carburanti già esistenti a condizione che essi non siano ubicati nei Morfotipi storico compatti e nei Morfotipi storicizzati.

#### **Art. 55. - Aree e tracciati ferroviari**

1. Tali aree comprendono gli ambiti la cui destinazione e consistenza risultante da documenti catastali o altri atti amministrativi riguarda gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature delle fermate (esistenti e di progetto) e delle stazioni, i loro allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni, gli alloggi per il personale. Sono rappresentati con apposito simbolo grafico negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Urbanizzato'* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e negli elaborati cartografici contenenti la *'Disciplina del Territorio Rurale'* su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti già destinati a funzioni di servizio o di residenza del personale è soggetto ad autorizzazione, anche in assenza di opere, ai sensi dell'art.8 della L.R. n.39/1994, come modificato dall'art.42 della L.R. n.52/1999.
3. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e adeguamento dei tracciati sono riservati al Comune e agli Enti istituzionalmente competenti, e sono comunque ammissibili senza che ciò comporti variante al presente P.O., purché non si comprometta la conservazione e la tutela dei beni territoriali del sistema insediativo.

#### **Art. 56. - Reti e infrastrutture tecnologiche**

1. Linee e reti tecnologiche
  - 1.1 Le linee e le reti tecnologiche (elettrodotti, metanodotti, etc.) sono realizzate e mantenute dagli enti competenti, o da soggetti gestori previa autorizzazione degli enti competenti, secondo la normativa vigente in materia di settore nonché in materia di governo del territorio protezione dell'ambiente e tutela del paesaggio, di modo che l'Amministrazione può dettare specifiche regole e condizioni a tutela del benessere dei cittadini o a salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici. Gli elettrodotti ed i metanodotti sono riportati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti le *'Reti, infrastrutture tecnologiche e fasce di rispetto'* su base C.T.R. in scala 1:10.000.
  - 1.2 La progettazione di nuovi elettrodotti o i progetti di modifica agli elettrodotti esistenti devono assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, al fine di garantire la salute umana e deve dar conto della cura per i valori estetici del paesaggio.



1.3 Le nuove linee aeree devono essere realizzate in maniera tale da evitare o mitigare il contrasto con i valori e con le funzioni proprie del contesto ambientale e paesaggistico interessato. A tal fine si deve, il più possibile, seguire la viabilità esistente e non operare riduzioni sostanziali della vegetazione esistente. Sono obbligatorie misure e tecniche di mimetizzazione. Al fine di abbatte le impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente P.T.C.P..

1.4 I nuovi impianti e reti di trasporto elettrico di alta tensione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

1.5 Ai fini della protezione ambientale e sanitaria, si devono risanare le linee e gli impianti incompatibili, in particolare, di concerto con il soggetto proprietario e/o gestore, si prescrive la riqualificazione delle reti di trasporto elettrico di alta tensione esistenti che attraversano centri o nuclei abitati.

1.6 E' prescritta l'inedificabilità assoluta (comportante anche il divieto di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti) all'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti ad alta e media tensione esistenti. I limiti di esposizione dai campi elettromagnetici provenienti da elettrodotti, ed i conseguenti vincoli all'attività urbanistico-edilizia, sono desumibili dal D.P.C.M. 8 luglio 2003.

## 2. Impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione

2.1 La realizzazione di impianti e installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione permette l'offerta di un servizio ritenuto di pubblica utilità sul territorio comunale garantendo al contempo il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e la salvaguardia dei valori estetici del paesaggio.

2.2 Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, la realizzazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione esistenti, è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

2.3 I nuovi impianti di telecomunicazione dovranno essere realizzati nel rispetto degli insediamenti esistenti e previsti.

2.4 Al fine di abbatte le impatti territoriali e ambientali (flora, fauna, viabilità, uso del suolo, etc.) si prescrive, ove possibile, la massima concentrazione spaziale degli impianti e delle linee, anche di diversa natura e salvaguardando le emergenze morfo-ambientali, le aree interessate dai beni storico-culturali, le fasce di rispetto dei centri antichi, le aree interessate dalle emergenze geologiche, le aree interessate da terreni geologicamente inidonei, instabili e soggetti a dissesti, nel rispetto di quanto prescritto dalle norme del vigente P.T.C.P..

## 3. Impianti di produzione energetica da fonti rinnovabili

3.1 L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili è disciplinata dalle vigenti previsioni regionali: in particolare, le perimetrazioni rilevanti ai fini dell'installazione e la disciplina della conformazione degli impianti sono desumibili dalle delibere DCR n.68 del 26 ottobre 2011 e DGR n. 107 del 20 febbraio 2012 e relative cartografie allegate.

3.2 Eventuali, successive modifiche alle cartografie allegate alle delibere DCR n.68 del 26 ottobre 2011 e DGR n. 107 del 20 febbraio 2012 integreranno la disciplina del presente atto di governo del territorio anche in difetto di espresso recepimento e senza necessità di apposita variante.

3.3 I nuovi impianti produzione energetica da fonti rinnovabili dovranno essere realizzati nel rispetto di quanto prescritto agli allegati 1a *“Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”* e 1b *“Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio”* del P.I.T./P.P.R..

3.4 L'installazione dei nuovi impianti, così come l'adeguamento e/o il rifacimento di quelli preesistenti, deve essere prevista secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, privilegiando sistemi di tipo centralizzato, adottando soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici ed evitando impatti visuali e figurativi problematici con i caratteri storicizzati del paesaggio.

3.5 Gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi di valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.

3.6 L'installazione degli impianti per la produzione di energia solare deve essere concepita in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, prevedendo l'integrazione dei pannelli nella copertura (e non il semplice appoggio) con adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera che non rendano visibili gli elementi di bordo e di supporto e che prevedano la collocazione dei serbatoi e degli altri elementi accessori all'interno degli edifici.

3.7 Eventuali impianti fotovoltaici con funzioni di frangisole devono costituire parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato ed essere di alta qualità tecnologica, escludendo quelli che prevedono mere sovrapposizioni e/o aggiunte e preferendo quelli orientabili e/o aderenti alla superficie dei fronti.

#### **Art. 57. - Aree di sosta temporanea**

1. Le aree di sosta temporanea sono caratterizzate dall'uso delimitato nel tempo e dalla reversibilità degli interventi necessari per tale utilizzo.
2. Sono ammesse opere leggere, preferibilmente in legno, e non ancorate al suolo per segnalare la presenza dell'area di sosta; per delimitare gli spazi (preferibilmente recinzioni in corda e legno); l'eventuale installazione di una sbarra per controllare ingresso e uscita dei veicoli; l'installazione di manufatti, leggeri e non ancorati al suolo, per ospitare servizi di guardiana, di pagamento, di primo soccorso, di informazione, di ristoro, di noleggio biciclette; la possibilità di piantumazione di piante e alberature nel rispetto di specie autoctone. La presente utilizzazione temporanea non costituisce cambio di destinazione d'uso.

Alla conclusione del periodo di utilizzo, le aree devono essere lasciate in buono stato e ogni opera o manufatto, temporaneamente installato per detto utilizzo, deve essere rimosso.

#### **Art. 58. - Rete di piste ciclabili**

1. La rete ciclabile esistente è individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la 'Disciplina del territorio rurale' su base C.T.R. in scala 1:10.000. I tracciati destinati alla realizzazione di tratti di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori limitrofi, integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile. I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.
2. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo è demandata alla fase di progettazione esecutiva. I progetti potranno prevedere la realizzazione di piazzole di belvedere e di sosta attrezzata e dovranno stabilire i materiali e l'arredo urbano da utilizzare e le sistemazioni delle aree ad esse adiacenti.
3. È consentito l'adeguamento della percorribilità e dell'accessibilità delle viabilità vicinali al fine di realizzare l'incremento di piste e/o percorsi ciclabili, anche al fine di connettere i patrimoni naturalistici, storici, archeologici, anche arricchendo la rete viaria principale.
4. È consentita la realizzazione di piste e/o percorsi ciclabili all'interno delle fasce di rispetto stradali esistenti, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

## **PARTE II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI**

### **TITOLO I     ASSETTI URBANI E INFRASTRUTTURALI**

#### **CAPO I       Disposizioni generali**

##### **Art. 59. - Territorio urbanizzato**

1. Il P.O. recepisce il perimetro del territorio urbanizzato così come individuato dal Piano Strutturale Intercomunale.
2. In coerenza con quanto disciplinato dal presente Piano in merito a tipi di intervento e classificazione dei tessuti urbani, la classificazione del Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui all'art. 38 delle presenti norme contenute nel presente Piano può essere aggiornata o rettificata in fase di presentazione di pratiche edilizie che interessano tali edifici, senza che ciò comporti Variante al Piano stesso.

#### **CAPO II      Morfotipi urbani**

##### **Art. 60. - Definizioni, individuazione, finalità degli interventi**

1. Per i morfotipi urbani il presente P.O. persegue l'incremento di qualità urbana, ambientale, edilizia, quale requisito per diritti alla vita urbana accessibili e garantiti.
2. I morfotipi urbani riconosciuti dal presente P.O. sono individuati in coerenza con quanto disciplinato nelle Linee Guida: indirizzi figurati per la riqualificazione dei tessuti urbanizzati di cui all'Allegato 2 del P.I.T./P.P.R. e recepito dal P.S.I.M. alla Tavola STA.A03.
3. Il Morfotipo storico compatto "TS1" di cui all'art. 61 e il Morfotipo storicizzato "TS2" di cui all'art. 62 riconosciuti di cui alle presenti Norme rappresentano le parti di maggior pregio per la permanenza dei valori identitari, insediativi e architettonici, l'antichità di origine, la riconoscibilità.
4. I morfotipi urbani di recente impianto appartenenti a organizzazione morfologica consolidata, o comunque riconoscibile sono articolati in ordine al rapporto fra edifici e spazi pubblici o viabilità, alla presenza di funzioni diverse fra piani terra e piani superiori, alla tipologia edilizia, alla formazione tramite progettazione urbanistica unitaria o crescita edilizia singola.
5. Gli interventi nel Morfotipo storico compatto "TS1" di cui all'art. 61 e nel Morfotipo storicizzato "TS2" di cui all'art. 62 sono volti a preservare il patrimonio edilizio e urbanistico nonché a mantenere la popolazione residente e le attività culturali e tradizionali, migliorando le condizioni abitative e la dotazione di servizi pubblici e privati. Ne conseguono:

- l'allontanamento delle funzioni incongrue presenti, soprattutto produttive e la riconversione di tali edifici;
  - la sostituzione degli edifici incongrui o di scarso valore;
  - il recupero fisico da perseguire anche per quegli edifici incompatibili, da un punto di vista tipologico, con il resto del tessuto;
  - il recupero edilizio e ambientale degli edifici caratterizzanti il tessuto, e delle loro pertinenze, con l'eliminazione degli elementi e dei materiali impropri;
  - la sistemazione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano;
  - la riorganizzazione della pedonalità attraverso una maggior connessione degli spazi pubblici.
6. I manufatti di arredo, ove ammessi, non possono avere una superficie superiore a 4 mq e devono essere nella misura di uno per unità immobiliare.
7. All'interno di tutti i morfotipi urbani gli interventi debbono sempre assicurare il mantenimento delle caratteristiche qualitative e compositive del patrimonio edilizio esistente e, ove eseguiti su porzioni di immobili derivanti da una progettazione unitaria (ad esempio edifici pluripiano, a schiera e simili), debbono essere valutati in ordine alla loro capacità di non compromettere, anche se attuati per stralci o su singole unità immobiliari, le caratteristiche complessive del fabbricato o del complesso.
8. E' ammessa la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili con le seguenti prescrizioni:
- nel morfotipo storico compatto TS1 e nel morfotipo storicizzato TS2, la collocazione dei pannelli deve essere prevista esclusivamente con un intervento integrato al sistema delle coperture, con coloriture e soluzioni tecniche tese a minimizzare l'impatto;
  - la collocazione dei pannelli deve essere prevista esclusivamente sulle coperture degli edifici già esistenti, salvo dimostrati impedimenti tecnici, privilegiando soluzioni progettuali integrate ed escludendo il ricorso a superfici riflettenti;
  - gli elementi devono essere complanari alla copertura senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa;
  - nel caso di coperture piane, i pannelli possono essere installati anche inclinati, purché non si determini un profilo che sporga di oltre 50 cm. dalla sagoma dell'edificio;
  - per le coperture a falda inclinata i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo
9. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. Sono da rispettare, in ogni grado di intervento, le seguenti prescrizioni specifiche:
- le opere devono essere estese a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche

strutturali, funzionali, espressive dello stesso;

- dovrà essere assicurata la salvaguardia e il ripristino delle tipologie e dei caratteri architettonici originali, ove ancora presenti, sia dell'insieme che dei particolari decorativi e di arredo urbano;
- dovranno essere ripristinate, anche in caso di interventi edilizi parziali, sia le parti esterne che interne in modo da garantire un organico inserimento delle opere nel contesto generale.

10. La realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, comunque conseguita in seguito a frazionamento, non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (S.U.) netta inferiore a mq 70.
11. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui alle presenti norme deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di adozione del P.O..
12. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, in tutti i morfotipi urbani individuati dal presente P.O., ad eccezione del Morfotipo storico compatto "TS1" di cui all'art. 61, indipendentemente dalla categoria di intervento ammessa per gli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei tessuti stessi, è sempre ammessa la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto indicato nelle presenti Norme.
13. Qualora previsto del Morfotipo di appartenenza, le attività commerciali possono realizzare addizioni volumetriche nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - la superficie di vendita totale a seguito dell'ampliamento non deve superare la superficie massima prevista dalla propria categoria di struttura;
  - devono essere reperite integralmente tutte le dotazioni per la sosta stanziale e quella di relazione.
14. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, in tutti i morfotipi urbani individuati dal presente P.O., indipendentemente dalla categoria di intervento ammessa per gli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei tessuti stessi, è sempre ammessa l'edilizia residenziale con finalità sociali.
15. In tutti i morfotipi urbani individuati dal presente P.O. ove presenti edifici riconosciuti come patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale (ante 1948) si applicano le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme agli articoli 38, 39, 40 e 41.
16. È ammessa la sistemazione degli spazi aperti pubblici o privati per lo svolgimento di attività commerciali e per la ristorazione, nelle aree adiacenti ad attività principali, o collocate all'interno di edifici nel rispetto delle norme igienico sanitarie e ove ciò non danneggi l'accessibilità pubblica. La delimitazione degli spazi deve essere realizzata con elementi amovibili. E può prevedere la l'installazione di elementi facilmente amovibili e reversibili quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura o di strutture stabilmente ancorate al suolo. Ove gli spazi interessati non siano pertinenziali privati, le sistemazioni sono sottoposte a verifica e approvazione da parte degli organi competenti, anche rispetto all'inserimento nel contesto e alle percezioni visive, nonché per la concessione di suolo pubblico. Tali sistemazioni devono garantire il miglior

uso e grado di accessibilità e integrarsi con gli spazi pubblici o collettivi, senza disturbare visuali prospettive di edifici di rilevante interesse storico o architettonico, di spazi pubblici di particolare valore monumentale o ambientale, di visuali prospettive.

17. Gli interventi di cui al comma precedente sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento nel contesto urbano di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico, escludendo l'inserimento di elementi che possano recare pregiudizio ad eventuali relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotino qualitativamente il contesto paesaggistico di riferimento.
18. L'utilizzo del suolo pubblico all'interno dei centri storici è sottoposto a tutela della Parte II del Codice in quanto rientrante nella definizione dell'art. 10 comma 4 lettera g) del DL 42/2004, pertanto in questi casi l'ammissibilità degli interventi è subordinata all'autorizzazione ai sensi degli artt. 21, 49, 106, da parte della competente Soprintendenza o a protocolli d'intesa con Soprintendenza e Regione, ai sensi dell'art. 52.

#### **Art. 61. - Morfotipo storico compatto - "TS1"**

1. I Morfotipi storico compatti riconoscono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano). Esprimono qualità storico-testimoniali, architettoniche e ambientali sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificato sia per la coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Morfotipi storico compatti "TS1" sono assimilati alle zone territoriali omogenee "A".
2. I Morfotipi storico compatti sono individuati con la sigla "TS1" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi storico compatti sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' definita dalle presenti Norme. Ogni ulteriore e diverso intervento deve comunque rispettare le prescrizioni previste per la Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1'. E' altresì consentita la ricostruzione di edifici diruti di cui alle presenti Norme. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti non storici e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato.
4. Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.
5. Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze, comprese quelle a tasca, sulle falde prospicienti lo spazio pubblico e sugli edifici di classe 1. La realizzazione di balconi o terrazze è limitata ad una per unità immobiliare, con superficie massima mq 6, distanza dal confine 1,5 m. e distanza dalla gronda 1,2 m, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e di ogni altra norma relativa alle distanze tra edifici.

6. E' ammessa inoltre la chiusura con vetrate panoramiche amovibili di logge esistenti, anche a piano terra.
7. Nei Morfotipi storico compatti non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi;
  - industriale e artigianale, ad eccezione dell'attività artigianali e attività artigianali di servizio.
8. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso dei piani terra verso la funzione residenziale nelle seguenti vie:
  - via Roma nel centro abitati di Scarperia
  - Piazza della Libertà nel centro abitato di Sant'Agata
  - via dell'Antica Posta, Piazza Cambray Digny e via dell'Antica Posta nel centro abitato di San Piero
9. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi: sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni con materiali e coloriture della tradizione locale, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
10. Gli edifici e/o manufatti che alla data di adozione del presente Piano operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva/conservativa eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti aumento delle unità immobiliari.

#### **Art. 62. - Morfotipi storicizzati - "TS2"**

1. I Morfotipi storicizzati sono le parti del territorio urbanizzato in cui prevale una edificazione risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale nonché le parti di territorio caratterizzate dalla presenza di edifici e/o complessi edilizi di origine rurale che hanno perso la loro funzione agricola. Il loro valore è costituito dalla compattezza del tessuto urbano formatosi soprattutto lungo le strade principali. Hanno una struttura morfologica omogenea e concorrono all'immagine complessiva dell'identità urbana del luogo. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Morfotipi storicizzati "TS2" sono assimilati alle zone territoriali omogenee "A".
2. I Morfotipi storicizzati sono individuati con la sigla "TS2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi storicizzati sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
4. Sugli edifici non riconosciuti quale patrimonio edilizio di valore storico testimoniale di cui all'art.38, sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come

Gennaio 2024



edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%.

5. Nei Morfotipi storicizzati non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi;
  - industriale e artigianale, ad eccezione dell'attività artigianali e attività artigianali di servizio.
6. Sugli edifici non riconosciuti quale patrimonio edilizio di valore storico testimoniale di cui all'art. 38 delle presenti norme, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a) realizzazione di interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme, a condizione che non superino 10 mq. di (Snr), abbiano un'altezza utile interna non superiore a ml. 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone;
  - b) realizzazione di addizioni volumetriche, di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche e nel limite del 15% della superficie edificata legittima esistente dell'edificio di riferimento alla data di approvazione del presente P.O.;
  - c) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
7. Gli edifici e/o manufatti che alla data di adozione del presente Piano operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva/conservativa eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti aumento delle unità immobiliari.

### **Art. 63. - Morfotipi ad isolati aperti e blocchi - "TR3"**

1. I Morfotipi ad isolati aperti e blocchi sono tessuti organizzati in isolati irregolari sia per forme che per dimensioni, senza regole ordinarie, caratterizzati da edifici disomogenei per varietà di forma e volumetria, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza, distribuiti tra superfici di servizio all'edificio (accessi carrabili e corti di servizio) e spazi pertinenziali sistemati a verde o pavimentati. La maglia insediativa è strutturata con assi di attraversamento e percorsi di distribuzione interna irregolare. Il margine è rappresentato nella maggior parte dei casi da una strada, con la quale si ha un rapporto non diretto ma mediato dagli spazi pertinenziali. Nei casi di interventi inglobati da edificato, la strada pone in relazione il tessuto con gli altri tipi di urbanizzazione, nei casi di contatto con aree aperte, la strada segna il limite con il territorio aperto, con cui non instaura alcun tipo di relazione. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Morfotipi ad isolati aperti e blocchi sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".
2. I Morfotipi ad isolati aperti e blocchi sono individuati con la sigla "TR3" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi ad isolati aperti e blocchi sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.

4. Nei Morfotipi ad isolati aperti e blocchi non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi;
  - industriale e artigianale, ad eccezione dell'attività artigianali e attività artigianali di servizio.
5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti Norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 16;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 15;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente;
  - d. La modifica della destinazione d'uso di unità immobiliari a piano terra, con superficie edificabile maggiore o uguale a 50 mq, verso la funzione residenziale è ammessa solo attraverso un progetto unitario convenzionato

#### **Art. 64. - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata - "TR4"**

1. I Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata sono caratterizzati dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio o da una composizione di tipi edilizi, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale derivanti da geometrie progettuali pianificate. Tali morfotipi presentano una netta strutturazione viaria elementare molte volte disgiunta e giustapposta a quella dei tessuti vicini. Il tipo edilizio è quello degli edifici a blocchi o stecche, isolati sul lotto e arretrati dal fronte stradale. Dal punto di vista morfo-tipologico sono progettati con regole compositive e tipologiche autonome e risultano decontestualizzati sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante. Tali morfotipi sono posizionati prevalentemente in aree periurbane o rappresentano dei quartieri satellite ma sono totalmente assenti le relazioni con il territorio aperto. Il margine è ben definito sia nei casi di interventi inglobati da edificato che nei casi di contatto con aree aperte, ed è rappresentato da una strada. Il rapporto con quest'ultima è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico che presentano un grado di organizzazione adeguato a strutturare una rete. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".
2. I Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata sono individuati con la sigla "TR4" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di edilizia pianificata sono ammessi gli interventi di Restauro e risanamento conservativo e di Ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' e Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1', definite dalle presenti Norme, a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile.
4. Nei Tessuti organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi;
- industriale e artigianale, ad eccezione dell'attività artigianali e attività artigianali di servizio.

5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 16;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche di cui alle presenti Norme, limitatamente agli spazi non prospicienti le aree pubbliche. E' ammissibile realizzare addizioni volumetriche anche su fronti principali o su pubblica via qualora sia dimostrato che l'intervento produca un assetto sostanzialmente equilibrato nel complesso dell'immobile oggetto di intervento e del tessuto di riferimento.
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.
6. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi appartenenti ai tessuti di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

#### **Art. 65. - Morfotipo puntiforme - "TR5"**

1. I Morfotipi puntiformi sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari, isolati su lotto e circondati da pertinenze private sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere. La formazione di tali morfotipi è avvenuta prevalentemente per addizioni singole con debole o assente organizzazione in isolati e con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Il margine non è chiaramente definito, talvolta è totalmente assente, altre è rappresentato da una strada secondaria che divide il tessuto dal territorio aperto. Il rapporto con la strada non è diretto ma mediato dagli spazi di pertinenza, prevalentemente privati e recintati. Si ha una netta prevalenza di funzioni residenziali, con quote di servizi alla scala di quartiere. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Morfotipi puntiformi sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".
2. I Morfotipi puntiformi sono individuati con la sigla "TR5" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi puntiformi sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.
4. Nei Morfotipi puntiformi non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi;
  - industriale e artigianale, ad eccezione dell'attività artigianali e attività artigianali di servizio.

5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
- a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 16;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 15;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

#### **Art. 66. - Morfotipo a tipologie e funzioni miste - "TR6"**

1. I Morfotipi a tipologie e funzioni miste sono caratterizzati dalla compresenza della residenza con attività secondarie e terziarie, sia produttive e commerciali che direzionali, e con attrezzature di interesse comune. Il morfotipo risulta disomogeneo e presenta una carenza di spazi pubblici, spesso limitati ad aree destinate al parcheggio. Ai fini della corrispondenza con il D.L. 1444/1968, i Morfotipi a tipologie e funzioni miste sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".
2. I Morfotipi a tipologie e funzioni miste sono individuati con la sigla "TR6" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi a tipologie e funzioni miste sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme.
4. Nei Tessuti a tipologie e funzioni miste non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione, media distribuzione, ingrosso e depositi;
  - industriale e artigianale, ad eccezione dell'attività artigianali di servizio.
5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di pertinenze di cui al precedente art. 16;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 15;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

#### **Art. 67. - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine - "TR7"**

1. I Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine sono tessuti insediativi che si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, spesso inseriti nella trama agraria preesistente. La caratteristica principale è la frammentarietà ed incompletezza di tali espansioni, tanto da non essere percepite come tessuti, ma come sfrangiamenti della città nel territorio aperto. Il rapporto con la strada talvolta è diretto, talvolta mediato dagli spazi di pertinenza prevalentemente privati e recintati. Tali morfotipi sono caratterizzati da edifici mono e bifamiliari ed edifici pluripiano di modeste altezze isolati su lotto, raramente da edifici a blocco o stecche, a destinazione prevalentemente residenziale con una quasi totale assenza di spazi pubblici e servizi. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine sono assimilati alle zone territoriali omogenee "B".
2. I Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine sono individuati con la sigla "TR7" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno dei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.
4. Nei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee sfrangiato di margine non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale;
  - industriale e artigianale;
  - turistico ricettivo.
5. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 16;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 15;
  - c. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere, tettoie, pergolati, piscine, purché inseriti armonicamente all'edificio esistente.

**Art. 68. - Morfotipo delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva - "TPS1"**

1. I Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva sono tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti. La tipologia edilizia è costituita sia da capannoni di medie dimensioni sia da complessi edilizi destinati alla produzione (artigianale o industriale) con presenza di unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, talora inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate. Tale morfotipo si pone in netta discontinuità con il tessuto urbano circostante e con il territorio aperto. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Il margine è talvolta assente e talvolta costituito da una strada di servizio che da un lato affaccia direttamente sul territorio aperto. Ai fini della corrispondenza con il D.l. 14444/1968, i morfotipi "TPS1" sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".
2. I Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva sono individuati con la sigla "TPS1" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Nei Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee a proliferazione produttiva non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale grande distribuzione, media distribuzione;
  - produttivo e artigianale, ad eccezione dell'artigianato di servizio
  - turistico ricettiva
4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 16;
  - b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 15;
  - c. incremento del numero delle unità immobiliare;
  - d. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
5. Sono soggetti alla disciplina speciale di cui ai successivi commi i tessuti produttivi identificati come "TPS1"\* tra via Giordano Giordani e la Provinciale 503. Trattasi in buona parte di complessi produttivi realizzati negli anni '60 e '70 per i quali si delineano profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana e territoriale.
6. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo "TPS1"\* necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica; nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia RR3 o sostituzione edilizia estese all'intero lotto urbanistico è ammissibile un'ulteriore addizione volumetrica pari al 10 % della superficie edificata legittima esistente alla data di adozione del presente Piano operativo.

7. Gli edifici e/o manufatti che alla data di adozione del presente Piano operativo nei quali risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva/conservativa eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti aumento delle unità immobiliari.

#### **Art. 69. - Morfotipo a piattaforme produttive - commerciali - direzionali – "TPS2"**

1. I Morfotipi a piattaforme produttive - commerciali - direzionali sono tessuti prevalentemente produttivi e/o commerciali caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti disposti così da formare piattaforme di grandi dimensioni ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli lotti. La tipologia edilizia è costituita sia da capannoni di medie dimensioni sia da complessi edilizi destinati alla produzione (artigianale o industriale). Tale morfotipo si pone in netta discontinuità con il territorio aperto circostante: il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione e l'accesso ai singoli lotti è diretto sulla strada. Si ha una totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio. Tale morfotipo è localizzato all'esterno dei nuclei abitati, in località strategica della rete infrastrutturale in zona pianeggiante. Ai fini della corrispondenza con il D.I. 1444/1968, i morfotipi "TPS2" sono assimilati a zone territoriali omogenee "D".
2. I Morfotipi a piattaforme produttive - commerciali - direzionali sono individuati con la sigla "TPS2" negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Nei Morfotipi a piattaforme produttive - commerciali - direzionali non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale: grande distribuzione, media distribuzione, commerciale ad eccezione degli esercizi del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie;
  - residenziale;
  - turistico ricettiva
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme. Sono consentiti inoltre interventi di sostituzione edilizia con incremento volumetrico nei limiti del 30% del volume legittimo demolito.
5. E' consentita un'altezza massima di 10 ml. E' permessa un'altezza maggiore esclusivamente:
  - per edifici o porzioni di essi destinati ad attività terziarie/direzionali, fino ad un'altezza massima di ml 13,00;
  - per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.
6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle presenti norme sono altresì consentiti i seguenti interventi:
  - a. realizzazione di interventi pertinenziali di cui al precedente art. 16;

- b. realizzazione di addizioni volumetriche, di cui al precedente art. 15;
  - c. realizzazione di volumi aggiuntivi, anche non in aderenza agli edifici esistenti nella misura del 30% del volume legittimo esistente;
  - d. incremento del numero delle unità immobiliare ad uso produttivo con superficie edificata superiore a 400 mq;
  - e. sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.
7. Sono altresì ammessi ulteriori interventi, ancorché comportanti aumento della S.E., eccedenti rispetto ai commi precedenti, per la realizzazione di tettoie fotovoltaiche e spazi accessori non destinati alla produzione e ai magazzini (coperture per la gestione dei rifiuti, depositi). Tali superfici non potranno cambiare la propria utilizzazione. Gli interventi del presente comma dovranno comunque dimostrare il rispetto delle dotazioni di parcheggio e garantire il funzionamento degli spazi di manovra.
8. I progetti di ampliamento o di nuova edificazione dovranno prevedere anche le opere di riassetto e di riqualificazione dell'area di pertinenza ai fabbricati quali recinzioni, alberature, pavimentazioni, parcheggi di pertinenza e simili, prevedendo opportune mitigazioni ambientali.
9. È consentita la realizzazione di un alloggio avente una superficie (S.n.p.) massima di mq. 120, inalienabile separatamente dal laboratorio, da destinare a residenze per il proprietario o per il custode, comunque rimanendo all'interno dei parametri generali dell'area.
10. Una parte dei locali può essere adibita a funzioni complementari, quali foresterie, uffici, mense, spazi ricreativi e simili, fino al 15% della superficie edificata complessiva purché sia assicurata l'unitarietà gestionale e strutturale, non essendo ammesse autonome utilizzazioni per singole parti.
11. È individuato con apposito segno grafico il Morfotipo specialistico di Pianvallico che interessa con un PIP unitario derivante dal R.U. previgente, del quale sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e sono state edificate alcune strutture produttive.
12. Nei lotti non ancora edificati previsti dal PIP di cui al comma 10 del presente articolo, si prevede il completamento del Piano attuativo così come indicato dalla strumentazione e in particolare per l'ambito facente parte dell'ambito territoriale dell'ex Comune di Scarperia, P.I.P. approvato con Del. CC. n. 11 in data 11.04.2001 e per l'ambito dell'ex Comune di San Piero a Sieve P.I.P. approvato con Del. CC. n. 25 in data 11.04.2001. All'interno del suddetto piano sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e sono state edificate la maggior parte delle strutture produttive ivi previste. All'interno di tali aree sono quindi confermate le previsioni dei piani attuativi indicati, per cui su di esse non valgono le disposizioni di cui ai commi precedenti.
13. Nei tessuti produttivi identificati come "TPS2"\* tra via del Rimotoso e Viale Kennedy, soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, è ammessa anche la nuova costruzione non in aderenza agli immobili già esistenti e nella misura pari al 50% della superficie edificabile esistente.



### **CAPO III Sistema del verde urbano da tutelare e/o riqualificare**

#### **Art. 70. - Regole generali per il verde urbano esistente e di progetto**

1. Il presente P.O. individua nella cartografia e disciplina nel presente Capo varie componenti del sistema del verde, sia ad uso pubblico che ad uso privato, diverse da quelle disciplinate dalle presenti Norme ai fini dell'applicazione della vigente legislazione in materia di standard urbanistici. Le componenti del verde di cui al presente Capo sono individuate e disciplinate sulla base della funzione cui assolvono tali spazi in via prevalente, fra quelle indicate al successivo comma, nonché sulla base dei relativi caratteri ambientali e paesaggistici, affinché dette aree possano mantenere dette prestazioni di qualità per i contesti entro cui si trovano.
2. Le aree a verde svolgono funzioni ornamentali, di riequilibrio atmosferico, di svago, di sport, di riposo, di schermo, di contenimento dei terreni, con effetti positivi sulla salute umana e sul benessere, nonché sull'immagine dei luoghi.
3. Oltre a quanto disposto specificatamente per ogni tipo di verde dalle presenti Norme, le sistemazioni delle nuove aree verdi e di quelle esistenti devono sempre osservare le prescrizioni relative alla loro natura e alla disposizione degli alberi (regolare, a macchia, a filare, ecc.).
4. Sono sempre ammessi, di iniziativa sia pubblica che privata, progetti di riqualificazione del verde per produrre un miglioramento ambientale anche attraverso un incremento della superficie a verde e del patrimonio arboreo dell'area interessata.
5. Il sistema del verde urbano è caratterizzato da funzioni ecologiche e paesaggistiche all'interno dell'area urbana in modo da permettere di mantenere o stabilire collegamenti ecologici e funzionali fra le aree verdi presenti o previste nei tessuti insediativi urbani e da consentire il permanere delle relazioni fra componenti storicamente consolidate naturali e antropiche. Per tali aree si persegue la conservazione dell'assetto esistente ed il mantenimento della funzione di connessione ecologica e di qualità paesaggistica.
6. Sono ammessi interventi di manutenzione e di implementazione, di ripristino e di reimpianto in caso di degrado di sistemazione dei corsi d'acqua con tecniche di ingegneria ambientale, nonché opere non invasive per la loro fruizione, quali percorsi pedonali e ciclabili o arredo funzionale al comportamento civile e rispettoso dei luoghi, inclusa adeguata segnaletica didattica e informativa.

#### **Art. 71. - Aree verdi private esistenti**

1. Le aree verdi private, adiacenti o pertinenti edifici o complessi edilizi esistenti, attrezzate per lo sport e lo svago oppure libere, sono parti del territorio urbanizzato da mantenere in stato di decoro e pulizia, anche ai fini della sicurezza.
2. Le aree verdi private di cui al presente articolo, in quanto esistenti, non sono individuate cartograficamente nelle tavole del P.O., ma sono comprese all'interno dei Morfotipi urbani.
3. Oltre a quanto stabilito e ammesso in via generale per le aree verdi private e pubbliche dal precedente

articolo, vi sono ammesse piantumazioni con essenze tipiche, alberature da frutto, sistemazioni a giardino, ortive, e ogni tipo di manufatto tipo chiosco o pergolato, ombrellone, panchine e simili, a tali attività funzionali e regolati come tali dalla legislazione vigente in materia.

4. Vi sono ammesse anche aree per la sosta veicoli a servizio delle attività dell'edificio o complesso di cui sono pertinenza, sempre che ciò non diminuisca i valori ambientali e paesaggistici d'insieme, se vi siano accessibilità facili con la rete viaria esistente e senza che si crei nuova viabilità, e comunque senza che si utilizzino materiali tali da rendere l'area impermeabile neanche in sua parte.
5. Vi sono realizzabili attività ludico ricreative, allestimenti per spettacoli all'aperto o simili, alle condizioni della regolamentazione vigente per tale tipo di attività temporanee.
6. Ove esistano o possano essere realizzate sistemazioni per attività sportive amatoriali, è ammessa l'installazione di un manufatto tipo chiosco per servizi igienici, deposito, somministrazione di cibo e bevande, in totale non maggiore di una superficie coperta pari a mq. 20 e di altezza massima non superiore a 3,00 mt.. Ove esista già un manufatto, questo, se maggiore dei parametri testé indicati, è fatto salvo, mentre, se minore, può essere ampliato fino a raggiungere i parametri testé indicati, o demolito e ricostruito, anche in diversa collocazione sull'ambito di verde privato attrezzato o attrezzabile per attività sportive amatoriali, di cui al presente comma, per realizzare il nuovo chiosco come ammesso dal presente comma. Il materiale da utilizzare è preferibilmente il legno ecosostenibile o altri materiali che producano effetti percettivi consoni all'ambiente e al paesaggio circostante. Nelle aree di cui al presente comma, è ammessa la riorganizzazione complessiva degli spazi aperti dedicati al gioco, al tempo libero, ai percorsi pedonali e ciclabile e alla sosta.

#### **Art. 72. - Vegetazione ripariale di valore paesaggistico**

1. È costituita da parti di territorio comprendenti e circostanti le aste fluviali principali del territorio comunale che si trovano all'interno del perimetro urbanizzato. Ad esse è riconosciuta una funzione strategica sotto il profilo ecologico, idrologico, ambientale e naturale in genere.
2. Si configura come una serie di fasce di spessore variabile, a prevalente caratterizzazione naturale individuata in cartografia con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
3. Sono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:
  - la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci di cui alla normativa vigente;
  - le sistemazioni planoaltimetriche del terreno;
  - le formazioni arboree di ripa e golena;
  - le superfici libere golenali;
  - la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.
  - Sono fatti salvi gli interventi degli enti preposti alla regimazione idraulica e alla messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

4. All'interno degli ambiti di cui al presente articolo non è consentita:
  - l'installazione di annessi agricoli stabili come definiti dalle presenti Norme;
  - l'installazione di annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali indicate dalle presenti Norme;
  - ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo;
  - l'esecuzione di scavi, di rinterrati, e di opere di modificazioni del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
  - l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito.
5. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi:
  - per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
  - per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore.

#### **Art. 73. - Ambiti di margine**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "ambiti di margine" le aree prevalentemente inedificate, di margine dell'edificato, ricomprese all'interno del perimetro di territorio urbanizzato, aventi un'essenziale funzione di contenimento dell'espansione urbana. Sono individuate con apposita campitura negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000..
2. Negli ambiti di margine sono consentite attività agricole o orti urbani di iniziativa sia pubblica che privata.
3. Negli ambiti di margine è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi privati fuori terra a raso.
4. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno degli ambiti di margine sono ammessi tutti gli interventi di cui agli art. 13 e 14 delle presenti norme.
5. Sono altresì concessi interventi di demolizione e ricostruzione di manufatti esistenti e di loro ricostruzione come nuovo edificio che abbia caratteristiche edilizie consone al contesto di riferimento. Tale edificio, da realizzarsi in aderenza o in accorpamento all'edificio principale o, ove questo non sia presente, anche come edificio isolato, potrà avere una dimensione pari al volume demolito maggiorato del 30%.
6. Negli ambiti di margine non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - commerciale di grande distribuzione;
  - industriali.
7. Negli ambiti di margine è ammessa la realizzazione dei manufatti di cui all'art. 92 delle presenti norme
8. Negli ambiti di margine è ammessa la realizzazione delle recinzioni di cui all'art. 95.

## **PARTE III DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

### **TITOLO I REGOLE GENERALI**

#### **CAPO I Definizioni, articolazione, disciplina**

##### **Art. 74. - Il territorio rurale e le sue articolazioni**

1. Per territorio rurale si intende la porzione di territorio individuato all'esterno del territorio urbanizzato di cui all'art. 22 delle presenti norme e distinto in cartografia sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000. Il territorio rurale è caratterizzato dalla presenza prevalente delle attività agricole e forestali, nonché dalle attività connesse e/o integrate all'agricoltura.

- All'interno del perimetro del territorio rurale sono individuati:
- Aree agricole e forestali di cui all'art. 64 c.1 lett.a) L.R. 65/2014 (art. 79)
- Nuclei rurali di cui all'art. 64 c.1 lett. b) L.R. 65/2014 (art. 75)
- Aree ad elevato grado di naturalità di cui all'art. 64 c.1 lett.c) L.R. 65/2014 (art. 78)
- Centri e nuclei storici (art. 76)
- Ambiti periurbani di cui all'art. 67 L.R. 65/2014 (art. 77)
- Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici di cui all'art.66 della L.R. 65/2014 (art. 80)

Sono individuate, ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della L.R. 65/2014, le aree occupate da attività esistenti nel territorio rurale che non si configurano come TU ma che ospitano funzioni non agricole:

- Aree specialistiche esistenti in aree esterne al TU (art. 81)
- Impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 54)

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture:

- aree di sosta temporanea (art. 57)
- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 51)
- attrezzature e servizi pubblici o di interesse comune
  - infrastrutture per la sosta - parcheggi pubblici (art. 46)
  - sistema del verde (art. 47)
  - attrezzature di interesse comune (art. 48)
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 52);
- aree e tracciati ferroviari (art. 55)
- rete di piste ciclabili (art. 58);
- strade vicinali e sentieristica CAI (art. 44)
- tracciati viari fondativi: la Via degli Dei - (art. 43)
- tracciati e punti panoramici - (art. 42)

- patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale (ante 1948) - Classi 1, 2, 3 - (artt. 38, 39, 40 e 41).
  - aree di pertinenza del patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale (classi 1, 2, 3) di cui al presente articolo, comma 24
  - aree di recupero ambientale in territorio rurale (ex art.29 P.T.C.P.) e siti da bonificare - (art. 33)
  - aree attività estrattiva - (art. 118)
  - aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT TR n" e Aree "AT TR n\*" (art. 122)
  - tessuto commerciale di progetto - TC (art. 98)
2. Nel territorio rurale sono assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale. Al suo interno sono conservati i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori, siepi e filari).
  3. Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.
  4. Nel territorio rurale è prescritto il mantenimento dei luoghi con particolare riferimento alle aree che tuttora presentano i caratteri di naturalità tipici degli ambienti fluviali. Le acque fluenti e di falda devono essere oggetto di tutela; ogni intervento che comporti modifiche allo stato dei corpi idrici dovrà essere oggetto di autorizzazione ai sensi delle normative vigenti in materia.
  5. Sono inoltre ammessi gli interventi che prevedano il recupero e il restauro ambientale delle aree degradate, con particolare riferimento alle discariche, alle colture abbandonate, ai depositi di materiali e rottami, nonché interventi di utilizzazione delle aree esterne che non comportino sbancamenti e terrazzamenti di notevole entità. Per le finalità di cui al presente comma sono ammissibili attività di recupero rifiuti temporanei finalizzati al recupero e alla bonifica di aree interessate da discariche. Sono infine ammessi gli interventi che prevedano opere alla difesa, alla salvaguardia ed all'uso del suolo e delle risorse idriche.
  6. Negli alvei compresi tra gli argini esterni dei tratti fluviali sono vietati gli scarichi e i depositi, le baracche e le capanne, gli orti stagionali, le serre e le stalle, i parcheggi e i campeggi, il traffico motorizzato, e tutte quelle opere che comportino comunque dissodamenti del terreno e, di conseguenza, maggiore erosione durante le piene.
  7. Gli interventi nel territorio rurale devono tendere al ripristino e adeguamento della regimazione idraulico-agraria, anche mediante il recupero e la manutenzione dei muretti a secco e ciglionamenti.
  8. Gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica all'interno del territorio rurale, ove consentiti, devono comunque rispettare le seguenti condizioni:
    - garantire l'assetto idrogeologico e limitare i rimodellamenti morfologici dei terreni che comportino la cancellazione delle opere di sistemazione e di regimazione dei suoli;
    - perseguire la coerenza con i caratteri morfologici del paesaggio (forma, dimensioni, orientamento, allineamento, ecc.), soprattutto nel territorio rurale;
    - orientare gli interventi di manutenzione e di trasformazione verso la conservazione dei caratteri

morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari dei luoghi e delle relazioni spaziali, gerarchiche, funzionali e percettive con il paesaggio circostante, incrementando i livelli di qualità a fronte di situazioni di degrado; in particolare garantire il mantenimento e la riconoscibilità delle relazioni gerarchiche tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;

- impedire saldature lineari tra sistemi insediativi storicamente distinti, ancorché costituite da muri di recinzione o altre barriere visive, ed evitare la nascita di nuovi insediamenti che possano competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o comprometterne i varchi visuali;
- evitare nuove edificazioni che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato, privilegiando, di contro, il completamento dei tessuti insediativi discontinui e/o frammentati e favorendo l'integrazione con gli ambiti urbani consolidati;
- riqualificare le aree rurali interstiziali e periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole e garantendo la connessione delle aree verdi, interne o al margine dell'edificato, con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare;
- garantire la qualità insediativa anche attraverso:
  - forme, dimensioni e orientamenti armonici con i caratteri morfologici del contesto paesaggistico;
  - articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, con particolare attenzione per la qualità progettuale degli spazi aperti di fruizione collettiva.

9. Ferme e prevalenti restando le limitazioni connesse con la tutela dei caratteri tipologici, architettonici e formali dei complessi storici, la S.E. media delle unità immobiliari residenziali risultanti a seguito degli interventi di frazionamento deve essere pari o superiore a 70 mq. E' ammessa la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo, tramite mutamento della destinazione d'uso di manufatti aventi superficie edificata pari o superiore a 45 mq suscettibili di autonoma utilizzazione e non legati da vincoli di pertinenzialità. Gli interventi non possono comportare apertura di nuove viabilità e accessi.
10. Nel territorio agricolo deve essere salvaguardata la sentieristica già esistente: strade vicinali, strade e piste forestali, tratturi, percorsi di accesso a edifici. Nuovi tracciati possono essere realizzati solo in carenza di sentieri esistenti con un progetto apposito nel rispetto della vegetazione esistente e della morfologia dei luoghi. Ferme restando le esigenze legate alla sicurezza della circolazione, devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-documentale, garantendo la continuità e la percorribilità della viabilità interpodereale e la coerenza degli eventuali nuovi tratti viari con il contesto paesaggistico (tracciati, caratteristiche geometriche, finitura, opere d'arte, equipaggiamento vegetale).
11. Ogni previsione di apertura di nuove strade, o di modifica sostanziale del tracciato di quelle esistenti, deve essere sottoposta ad attenta verifica dei seguenti aspetti, nel rispetto di quanto indicato dalle norme del vigente P.T.C.P.:
  - funzione della strada (economica, turistica, sociale, speculativa, di raccordo, di interesse locale, di controllo del territorio, di servizio forestale, antincendio, ecc.). Si devono tenere presenti le funzioni dirette (per esempio trasporto persone o merci) e i risultati indotti (per esempio, sviluppo turistico della zona);

- tipo di fruizione: grado e caratteri dell'uso (qualità e quantità dei fruitori, uso continuo, stagionale o occasionale, riservato o pubblico). Numero degli abitanti serviti di centri e case sparse, legami con attività economiche, previsioni di intensità di traffico;
  - caratteri del tracciato: rapporto con il rilievo (strada di fondovalle, di crinale, di versante). Rapporto con il suolo e sottosuolo e conseguenze sulla stabilità del terreno; opere di sostegno e di manutenzione;
  - prevenzione dei rischi: limitazioni di traffico, tracciati a fondo chiuso, attrezzature antincendio, protezione dai rumori, dalle polveri e dagli inquinanti, e difesa delle visuali paesistiche; • misure di mitigazione, al fine di evitare disturbo alla quiete, degrado del paesaggio e dei beni storico-culturali, effetti negativi sulla qualità della vita;
  - misure atte a favorire la continuità degli ecosistemi con particolare riguardo ai movimenti della fauna selvatica.
12. Ad esclusione dei casi della residenza rurale e degli annessi rurali, per i quali è ammessa la nuova realizzazione alle condizioni contenute nelle presenti Norme, ai fini della conduzione agricola dei terreni e dello svolgimento delle attività connesse all'agricoltura da parte delle Aziende agricole, le altre attività ammesse in Territorio rurale possono essere esercitate esclusivamente tramite il recupero di patrimonio edilizio esistente e a condizione che non comportino la realizzazione di dotazioni infrastrutturali, fatto salvo l'adeguamento delle infrastrutture esistenti.
13. Ogni intervento di trasformazione compresa l'apertura di nuove viabilità che comportino impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al previo parere della Conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.
14. Le attività agricole e quelle ad esse collegate costituiscono la modalità principale di gestione del territorio rurale comunale nonché, con le limitazioni e le prescrizioni finalizzate alla difesa delle risorse naturali contenute nelle presenti Norme, il mezzo ordinario per la tutela dei caratteri paesistici consolidati.
15. Le attività consentite nel territorio rurale devono garantire la qualità ambientale e paesaggistica, sia tramite interventi di conservazione dei paesaggi agrari consolidati sia tramite interventi di trasformazione coerenti con tali paesaggi, privi di effetti dannosi in termini di inquinamento e degrado delle risorse, ivi comprese quelle identitarie e di tipo visivo-percettivo.
16. I paesaggi agrari e pastorali di interesse storico riconosciuti dal P.S.I.M. possono essere oggetto anche di recupero a fini produttivi.
17. Nel territorio rurale sono consentite le seguenti attività:
- attività agricole e di forestazione, comprendenti quelle definite come "attività connesse" dalla legislazione;
  - attività che, per la loro compatibilità con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, assumono rango integrativo alle attività agricole e di forestazione;
  - attività di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli in impianti specialistici, autonomi da aziende agricole;
  - attività di coltivazione amatoriali, per il tempo libero e l'autoconsumo, che comprendono quelle

ortive;

- attività specificamente finalizzate alla conservazione delle risorse naturalistiche, storico-insediative e culturali;
- attività specifiche consentite dalle presenti Norme in quanto compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario e dei valori attribuiti agli immobili.

18. Sono attività connesse all'agricoltura, esercitabili in edifici esistenti o, se in edifici di nuova realizzazione, solo a seguito di approvazione di P.A.P.M.A.A.:

- attività produttive finalizzate al trattamento e alla lavorazione artigianale di prodotti aziendali e/o della cultura locale;
- attività per la valorizzazione, degustazione e vendita di prodotti tipici locali di produzione aziendale;
- attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnica e della forestazione;
- attività faunistico-venatorie.

Ad integrazione delle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola è consentito lo svolgimento di attività connesse quali agricampeggio che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma, esclusivamente attraverso strutture prevalentemente di tela, come nelle tradizionali tende da campeggio (sono escluse roulotte, case mobili e bungalow), e comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia. Tali manufatti dovranno essere realizzati con colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico.

19. Fermo restando che in territorio rurale è sempre ammessa la destinazione d'uso residenziale, le attività compatibili con gli obiettivi di tutela del paesaggio agrario, ammesse esclusivamente tramite recupero di patrimonio edilizio esistente, in coerenza con quanto prescritto dai vigenti P.T.C.P. e P.I.T./P.P.R. nonché dalle vigenti norme in materia, sono:

- abitazioni collettive (convitti, conventi, collegi);
- ricettive, nelle forme consentite dalle disposizioni specifiche contenute nelle presenti Norme;
- promozione e vendita di prodotti tipici;
- attività artigianali tipiche e di interesse storico-culturale;
- ricreative/sportive per il tempo libero, per la motorietà e il benessere, eventi ludici;
- esercizi pubblici;
- esercizi di vicinato;
- attività di studio e di ricerca, di produzione intellettuale e culturale, che siano svolte in forma stanziale, anche accompagnate da residenzialità collegata e non indipendente;
- attività di rappresentanza di soggetti pubblici e privati;
- attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, laddove si configuri un nesso con le attività agricole o all'aria aperta;
- attività veterinarie e attività ad esse collegate o di supporto, comprese le riabilitazioni degli animali



e le attività di relazione uomo-animale, i pensionati e le cliniche per animali domestici;

- maneggi e pensioni per cavalli;
- vivaismo.

La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.

20. Le attività di cura ed assistenza a persone svantaggiate, le attività veterinarie e quelle ad esse collegate o di supporto, attività di pensionato per animali, maneggi e pensioni per cavalli e l'attività di vivaismo possono essere esercitate anche mediante l'utilizzazione di manufatti precari, fatta eccezione per le funzioni di ufficio, ambulatori, stoccaggio farmaci ecc.
21. L'esercizio di attività ricettive all'interno dei complessi, degli aggregati e dei nuclei rurali deve in ogni caso garantire l'accessibilità pubblica alle aree di pertinenza del tessuto edificato, allo scopo di non sottrarre o precludere la loro fruizione a residenti e turisti
22. Sono fatti salvi gli usi in atto diversi dalle attività sopra definite.
23. Le attività consentite non devono comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, devono garantire la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.
24. Le aree di pertinenza in territorio rurale sono le aree intimamente connesse all'edificio che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.
25. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 le aree di pertinenza di edifici riconosciuti come Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale (ante 1948) di cui all'art. 38 delle presenti norme. Tali aree devono mantenere l'unitarietà percettiva delle aree pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione fisica (delimitazioni strutturali, ecc.) e visuale (pavimentazioni non omogenee, ecc.), ovvero evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo che contrastino con la leggibilità dell'insieme, preservando, di contro, le opere complementari che concorrono a definire il carattere identitario del luogo (percorsi, serre, limonaie, fontane, muri, airole, giardini, ecc.).
26. Non sono consentiti usi del territorio non appropriati quali depositi - occasionali e/o permanenti - di materiali vari non attinenti all'attività agricola (rifiuti, rottamazioni, materiali edili etc.), al fine di mantenere la qualità e le caratteristiche del territorio rurale.
27. Nel territorio rurale sono consentiti interventi di nuova edificazione solo in coerenza con le caratteristiche paesaggistiche e morfologiche dell'ambito di riferimento

## **Art. 75. - Nuclei rurali**

1. I nuclei rurali di cui al comma 1, art. 64 della L.R. 65/2014 sono riconosciuti e rappresentati nell'elaborato grafico STA.A07 del P.S.I.M. e recepiti dal presente P.O. negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000. All'interno del Territorio comunale sono riconosciuti come nuclei rurali i nuclei e gli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale di seguito elencati:
  - a. Castellana
  - b. Bagnatoio
  - c. Montepoli
  - d. Casacce
  - e. Virtatali
  - f. Poggiolo
  - g. La Torre
  - h. La Luna
  - i. Spugnole
2. All'interno del perimetro di nucleo rurale devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
3. Negli interventi edilizi sui manufatti ricompresi all'interno delle aree individuate come nuclei rurali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
  - sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
  - siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
  - siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
  - sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.
4. All'interno del perimetro di nucleo rurale non è consentito realizzare:
  - frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato e storicizzato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio rurale);
  - interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.

5. Nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo, è consentito realizzare:
  - a) interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
  - b) eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
  - c) pergolati, gazebo da giardino, arredi nella misura massima di 4 mq per unità immobiliare;
  - d) pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 3 nella misura massima di 8 mq;
  - e) installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
6. Nel rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, nei nuclei rurali gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III, Titolo II delle presenti norme.
7. E' sempre consentita la realizzazione di attrezzature di interesse collettivo pubblico o privato nonché la riqualificazione di quelle esistenti.

#### **Art. 76. - Centri e nuclei storici**

1. Il presente P.O. recepisce negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 l'individuazione dei Centri e nuclei storici di cui alla Tavola STA.A07 del P.S.I.M. quali nuclei o insediamenti costituiti da un gruppo di edifici contigui o vicini e caratterizzati da un impianto urbanistico formatosi a partire da un edificio matrice, in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, in cui la popolazione non mantiene necessariamente rapporti diretti con l'attività agricola produttiva.
2. All'interno del Territorio comunale sono riconosciuti come Centri e nuclei storici Marcoiano e Gabbiano.
3. La loro individuazione si basa sul riconoscimento degli aspetti di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e di cui promuovere la conservazione e la riproduzione, con particolare riferimento alla presenza dei seguenti aspetti:
  - a. il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (quali affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze, etc.)
  - b. la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che

- caratterizzano il contesto di inserimento del centro o nucleo;
- c. gli insediamenti di valore storico-testimoniale legati al centro o nucleo di riferimento;
  - d. le aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;
  - e. i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche e territorio rurale;
  - f. i manufatti ed i complessi architettonici di interesse storico;
  - g. gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità podereale e interpodereale, nonché alle relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento;
  - h. i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità) che si aprono da e verso i centri ed i nuclei storici, con particolare riferimento a quelli dai tracciati panoramici e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.
8. All'interno del perimetro dei centri e dei nuclei storici devono essere preservate le tessiture e le sistemazioni agrarie esistenti, la struttura geomorfologica, la rete scolante, la viabilità storica, i percorsi campestri e i sentieri, la vegetazione non colturale, al fine di mantenere il ruolo di cintura rurale e l'elevato valore paesaggistico.
9. Negli interventi edilizi sui manufatti ricompresi all'interno delle aree individuate come nuclei rurali devono essere osservate le seguenti prescrizioni:
- siano tutelate le visuali degli aggregati e dei nuclei, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o da significativi punti panoramici;
  - sia rispettato il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, preferibilmente realizzando gli interventi in contiguità all'esistente, con conseguente contenimento del consumo di suolo;
  - siano privilegiate, nella scelta delle aree, quelle servite dalla viabilità esistente;
  - siano adottate soluzioni coerenti con la morfologia dei luoghi, limitando gli interventi di sbancamento;
  - sia fatto ricorso a proposte progettuali tecnologiche e materiali che assicurino una migliore integrazione paesaggistica.
10. All'interno del perimetro dei centri e dei nuclei storici non è consentito realizzare:
- frazionamenti attraverso recinzioni o separazioni fisiche di qualunque natura che alterino il rapporto consolidato e storicizzato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio rurale);
  - interventi e sistemazioni esterne che introducono caratteri urbani nel paesaggio agrario.
11. All'interno del perimetro dei centri e dei nuclei storici è consentito realizzare:
- a) interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) purché si previsto l'impiego di materiali tradizionali e il ricorso a

tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

- b) eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi per i quali si prescrive il ricorso alle specie autoctone e tipiche del paesaggio locale;
  - c) pergolati, gazebo da giardino, arredi nella misura massima di 4 mq per unità immobiliare;
  - d) pensiline fotovoltaiche, intese quali strutture realizzate in legno con copertura permeabile realizzata tramite pannelli fotovoltaici distanziati tra loro di almeno 10 cm. e privi di volumi tecnici accessori, nel rispetto dei criteri definiti al precedente comma 3 nella misura massima di 8 mq;
  - e) installazione di serre temporanee e stagionali, realizzate con strutture in materiale leggero semplicemente ancorate a terra e prive di parti in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.
4. Nel rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, nei centri e nei nuclei storici gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III, Titolo II delle presenti norme.

#### **Art. 77. - Ambiti periurbani**

1. Gli ambiti periurbani, individuati dal P.S.I.M. nell'elaborato grafico STA.A07 e recepiti dal presente P.O. negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono aree del territorio rurale limitrofe al territorio urbanizzato, che svolgono funzioni ecosistemiche di rilevanza territoriale, anche in qualità di fasce ecotonali tra corso d'acqua e insediamento.
2. Sono consentiti gli interventi compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione di spazi aperti caratterizzati dalla forte prevalenza di superfici permeabili e di sistemazioni a verde, sia a carattere agricolo che ricreativo, nonché coerenti con la conservazione attiva del paesaggio.
3. Sono ammesse forme di utilizzazione utilmente integrabili con gli insediamenti urbani quali:
  - a. orti sociali e agricoltura multifunzionale, anche a carattere amatoriale;
  - b. aree verdi, con funzioni ambientali, formali e ricreative a prevalente carattere estensivo;
  - c. sistemi di fruizione lenta del territorio.
4. Ulteriori funzioni, così come nuove infrastrutture di sosta e di collegamento, sono ammesse nell'ambito di piani, progetti e programmi di rilevanza territoriale, che garantiscano un approccio integrato finalizzato alla compatibilità idrogeologica, alla salvaguardia delle funzioni ecosistemiche, al contenimento e alla mitigazione della frantumazione ecologica, alla evoluzione coerente del paesaggio, alla fruizione sociale.
5. Nel rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, negli ambiti periurbani gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III, Titolo II delle presenti norme.

### **Art. 78. - Aree ad elevato grado di naturalità - Siti Natura 2000**

1. Sono riconosciute come aree ad elevato grado di naturalità ai sensi dell'art. 64 c.1 lett.c) L.R. 65/2014 le aree riconosciute all'interno della Rete Natura 2000.
2. La Rete Natura 2000, ai sensi di quanto previsto dalla Direttiva 92/43/CEE "Habitat", comprende l'insieme dei territori protetti costituito da aree di particolare pregio naturalistico quali le Zone Speciali di Conservazione (ZSC) e i Siti di Importanza Comunitaria (SIC). Tale rete si estende anche alle Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 79/409/CEE "Uccelli", abrogata e sostituita dalla Direttiva 2009/147/CE. La Rete Natura 2000 costituisce di fatto lo strumento a livello europeo attraverso il quale preservare le specie di flora e fauna, minacciate o in pericolo di estinzione, e gli ambienti naturali che le ospitano.

In attuazione delle Direttive europee e della normativa nazionale di recepimento, la Regione Toscana ha emanato la L.R. 6 aprile 2000, n. 56 (abrogata e sostituita dalla L.R. 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale), al fine di definire la propria rete ecologica regionale composta dall'insieme dei S.I.C., delle Z.P.S. e S.I.R. Queste ultime aree, non comprese nella rete Natura 2000, sono state individuate dalla Regione con lo scopo di ampliare il quadro d'azione comunitario tutelando anche habitat e specie animali e vegetali non contemplati, fra quelli da tutelare previsti dalle citate direttive comunitarie. Dal giugno 2015 per tali aree, ai sensi dell'art.116 della L.R. 30/2015, è stata avviata dai competenti uffici regionali, una specifica ricognizione volta a verificare la loro potenziale ascrivibilità ad una delle tipologie di area protetta previste dall'attuale normativa regionale (S.I.C., Z.P.S., Riserva regionale).

3. Le Zone di Protezione Speciale (Z.P.S.) sono aree nelle quali è perseguito l'obiettivo della "conservazione di tutte le specie di uccelli viventi naturalmente allo stato selvatico", che viene raggiunto sia attraverso la tutela dell'avifauna sia con la protezione dei loro habitat naturali.
4. All'interno del territorio del comune di Scarperia e San Piero è riconosciuta la Z.P.S. (ex S.I.C.) "Bosco ai Frati" (IT5140006). Il sito è caratterizzato da boschi di querceti a dominanza di cerri e roveri oltre ad arbusteti. Sono elementi di invarianza le caratteristiche vegetali e animali del sito costituenti elementi peculiari del contesto paesaggistico.
5. Nel rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, nelle Aree ad elevato grado di naturalità gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III, Titolo II delle presenti norme.

### **Art. 79. - Aree agricole e forestali**

1. Le aree agricole e forestali di cui all'art.64 c.1 lett.a) L.R. 65/2014, assimilate alla zone agricole E sono distinte negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Le aree agricole e forestali sono interessate dai morfotipi rurali descritti e normati dalla scheda "Ambito di paesaggio n. 7 'Mugello' del P.I.T./P.P.R..
3. All'interno dei morfotipi di cui al comma 2 del presente articolo devono essere osservate le seguenti prescrizioni di carattere generale:
  - devono essere salvaguardate siepi, filari, boschetti e macchie di vegetazione che concorrono al corredo dei confini dei campi e che costituiscono l'infrastruttura morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Laddove tale rete sia particolarmente impoverita, è prescritta l'introduzione di nuovi elementi vegetazionali all'interno del disegno della maglia agraria, con specie arboree e/o arbustive autoctone e coerenti con le zone circostanti;
  - gli interventi (sia urbanistico edilizi che ambientali) che interessano gli ambiti comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica devono prevedere la ricostruzione delle fasce di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua e lungo la costa con vegetazione riparia allo scopo di migliorare i livelli di connessione ecologica e di strutturare la funzione morfologico-percettiva del paesaggio;
  - devono essere conservati e mantenuti gli elementi o parti di essi che costituiscono la infrastruttura rurale storica come filari, siepi, alberi isolati, viabilità podereale e interpodereale e sistemazioni idraulico-agrarie di pianura;
  - eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi devono essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva.
4. In particolare sono riconosciuti i seguenti morfotipi rurali:
  - morfotipo dei **Seminativi semplificati di pianura o fondovalle delle aree di bonifica** (sigla P.I.T./P.P.R: '06')
  - morfotipo dei **Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna** (sigla P.I.T./P.P.R: '09');
  - morfotipo del **Mosaico culturale e boscato** (sigla P.I.T./P.P.R: '19')
5. Nelle aree agricole e forestali sono ammessi i seguenti ulteriori interventi:
  - a. manutenzione, adeguamento, realizzazione di:
    - infrastrutture di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, e simili, definite dalla pubblica autorità specificamente competente, e comunque nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, e facendo ricorso, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico;
    - impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per le telecomunicazioni e per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati;

- piccoli impianti tecnici, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili, purché opportunamente mascherate con essenze vegetali tipiche e comunque autoctone;
  - cisterne interrato per la raccolta dell'acqua;
  - strade forestali, strettamente motivate dalla necessità di migliorare la gestione e la tutela dei beni forestali interessati, in tutti i casi di larghezza non superiore a 3,5 m, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti, nonché di imposti o piazzali permanenti o temporanei per il deposito del legname, di torrette in legno per l'avvistamento degli incendi e di punti di riserva d'acqua per lo spegnimento degli incendi;
  - percorsi e spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati, i quali non devono essere asfaltati, né pavimentati con altri materiali impermeabilizzanti;
  - strade poderali e interpoderali di larghezza non superiore a 3,5 m, e non asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;
  - aree sistemate a verde, anche alberate, e dotate di attrezzature mobili, amovibili o precarie, per la sosta e la consumazione di cibi e bevande;
- b. manutenzione, adeguamento, realizzazione dei tratti di viabilità facenti parte della Rete escursionistica toscana, e delle relative strutture di servizio, sulla base di progetti di iniziativa pubblica;
- c. manutenzione, adeguamento, realizzazione di:
- serre temporanee e serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività agricola, esclusivamente a opera di aziende agricole;
  - laghetti a uso irriguo;
  - manufatti di protezione dei piccoli impianti di sollevamento e/o smaltimento, connessi alle attività agricole;
- d. interventi di rinaturalizzazione e riforestazione, previa valutazione attitudinale dei siti, facendo ricorso a essenze vegetazionali autoctone;
- e. interventi di ripristino ambientale dei siti interessati da cave dismesse, con il ricorso a tecniche bioingegneristiche e ad essenze vegetazionali autoctone.
6. Gli interventi di realizzazione di strutture pertinenti quali parcheggi, impianti sportivi scoperti, piscine, impianti tecnologici e simili, devono assicurare un corretto inserimento nel contesto, nel rispetto delle seguenti disposizioni:
- deve essere prescelta l'ubicazione comportante il minore impatto visivo e paesaggistico, in riferimento alle visuali prospettive più significative, ricorrendo se necessario a mascherature vegetali di essenze autoctone;
  - l'impermeabilizzazione di terreni e gli sbancamenti devono essere contenuti entro i limiti dello stretto indispensabile;
  - le strutture di servizio degli impianti sportivi, quali spogliatoi, servizi igienici e simili, devono essere realizzate all'interno degli edifici esistenti;
  - possono essere realizzati vani interrati oppure prevalentemente interrati nel caso di terreni in pendio, all'esterno della sagoma degli edifici esistenti, esclusivamente ove ciò sia possibile mediante raccordi con i terrazzamenti esistenti, senza modifiche dell'andamento



naturale del terreno, senza realizzazione di rampe di accesso, e riducendo al minimo indispensabile le modifiche all'andamento naturale del terreno;

- gli impianti tecnologici e i vani volumi tecnici devono essere collocati in posizione tale da non frammentare l'unitarietà degli spazi aperti;
- l'installazione di elementi quali pannelli solari, motocondensanti e parabole è ammessa a condizione che sia prescelta l'ubicazione comportante il minore impatto visivo e paesaggistico, in riferimento alle visuali prospettiche più significative.

5. Nel rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, nelle aree agricole e forestali gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III, Titolo II delle presenti norme.

#### **Art. 80. - Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici**

1. Gli Ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono individuati dal P.S.I.M. ai sensi dell'Allegato 1 al Regolamento di Attuazione del Titolo V della L.R. 65/2014 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico".
2. Gli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici sono riconosciuti quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto. All'interno del territorio comunale sono riconosciuti gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di Gabbiano e Marcoiano.
3. L'individuazione si basa sul riconoscimento degli aspetti di valenza paesaggistica che concorrono alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici e di cui promuovere la conservazione e la riproduzione, con particolare riferimento alla presenza dei seguenti aspetti:
  - a. il sistema delle acque, la struttura geologica, litologica e pedologica, i caratteri morfologici dei luoghi, nonché le emergenze geomorfologiche (quali affioramenti rocciosi, biancane, calanchi, balze, etc.)
  - b. la struttura ecosistemica/ambientale in riferimento alle componenti vegetazionali anche lineari (siepi, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili), che caratterizzano il contesto di inserimento del centro o nucleo;
  - c. gli insediamenti di valore storico-testimoniale legati al centro o nucleo di riferimento;
  - d. le aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso;
  - e. i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze architettoniche e territorio rurale;
  - f. i manufatti ed i complessi architettonici di interesse storico;
  - g. gli assetti agrari tradizionali in riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie ad essi correlate, alla viabilità podereale e interpodereale, nonché alle relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento;

- h. i punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi ad alta intervisibilità) che si aprono da e verso i centri ed i nuclei storici, con particolare riferimento a quelli dai tracciati panoramici e dai punti di belvedere accessibili al pubblico.
4. Al fine di garantire il mantenimento degli stessi all'interno dell'ambito territoriale e la salvaguardia delle relazioni funzionali e percettive che intercorrono con i nuclei e i centri storici, sono prescritti:
- la salvaguardia dei rapporti consolidati tra edificato e spazi aperti/parchi/giardini di impianto storico;
  - il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto insediativo e in stretta relazione con lo stesso, situate a margine dell'edificato storico, conservandone i caratteri tradizionali e la consistenza;
  - il mantenimento dei varchi visuali di rilevante valore estetico-percettivo;
  - la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati;
  - la valorizzazione e riqualificazione dei collegamenti storicamente consolidati promuovendo la ricomposizione della continuità della rete di infrastrutturazione rurale (viabilità podereale, rete scolante, vegetazione di corredo).
5. Nel rispetto di quanto prescritto ai commi precedenti, negli ambiti di pertinenza dei centri e nuclei storici gli interventi di trasformazione e di ampliamento e le destinazioni d'uso ammesse sono quelle disciplinate alla Parte III, Titolo II delle presenti norme.

#### **Art. 81. - Aree specialistiche esistenti in aree esterne al T.U.**

- Sono individuate, ai sensi dell'art. 64, comma 1, lettera d) della L.R. 65/2014, le Aree specialistiche esistenti in aree esterne al TU quali:
  - area per tiro al Piattello in località Carlone
  - impianto industriale acqua Palina
  - impianto sportivo per il golf Poggio dei Medici
- Area per tiro al Piattello in località Carlone
  - Nell'area del tiro al piattello possono essere effettuati esclusivamente:
    - interventi di adeguamento delle strutture esistenti, nella misura strettamente necessaria per garantire la piena funzionalità dell'attività in essere, nel rispetto delle disposizioni delle leggi regionali e nazionali vigenti;
    - realizzazione di impianti sportivi e relative strutture pertinenziali (spogliatoi, vani tecnici e simili), parcheggi e altre strutture necessarie per l'insediamento di nuove attività sportive.
  - Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva anche con aumento volumetrico. Gli interventi ammessi non devono comportare alterazioni morfologiche e

paesaggistico-ambientali.

2.3 E' compatibile l'utilizzazione per impianti sportivi. Sono ammesse attività complementari e funzionali all'utilizzazione principale, quali alloggi di custodia, pubblici esercizi, foresterie.

### 3. Impianto sportivo per il golf Poggio dei Medici

3.1 Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e le addizioni volumetriche, così come definiti dalle presenti norme. E' consentito il recupero, attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva RR3, dei ruderi esistenti al fine di realizzarvi attività connesse all'attività turistica ricettiva e/o all'attività sportiva del campo da golf.

3.2 Sono ammessi interventi di adeguamento degli impianti sportivi (campo da golf e impianti ad esso complementari) e delle altre strutture alle vigenti normative in materia di tutela ambientale e di salvaguardia della sicurezza nei luoghi di lavoro, di salute degli addetti e della popolazione, della pubblica incolumità nella misura strettamente necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni di settore.

3.3 Deve essere mantenuta l'unitarietà della funzione prevista nell'area, con particolare riferimento alla connessione tra strutture ricettive e impianto sportivo del golf;

3.4 Sono consentite opere funzionali al piano di protezione civile.

### 4. Impianto industriale acqua Palina

4.1 L'insediamento speciale dell'impianto industriale Acqua Palina corrisponde alla parte di territorio la cui organizzazione è strettamente finalizzata alla captazione e all'imbottigliamento delle acque, di cui si prevede il mantenimento.

4.2 Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva anche con aumento volumetrico e sostituzione edilizia. Gli interventi di ampliamento possono comportare la realizzazione di fabbricati aggiuntivi, separati dagli edifici esistenti, ove necessario per la corretta esplicazione delle attività produttive in essere, purché sulla base di un inquadramento riferito all'intera area.

4.3 Le nuove costruzioni devono avere dimensioni e caratteristiche formali tali da mantenere un rapporto equilibrato con il contesto rurale.

4.4 Sono comunque ammessi gli interventi indispensabili per la prosecuzione dell'attività produttiva in atto, in risposta a motivate esigenze connesse con il rispetto delle norme di sicurezza e di adeguamento funzionale degli edifici, nella misura necessaria a soddisfare requisiti obbligatori imposti da disposizioni normative di settore.

8. Gli interventi ammessi devono in ogni caso assicurare la conservazione degli elementi naturalistici esistenti che concorrono alla particolare qualità del paesaggio (alberi isolati, filari, siepi, nuclei arborei e boschi poderali).

## **TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI EDILIZI NEL TERRITORIO AGRICOLO**

### **CAPO I Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

#### **Art. 82. - Installazione di manufatti aziendali temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. L'installazione di manufatti aziendali temporanei ancorché realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un periodo non superiore a due anni, comprese le serre, di cui all'art. 70 della L.R. 65/2014 è consentito nell'intero territorio rurale con esclusione delle aree boscate disciplinate dalle presenti norme.
2. L'installazione di manufatti aziendali di cui all'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 è consentita nell'intero territorio rurale con esclusione dei seguenti ambiti:
  - all'interno delle aree boscate come definite dalla L.R. n.39/2000 e dal relativo regolamento D.P.G.R./48/R/2003;
  - all'interno delle linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite dalle presenti Norme;
  - all'interno delle aree di rispetto cimiteriale e relative fasce di rispetto definite dalle presenti Norme.
3. Per la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non sono consentite tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne.
4. Le serre devono avere le caratteristiche dei manufatti aziendali ai sensi dell'art. 70, comma 3, della L.R. 65/2014 e relativo Regolamento di attuazione.
5. L'installazione delle serre è consentita solo in coerenza con le disposizioni della presente disciplina e con le disposizioni del P.I.T./P.P.R.. Le serre dovranno essere costituite da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce e la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.
6. Le coperture dei manufatti di cui al presente articolo, a esclusione delle serre, devono essere realizzati con colorazioni adeguate ad un corretto inserimento paesaggistico, ovvero in colore rosso o verde.
7. In integrazione alle attività agrituristiche svolte nel patrimonio edilizio esistente da parte dell'azienda agricola, sono ammessi manufatti come tendoni, tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.
8. In relazione alle esigenze della conduzione delle attività agricole sono ammessi tendoni o tensostrutture per coprire materiali o attrezzi che non possano trovare ricovero negli edifici esistenti. Tali manufatti sono installati dietro atto d'obbligo, o atto che l'Amministrazione ritenga equivalente, che stabilisca le modalità di realizzazione e di rimozione.

9. Non è consentita la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo negli alvei compresi tra gli argini esterni dei tratti fluviali.

**Art. 83. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo in assenza di programma aziendale.**

1. In assenza di programma aziendale sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola sono consentiti, sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, e fermi restando i limiti e le condizioni previste dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica i seguenti interventi:
- la manutenzione straordinaria di cui all'articolo 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014, ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati ed all'articolo 136, comma 2, lettera a);
  - il restauro ed il risanamento conservativo di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), L.R. 65/2014;
  - la ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' di cui alle presenti Norme;
  - la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' di cui alle presenti Norme;
  - gli interventi pertinenziali di cui alle presenti Norme;
  - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;
  - gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;
  - gli interventi relativi all'innovazione necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica, L.R. 65/2014;
  - gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014;
  - le piscine, nonché gli impianti sportivi, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m), L.R. 65/2014;
  - il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui alle presenti Norme;
  - gli interventi costituenti attività edilizia libera di cui all'articolo art. 136, L.R. 65/2014.
2. Sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola e siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi.
3. Alle medesime condizioni di cui al comma 1, sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente. I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al

comma 2.

4. Gli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola.
5. Il patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno dei nuclei rurali è soggetto alle limitazioni di cui all'art. 75 delle presenti Norme.

**Art. 84. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale.**

1. Salvo i limiti e le condizioni previste dalla Parte II, Titolo I, Capo I delle presenti norme, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 72 della L.R. 65/2014.

**Art. 85. - Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale.**

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerente con la tipologia di questi ultimi.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita:
  - previa approvazione del programma aziendale;
  - a condizione che l'intervento non comporti rilevanti modificazioni della morfologia dei luoghi;
  - senza dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
  - privilegiando la dislocazione degli annessi in prossimità del centro aziendale e comunque in localizzazioni in cui risulti minimo l'impegno di suolo per creazione viabilità ed altre strutture di servizio;
  - limitando la frammentazione dei fondi e l'eccessiva proliferazione di edifici nel territorio rurale;
  - evitando, ove possibile, posizioni di belvedere panoramico o di mezza costa su terreni collinari e in modo che i limiti superiori delle coperture non superino le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
  - evitando di interferire negativamente con i manufatti di valore storico architettonico e con le relative aree pertinenziali, ricorrendo a tecnologie e materiali che assicurino una buona integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile, il risparmio energetico,

Gennaio 2024

la reversibilità dell'installazione;

- garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate.

3. Non è consentito realizzare nuovi annessi agricoli all'interno dei seguenti ambiti:

- a. aree boscate come definite dalla L.R. 39/2000 e dal relativo regolamento D.P.G.R./48/R/2003;
- b. linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite e disciplinate dalle presenti Norme;
- c. aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite e disciplinate dalle presenti Norme.

4. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie, e prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale non aziendale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

5. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso residenza agricola è consentita solamente:

- a. ove ne sia dimostrata la necessità in rapporto alla conduzione aziendale;
- b. per una S.E. massima di 130 mq per unità;
- c. nel rispetto dei seguenti criteri:
  - ubicazione nel rispetto della viabilità territoriale e poderale esistente e con opere edilizie che garantiscano una continuità con le proprietà tipologiche e morfologiche dell'edilizia rurale esistente;
  - mantenimento, a seguito degli interventi edilizi, della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
  - ubicazione dei nuovi interventi edilizi in prossimità dei nuclei poderali, se esistenti, e lungo strade esistenti, tanto che non sarà consentita l'apertura di nuove strade se non strettamente funzionali e di accesso ai fondi agricoli;
  - predisposizione degli accorgimenti necessari alla riduzione degli impatti per i nuovi interventi da realizzare;
  - rispetto della conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare le linee di crinale o le vette dei poggi nelle aree collinari;
  - dimostrazione della fattibilità dell'intervento in riferimento al consumo delle risorse e alle problematiche di natura idrogeologica;
  - applicazione dei criteri costruttivi atti a ridurre i consumi ed i fabbisogni energetici.
  - garantendo, in caso di assenza di preesistenze edilizie, il rispetto della maglia territoriale e poderale e delle tradizioni insediative tradizionalmente consolidate.
- d. Altezza massima di due piani

6. Gli annessi agricoli possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati, costituendo volumetrie computate in egual misura ai locali fuori terra.

7. Gli annessi agricoli devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso al fine di mitigare il più possibile l'effetto visivo generato dai nuovi annessi.
8. In ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme in materia di linee elettriche, in sede di progettazione di nuovi annessi agricoli deve essere tenuto conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti. Se previsti in prossimità di linee elettriche già esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto del valore di qualità per il campo magnetico fissato dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso.
9. I nuovi manufatti devono essere ubicati al suolo rispettando l'andamento naturale dei terreni, conseguendo aggregazione significativa con i fabbricati esistenti, evitando movimenti di terra che alterino sostanzialmente la struttura morfologica complessiva del sito.
10. E' ammessa la realizzazione di locali interrati per finalità produttive (cantine, depositi).
11. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi della presente norma non possono mutare la destinazione d'uso agricola.
12. Gli annessi agricoli devono essere realizzati preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili in coerenza con il P.I.E.R. e con il P.I.T./P.P.R..
13. Qualora vengano realizzate nuove abitazioni agricole (sia di nuova costruzione, sia mediante riuso di annessi agricoli), la superficie minima aziendale dovrà essere equiparata alla superficie aziendale prevalente dell'area di riferimento, e comunque la dimensione dell'unità minima aziendale.
14. Nel caso in cui il riuso di edifici esistenti comporti il trasferimento delle volumetrie in altro sito, tali volumetrie dovranno essere ricostruite in corrispondenza di nuclei poderali esistenti.
15. Per la realizzazione dei nuovi manufatti dovranno essere adottati tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive dell'intorno e del più ampio contesto ambientale; in caso di progetti con caratteristiche formali significative e/o utilizzo di tecnologie innovative, l'applicazione dei suddetti criteri sarà rapportata alla specialità dell'intervento in relazione all'ambito interessato.
16. I frazionamenti parziali di proprietà dovranno essere eseguiti in modo che la suddivisione dei fondi consenta di realizzare future nuove edificazioni in aggregato alle preesistenti e/o in coerenza con la maglia poderale preesistente.



**Art. 86. - Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del P.A.P.M.A.A.**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli minimi, di cui all'art. 73, comma 5, L.R. 65/2014, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del programma aziendale è consentita per fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli aventi complessivamente superficie coperta inferiore a 300 mq.
2. La costruzione di nuovi annessi agricoli di cui al presente articolo è ammessa nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a. per una S.E. massima di 300 mq.;
  - b. sempreché l'azienda agricola mantenga in produzione terreni per superfici maggiori od uguali al 50% delle superfici indicate al successivo art. 79 delle presenti Norme;
  - c. sempreché non interessino:
    - le aree boscate come definite dalla L.R. 39/2000 e dal relativo regolamento D.P.G.R./48/R/2003;
    - le linee di arretramento e fasce di rispetto stradale definite e disciplinate dalle presenti Norme;
    - aree cimiteriali e relative fasce di rispetto definite e disciplinate dalle presenti Norme;
  - d. per tipologie costruttive coerenti con i caratteri paesaggistici del territorio.
3. Gli annessi agricoli di cui al presente articolo, in coerenza con i contenuti del P.I.E.R. e del P.I.T./P.P.R., ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali, devono essere realizzati con materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, preferibilmente con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed i fabbricati tradizionali nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili.
4. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a. allevamento intensivo di bestiame (15 mq. a capo);
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.
5. Per le attività di cui alle lettere b, c, d, e, e f del precedente comma, la dimensione massima dei nuovi annessi non potrà superare i 150 mq. di S.E..
6. Per le attività di cui alla lettera c e assimilabili, del precedente comma, i nuovi annessi dovranno essere distanti almeno 300 metri da edifici ad uso abitativo diversi da quelli facenti parte della stessa azienda

agricola.

**Art. 87. - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale  
(P.A.P.M.A.A.)**

1. Il programma aziendale dovrà specificare gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrivere la situazione attuale e individuare gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistico territoriale e regolamentare comunale, provinciale e regionale.
2. Il differimento della realizzazione di alcuni interventi, non comporta modificazione del programma aziendale e della convenzione (o atto d'obbligo unilaterale) connessa. Il differimento può avvenire previa comunicazione al Comune e nel rispetto della necessaria correlazione tra tutte gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A.
3. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.
4. I Programmi aziendali devono contenere la descrizione delle condizioni attuali, con indicate le colture in atto e gli eventuali abbandoni o degradi, l'uso delle costruzioni esistenti, le modifiche compatibili con le norme sull'edilizia rurale e i tempi di realizzazione.

**Art. 88. - Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il programma aziendale ha altresì valore di piano attuativo nei casi di cui all'art. 107, comma 4, L.R. 65/2014.e art.74 c.13.

**Art. 89. - Superfici fondiarie minime**

1. I rapporti tra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola e le superfici fondiarie minime, di cui art. 5 del Regolamento 63/R/2016 della L.R. 65/2014, da mantenere in produzione per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli, sono quelle prescritte dal P.T.C.P. vigente.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste al comma 1 del presente articolo.
3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della L.R.

Gennaio 2024

49/1997, le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 del presente articolo sono ridotte del 30 per cento.

4. Le variazioni delle superfici fondiarie di cui al comma 1 del presente articolo conseguenti a provvedimenti della Regione o della Provincia sono automaticamente recepite dal presente regolamento senza che ciò costituisca variante all'atto di governo.
5. La costruzione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime nel caso di imprenditori agricoli esercitanti in via prevalente una delle seguenti attività:
  - a. allevamento intensivo di bestiame;
  - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
  - c. acquicoltura;
  - d. allevamento di fauna selvatica;
  - e. cinotecnica;
  - f. allevamenti zootecnici minori.

## **CAPO II Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

### **Art. 90. - Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola**

1. Gli interventi e le sistemazioni che interessano aree di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola, comprese le installazioni stagionali di cui all'art. 136, comma 2, lett. c bis), L.R. 65/2014 situati in territorio rurale devono:
  - a. assicurare il mantenimento delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi;
  - b. privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti nell'area di pertinenza;
  - c. non comportare alterazione della struttura morfologica dei terreni.

### **Art. 91. - Interventi di sistemazione ambientale**

1. Gli interventi di sistemazione ambientale definiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono soggetti a procedimenti in itinere sottesi al cambio della destinazione d'uso agricola.
2. Tali interventi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti agrari e ambientali.
3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, devono prioritariamente prevedere opere di

Gennaio 2024

riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le aree di pertinenza dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate dal progetto edilizio correlato.

4. Lo scomputo degli specifici oneri è consentito solo a fronte di interventi di rilevanza pubblica o di interesse pubblico e/o generale, quali:
  - a. il recupero e la conservazione delle sistemazioni idraulico-agrarie di impianto storicizzato;
  - b. la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali normalmente aperte al passo pubblico;
  - c. la manutenzione di percorsi pedonali aperti al pubblico;
  - d. la tutela dei manufatti di rilevanza storico-culturale o testimoniale;
  - e. la tutela delle formazioni arboree decorative, nonché delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti;
  - f. il recupero, anche attraverso operazioni di reimpianto, di fasce arborate-arbustate di valenza naturalistica al fine di accrescere la biodiversità di ambiti agricoli intensamente coltivati.
5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale devono essere corredati dalla seguente documentazione minima:
  - a. relazione tecnica di progetto;
  - b. rapporto cartografico su catastale in scala minima 1:2.000 e su topografico in scala minima 1:5.000 della ubicazione delle opere;
  - c. particolari costruttivi per opere edilizie e murature in scala minima 1:500;
  - d. sezioni e piani quotati per le opere che prevedono movimenti di terreno;
  - e. documentazione fotografica dei luoghi prima degli interventi con riprese da punti noti;
  - f. computo metrico estimativo redatto su prezzi ufficiali.
6. L'adozione del titolo abilitativo relativo agli interventi urbanistico edilizi da attuarsi sul fabbricato di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una convenzione, con idonee garanzie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.
7. Al termine dei lavori, al fine di ottenere lo svincolo delle garanzie offerte, previo sopralluogo di un tecnico comunale, il titolare dell'autorizzazione deve presentare:
  - a. la relazione finale di asseveramento, con documentazione fotografica, attestante la conformità dell'opera realizzata al progetto iniziale;
  - b. gli elaborati cartografici alle scale di cui sopra;
  - c. il computo metrico a consuntivo.
8. Nel caso di aree di pertinenza inferiori all'ettaro non si dà luogo alla sottoscrizione della convenzione, o dell'atto d'obbligo, e sono previamente corrisposti specifici oneri stabiliti dal Comune e connessi al miglioramento ambientale del sistema insediativo, in misura comunque non inferiore alla quota massima stabilita per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima stabilita per gli interventi di nuova edificazione.

## **Art. 92. - Manufatti per l'attività agricola amatoriale**

1. I manufatti per l'attività agricola amatoriale possono essere realizzati interamente in legno o altri materiali leggeri, ancorati al suolo senza opere di fondazione, basamenti e/o opere permanenti in muratura.
2. I manufatti per l'attività agricola amatoriale hanno esclusiva destinazione di rimessaggio di prodotti, attrezzi, macchinari agricoli, sono privi di dotazioni idonee all'utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo. E' consentita, all'interno dei manufatti, la realizzazione di impianti igienico sanitari.
3. L'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è consentita:
  1. se non sussistono sul fondo costruzioni stabili legittime utilizzabili allo stesso scopo;
  2. se sul fondo è presente una costruzione stabile legittima di dimensioni inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo comma 7.
4. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo. Si deve evitare di interferire negativamente con i manufatti di valore storico architettonico e con le relative aree pertinenziali, ricorrendo a tecnologie e materiali che assicurino una buona integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia ecocompatibile, il risparmio energetico, la reversibilità dell'installazione.
5. Il posizionamento dei manufatti per l'attività agricola amatoriale deve essere contestualizzato con l'assetto agrario esistente.
6. I soggetti abilitati all'installazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo sono gli operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero, ovvero privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo.
7. La superficie totale dei manufatti per l'attività agricola amatoriale devono avere le seguenti caratteristiche:
  1. nei fondi destinati a colture orticole, inferiori a 1000 mq superficie coperta massima pari a 4 m
  2. nei fondi aventi superfici comprese tra 1000 e 5000 mq superficie coperta massima pari a 12 mq
  3. nei fondi aventi superfici superiori a 5000 mq superficie coperta massima pari a 20 mqI manufatti dovranno comunque avere un'altezza massima di 3 m.l.
8. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è consentita previa sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente, riferito all'intera superficie di proprietà.
9. L'atto d'obbligo contiene la specificazione degli interventi di sistemazione ambientale tesi al mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché alla tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti.
10. I manufatti costruiti ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
11. La realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo non è consentita nei terreni provenienti da

frazionamenti di fondi rurali avvenuti dopo l'adozione del presente P.O..

12. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica, è consentito il mantenimento di manufatti assentiti in via temporanea in attuazione della disciplina comunale vigente prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 (15 aprile 2007), a condizione che l'istanza finalizzata al mantenimento del manufatto:
  - risulti inoltrata prima della scadenza dell'autorizzazione amministrativa precedentemente conseguita a titolo temporaneo;
  - sia corredata da dichiarazione, a firma di professionista abilitato, attestante la conformità del manufatto al progetto a suo tempo assentito in via temporanea e da esplicito impegno dell'avente titolo all'integrale rimozione del manufatto agricolo reversibile al cessare dell'attività agricola.

#### **Art. 93. - Box per il ricovero amatoriale di animali di bassa corte, felini e cani**

1. E' consentita la realizzazione di ricoveri per animali di bassa corte ad uso amatoriale, felini e cani aventi le seguenti caratteristiche:
  - a. superficie massima dello spazio recintato di mq. 25;
  - b. recinzione metallica con paletti in legno o ferro verniciato di altezza max. di mt. 1,80 e con la possibilità di collocare la recinzione anche in copertura e in tal caso è ammessa l'altezza fino a 3 mt;
  - c. manufatto per il ricovero avente Superficie coperta non maggiore al 50% dell'area recintata;
  - d. schermature con siepi di piante autoctone per limitare l'impianto visivo dei manufatti.
2. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
3. Le strutture di cui al presente articolo non possono essere alienate separatamente dal fondo sul quale insistono e devono essere rimosse al cessare dell'attività.
4. Sui manufatti esistenti sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle presenti norme (addizioni volumetriche).

**Art. 94. - Manufatti per il ricovero di cavalli, bovini, suini, ovicaprini, colombi viaggiatori e capanni di caccia**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero amatoriale di cavalli, bovini, suini, ovicaprini, di colombi viaggiatori e di capanni di caccia è consentita nell'intero territorio agricolo e delle condizioni di cui al presente articolo.
2. E' consentita la realizzazione di box per il ricovero di cavalli, bovini, suini e ovicaprini nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. costruzione del box in legno;
  - b. superficie coperta massima del box di 15 mq. per capo, fino ad un massimo di superficie di 45 mq.
3. E' consentita la realizzazione di ricoveri di colombi viaggiatori con una superficie coperta massima di 60 mq.
4. La realizzazione dei box di cui al presente articolo è subordinata al mantenimento delle strutture in buone condizioni e decoro ed alla rimozione dei manufatti al cessare delle esigenze.
5. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche ed essere agevolmente lavabili e disinfettabili: le acque di scolo derivanti dal lavaggio dovranno obbligatoriamente essere sottoposte ad adeguato trattamento, al fine di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori e delle acque sotterranee.
6. E' ammessa la realizzazione di capanni da caccia come da legislazione vigente.

**Art. 95. - Recinzioni**

1. Ai fini della tutela e della valorizzazione del paesaggio, nel territorio rurale sono consentite nuove recinzioni di altezza massima complessiva non superiore a due metri, e realizzate con pali in legno e cavi elettrificati, da smontare stagionalmente, nonché recinzioni con rete a maglia a passo variabile di altezza massima complessiva non superiore a due metri nel rispetto dei seguenti criteri:
  - a. limitare l'accorpamento dei campi coltivati;
  - b. non introdurre caratteri urbani all'interno dei paesaggi agrari, quali recinzioni con muretti, cancellate ecc, siepi topiarizzate (geometriche) con specie arbustive invasive e decontestualizzate, in particolare a delimitazione delle proprietà private (anche se di insediamenti recenti).
2. Le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderal e la fruizione collettiva del paesaggio. In caso di recinzioni di terreni agricoli di perimetro superiore a 150 metri, l'accessibilità pedonale deve essere garantita attraverso varchi di larghezza minima di 1 metro a distanza di 150 metri. In corrispondenza di tali varchi è permessa la realizzazione a terra di griglie metalliche tubolari atte a impedire il passaggio di ungulati e/o di cancelli.
3. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici (in ferro o legno verniciato).
4. In caso di aree destinate ad allevamenti, è consentita la realizzazione di staccionate lignee e/o con reti a maglia sciolta comunque di altezza non superiore a due metri.

5. A servizio dei resedi di superficie non superiore a 1.500 mq. di fabbricati ad uso non agricolo sono ammesse recinzioni a cordolo continuo di altezza non superiore a cm. 30 con sostegni verticali e ancoraggio di elementi di recinzione leggere. Non è consentito l'ancoraggio di fili metallici, reti, pali di sostegno o altro sulla vegetazione esistente.
  6. Ferme restando le regole fin qui stabilite, è ammessa la realizzazione di tipi diversi di recinzioni nei seguenti casi:
    - per attività temporanee (ad esempio per i tagli del bosco, per i periodi in cui sia autorizzato l'abbattimento), per le quali sarà approvato dall'ufficio comunale competente il tipo di recinzione necessaria e concesso il tempo di permanenza della recinzione utilmente rispetto alle attività da svolgere;
    - per la stretta protezione dalla fauna selvatica delle colture di pregio del territorio (ad esempio vigne, colture orticole di qualità) e delle coltivazioni ortoflorovivaistiche. In questi casi, è consentita l'installazione di recinzioni metalliche a maglia rettangolare e/o recinzioni elettrificate a bassa intensità, fino a un'altezza massima di 2,50 mt., con supporti in pali di legno. Le reti possono essere fissate al suolo con ancoraggi in ferro. Non sono ammesse reti a maglia sciolta né che possano causare ferite alla fauna, come quelle a nodi e il filo spinato.
- E' inoltre prescritto quanto segue:
- le recinzioni devono garantire il mantenimento dell'accessibilità a sentieri e percorsi, alla viabilità podereale, interpodereale, campestre, vicinale, e non potranno costituire fondo chiuso se non autorizzato ai sensi di legge;
  - la tipologia della recinzione deve contemperare l'esigenza di protezione delle colture, la difesa degli habitat limitandone la frammentazione e il contenimento degli impatti paesaggistici, con particolare riguardo alle visualità e panoramicità.
7. Nel caso di recinzioni esistenti costituite o associate a elementi vegetali, si devono vietare tagli o sostituzioni, fatti salvi i casi di estrema limitazione alle attività produttive, malattie o senescenza e gli interventi di potatura e manutenzione. Nei casi di recinzioni nuove si deve comunque assicurare la creazione di rivestimenti vegetali, almeno lungo le strade e gli spazi pubblici, fatti salvi i casi di allevamenti estensivi e i pascoli.
  8. A tutela della salvaguardia fisica e sanitaria degli allevamenti possono essere realizzate ulteriori tipologie di recinzioni conformi alle Linee guida emesse dal Gruppo di coordinamento nell'ambito del Psr Feasr 2014-2022.



#### **Art. 96. - Piscine ed altre opere autonome a corredo degli edifici**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico - edilizia incidenti sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo di edifici comportanti la trasformazione in via permanente del suolo inedificato nella pertinenza dell'edificio stesso, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate a titolo esemplificativo:
  - piscine;
  - campi da tennis;
  - campi da calcetto;
  - maneggi.
2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo per categoria (piscina, campo da tennis, maneggio e altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato e relativi volumi tecnici) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume totale risulti superiore a mc. 3.000 ovvero un'area di pertinenza di superficie superiore a 5.000 mq. Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':
  - a. i nuclei rurali di cui alle presenti Norme;
  - b. i nuclei storici di cui alle presenti Norme;
  - c. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine coeva e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
  - d. i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.
3. E' consentita la realizzazione di piscina aggiuntiva comunque nel rispetto dei limiti dimensionali prescritti al successivo comma 5 e garantendo comunque che il progetto preveda l'aggregazione delle strutture e si integri coerentemente con il contesto.
4. In ipotesi di pluralità di proprietari è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.
5. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:
  - a. non comportino sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
  - b. non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
  - c. si rivelino coerenti con la semiologia dei luoghi rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.);
  - d. non prevedano volumetrie che fuoriescano sensibilmente dal profilo originario del terreno;

- e. garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
  - f. usufruiscano di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sull'acquedotto pubblico.
6. La superficie massima delle piscine (superficie netta della vasca) è:
    - a. ad uso privato, pari a mq. 60;
    - b. a servizio dei complessi agrituristici, pari a mq. 150;
    - c. a servizio delle strutture turistico-ricettive e sanitarie, pari a mq. 200.
  7. La profondità massima consentita è pari a ml. 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato almeno su tre lati ed avere un'altezza massima di 2,20 ml.. Possono essere realizzati vani per servizi accessori con una superficie utile lorda (S.E.) massima di mq. 12,00, ai sensi dell'art.17.
  8. La piscina deve presentare colore di rivestimento interno intonato all'ambiente circostante, con preferenza per i verdi e le terre ed esclusi in ogni caso l'azzurro, il verde – azzurro, il turchese e l'acquamarina. La pavimentazione dei rivestimenti esterni deve essere in cotto e/o pietra locale o materiale in armonia con il contesto circostante.
  9. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba o in materiale sintetico di colorazione verde.
  10. I maneggi per la pratica sportiva sono consentiti:
    - su aree di almeno 2 ettari;
    - recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata;
    - con utilizzo di annessi con una S.E. fino ad un massimo di 300 mq.
  11. Ogni intervento consentito, sotto il profilo della coerenza paesaggistica e della qualità architettonica, deve essere conforme ai contenuti del P.I.T./P.P.R. della Regione Toscana. In particolare, deve essere garantita l'integrazione dell'intervento all'interno del paesaggio ed il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici.
  12. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:
    - a. da uno studio di inserimento (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
    - b. dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
    - c. da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.
  13. E' consentita la realizzazione di aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco ed il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, ai sensi del comma 2, lettera e), dell'art. 136 della L.R. 65/2014.

**Art. 97. - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, L.R. 65/2014, ovvero:
  - a. interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 136, comma 1, lettera a), L.R. 65/2014;
  - b. interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 135, comma 2, lettera b), L.R. 65/2014;
  - c. interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alle presenti norme;
  - d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui all'art. 135, comma 2, lettera a), L.R. 65/2014;
  - e. ristrutturazione edilizia conservativa 'RC1' - 'RC2' di cui alle presenti Norme;
  - f. la ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'RR1' - 'RR2' - 'RR3' di cui alle presenti Norme
2. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l), L.R. 65/2014 e interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alle presenti norme.
3. Sono altresì consentiti gli interventi di cui agli art. 15, 16 e 17 delle presenti norme tranne che sugli edifici appartenenti al Patrimonio edilizio esistente di valore storico testimoniale di cui alle presenti Norme.
4. Gli interventi di cui al comma 1 possono comportare incremento delle unità abitative.
5. Nel territorio rurale sono presenti manufatti, edifici, complessi e relative aree di pertinenza, che non costituiscono territorio urbanizzato ai sensi della legislazione regionale vigente in materia, quali, a titolo esemplificativo: frantoio, distributore carburanti e servizi all'automobile, pubblici esercizi, edifici e complessi utilizzati per attività turistico ricettive alberghiere ed extra alberghiere, artigianali. Sono ammessi gli interventi di cui agli articoli 14, 15, 16, 17 e 21 delle presenti norme, nonché gli interventi di sostituzione edilizia. E' sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso verso le funzioni agricole e connesse all'agricoltura, nonché verso le attività ammissibili nel territorio rurale in base alle presenti Norme.
6. Sono ammessi manufatti come tendoni, tensostrutture, gazebo, aree ombreggiate, per attività ludico ricreative, di intrattenimento e simili, riferite alle esigenze delle attività esistenti in zona agricola, che non comportano diritti edificatori né commercializzazione autonoma.

### **CAPO III Mutamento della destinazione agricola degli edifici**

#### **Art. 98. - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.**

1. Gli interventi edilizi comportanti mutamento della destinazione agricola sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
2. Gli interventi di cui al presente articolo, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie edificabile legittimamente esistente.
3. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al comma 1, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle aree di pertinenza, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascuna area di pertinenza a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale delle aree di pertinenza corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.
4. Gli interventi che comportano mutamento di destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono:
  - a. recuperare l'intera S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O., ove inferiore a 150 mq.;
  - b. recuperare 150 mq, nel caso di annessi agricoli aventi superficie massima compresa tra 150 mq e 600 mq
  - c. recuperare il 25% della S.E. legittima esistente alla data di adozione del presente P.O. per l'eccedenza rispetto a 600 mq. e fino ad un massimo di recupero complessivo per 1.250 mq. Tale limitazione non si applica agli edifici riconosciuti patrimonio edilizio di valore storico testimoniale di cui all'art. 38 delle presenti norme;

Gli edifici ricostruiti devono essere ricollocati in adiacenza ai nuclei rurali esistenti, all'interno dell'area di pertinenza urbanistica o del resede storico.

5. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso dalla funzione agricola verso la funzione turistico ricettiva e commerciale al dettaglio come definito all'art. 5 delle presenti norme. In ogni caso, dovrà essere assicurata la compatibilità tra le modalità di riuso del patrimonio insediativo e la tipologia edilizia degli edifici di valore storico, evitando che la monofunzionalizzazione turistica di edifici e aggregati comporti la privatizzazione di luoghi pubblici o di fruizione pubblica del paesaggio.
6. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale di media struttura esclusivamente per gli edifici all'interno del perimetro del Tessuto commerciale di progetto individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
7. Per le aree di pertinenza di dimensioni non inferiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee

Gennaio 2024

garanzie. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo risultano inferiori agli oneri da corrispondere, è dovuta al comune la relativa differenza.

8. Gli oneri e gli impegni di cui ai precedenti commi sostituiscono gli oneri di urbanizzazione.

## **PARTE IV DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDROGEOLOGICO**

### **TITOLO I TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO E FATTIBILITÀ DELLE PREVISIONI URBANISTICHE**

#### **Art. 99. - Condizioni di fattibilità**

1. La presente disciplina delle condizioni di fattibilità si pone in diretta relazione con i contenuti dei seguenti elaborati cartografici:
  - GEO1 - Carta geomorfologica
  - GEO2 - Carta della pericolosità geologica
  - GEO3 - Carta idrogeologica
  - GEO7 - Carta della pericolosità sismica locale
  
  - IDR 1 - Battenti Idraulici massimi TR 200 anni
  - IDR 2 - Velocità massime TR 200 anni
  - IDR 3 - Carta della Magnitudo Idraulica
  - IDR 4 - Carta delle aree a pericolosità idraulica

#### **Art. 100. - Classificazione di pericolosità geologica**

1. L'elaborato "GEO2 Carta della pericolosità geologica" consente di migliorare la rappresentazione e l'origine delle criticità geomorfologiche e geologiche, descritte e cartografate in maniera dettagliata su tutto il territorio nell'elaborato "GEO1 Carta geomorfologica". La normativa correlata contiene articolate indicazioni prescrittive da adottare per gli interventi di trasformazione del territorio.
2. Il presente articolo disciplina gli ambiti territoriali soggetti a pericolosità geologica nel rispetto:
  - I. delle norme per prevenzione del rischio idrogeologico di cui alle vigenti norme di attuazione del Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno,
  - II. in applicazione agli areali di mappa ricadenti nelle classi P4 e P3 delle adottate mappe del Piano di Bacino, stralcio "assetto idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica (PAI) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale di cui alla Del. AdB Distrettuale n. 20 del 20.12.2019.
3. Al fine dell'immediata comprensione della recente nomenclatura e classificazione della pericolosità geologica/geomorfologica fra i disposti normativi in vigore di cui al P.A.I. del bacino dell'Arno (AdB) e il PAI del distretto idrografico dell'Appennino settentrionale Distrettuale (A.D.A.S.), e il D.P.G.R. 5/R/2020, si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di classificazione della pericolosità (espressa in forma numerica) e della relativa aggettivazione nel tempo e nei vari disposti.

Gennaio 2024

<b>D.P.G.R. n. 5/R/2020</b>	<b>P.A.I. AdB Arno</b>	<b>P.A.I. Distrettuale App. Sett.</b>
G.4 (molto elevata)	P.F.4 (molto elevata)	P.4 (molto elevata)
G.3 (elevata)	P.F.3 (elevata)	P.3a (elevata)
G.2 (media)	P.F.2 (media)	P.2 (media)
G.1 (bassa)	P.F.1 (moderata)	P.1 (bassa)

4. Nelle tavole “GEO2 Carta della pericolosità geologica”, ai sensi della normativa regionale vigente (D.P.G.R. 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.1), con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica locale, sono individuate le aree ricadenti negli ambiti corrispondenti alle seguenti classi di pericolosità geologica:

Pericolosità geologica molto elevata (G4-P4):

Aree in cui sono presenti fenomeni di franosità attiva a dinamica gravitativa e relative aree di evoluzione (frane di scivolamento e colata lenta, di crollo, per erosione di sponda, franosità diffusa di versante), aree con presenza di intensi fenomeni attivi di tipo erosivo dovuti all'azione di acque incanalate o di versante.

Pericolosità geologica elevata (G3-P3a):

Aree di potenziale instabilità e relative aree di evoluzione con fenomeni franosi quiescenti di cui non è possibile escludere la riattivazione, con presenza di indicatori geomorfologici diretti quali aree interessate in passato da dissesti e/o segni precursori.

Aree con caratteri di elevata propensione al dissesto di tipo gravitativo come litologia e acclività, aree soggette a processi di morfodinamica fluviale, aree soggette a deformazioni superficiali plastiche come soliflussioni, a processi di degrado di carattere antropico, aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche, conoidi pedemontane e corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi

Pericolosità geologica media (G2-P2):

Aree in cui sono riconoscibili fenomeni geomorfologici attualmente inattivi per mutate condizioni morfoclimatiche; aree con media propensione al dissesto per geomorfologia, litologia e pendenza che tuttavia possono evolvere le loro condizioni di stabilità; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.

Viene inoltre introdotta, in continuità con gli studi geomorfologici svolti per il P.S.I.M., una classe di pericolosità geologica medio-elevata G2pl che accomuna terreni caratterizzati da potenziale instabilità per litologia, acclività o giacitura.

Pericolosità geologica bassa (G1-P1):

Aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e di pendenza non costituiscono fattori predisponenti a processi morfoevolutivi.

## **Art. 101. - Classificazione di pericolosità sismica locale**

1. Nelle tavole "GEO7 Carta della Pericolosità Sismica Locale", ai sensi della normativa regionale vigente (DPGR 5/R/2020, allegato A, paragrafo C.3), sono individuate le aree ricadenti nelle seguenti classi di pericolosità sismica, come definite nell'articolato regionale, in relazione alla valutazione degli effetti locali e di sito, con adattamenti relativi a considerazioni sulla casistica locale. Tale valutazione è basata sugli studi di MS di livello 1, 2 e 3 realizzati nel novero dell'attività di Microzonazione Sismica, i cui contenuti di nuova realizzazione ed esistenti vanno ad integrare il "quadro conoscitivo" ai sensi del D.P.G.R. 5/R/2020.

### Pericolosità sismica locale molto elevata (S4):

aree suscettibili di instabilità di versante attiva e relative zone di evoluzione come classificate in P4-G4, che potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

### Pericolosità sismica locale elevata (S3 - S3F - S4L):

S3 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dal piano di campagna

S3 - zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in  $FA_{0105} > 1.4$

S3F - aree interessate da elevata propensione al dissesto o potenzialmente instabili (frane quiescenti) come classificate in P3-G3, suscettibili a subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici che possono verificarsi in occasione di eventi sismici

S4L - zone potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica in corrispondenza di terreni all'interno dei quali le conoscenze geologiche disponibili non possono escludere la presenza di orizzonti a rischio di liquefazione

### Pericolosità sismica locale media (S2):

zone stabili suscettibili di amplificazione topografica a causa delle pendenze elevate (superiori a 15°)

zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione calcolato mediante studi di microzonazione in  $FA_{0105} < 1.4$

zone interessate da dissesti inattivi, classificate in pericolosità geologica G2

### Pericolosità sismica locale bassa (S1):

zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia avente inclinazione inferiore a 15° e dove non si ritengono probabili i fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.



## **Art. 102. - Fattibilità geologica in aree a pericolosità G4-P4**

1. In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (**P4-G4**) derivante da fenomeni di franosità attiva, gli indirizzi dell'Autorità distrettuale (A.D.A.S.) per gli strumenti di governo del territorio privilegiano la delocalizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture dalle aree in dissesto e incentivano l'attivazione di procedure di monitoraggio e di protezione civile finalizzate alla gestione del rischio.
2. Sono consentite le misure di protezione per gli insediamenti esistenti tese alla riduzione della pericolosità o alla riduzione del rischio, a seguito di espressione di parere dell'A.D.A.S..
3. Sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali, previo parere di compatibilità da parte dell'A.D.A.S..
4. Non sono consentite nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive; non sono consentite previsioni di nuove opere pubbliche riferite a servizi essenziali né previsioni di nuove aree destinate ad impianti.
5. Non sono consentiti nuovi impianti di contenimento delle acque, quali dighe e invasi artificiali.
6. Sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione", come definiti dalla L.R. 41/2018 nell'art.2, e le nuove infrastrutture lineari e a rete solo se accompagnati dalla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza già individuati e dimensionati in sede di Piano Operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione; tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo a gli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto.  

Limitatamente alla realizzazione opere e infrastrutture pubbliche non riferite a servizi essenziali e non altrimenti delocalizzabili e agli ampliamenti e ristrutturazioni su quelle esistenti, l'art.7 della Disciplina di PAI consente che tali interventi possano essere realizzati in condizioni di gestione del rischio da ottenersi attraverso la preventiva realizzazione di misure di protezione e consolidamento, previo parere dell'Autorità di bacino; le opere pubbliche o di interesse pubblico devono in ogni caso essere realizzate senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini e in modo da consentire la manutenzione delle misure di protezione.
7. Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente con le seguenti tipologie: attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione e ricostruzione, aumenti di superficie coperta e volume, ampliamenti e adeguamento delle infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. Gli interventi sono subordinati alla valutazione che non vi sia peggioramento delle condizioni di instabilità del versante, aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità e che non sia compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento. Tali valutazioni sono definite sulla base di indagini proporzionate alla dimensione delle opere.
8. Gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

### **Art. 103. - Fattibilità geologica in aree a pericolosità G3-P3a**

1. In condizioni di pericolosità geologica elevata (**P3a-G3**) derivante da fenomeni di instabilità quiescente, gli indirizzi dell'Autorità di bacino distrettuale (A.D.A.S.) per gli strumenti di governo del territorio privilegiano le trasformazioni urbanistiche tese al recupero e mantenimento dell'evoluzione morfodinamica naturale e volte alla riduzione delle condizioni di dissesto ed al contenimento dell'erosione. Le previsioni e la realizzazione di interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio geomorfologica.
2. Sono consentiti gli interventi di "nuova costruzione" come definiti dalla L.R. 41/2018 art.2, le nuove previsioni residenziali, commerciali, ricettive, produttive e di nuove opere pubbliche, gli impianti o le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete. La fattibilità è subordinata all'esito di studi geologici, rilievi e indagini geognostiche finalizzati a definire le effettive condizioni di stabilità. Se da tali studi emerge la necessità di interventi di messa in sicurezza, essi vengono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo, o in sede di progettazione in caso di intervento diretto, e sono realizzati preventivamente alle opere. Tali interventi devono rispondere ai seguenti requisiti: non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, non limitare la possibilità di interventi definitivi di stabilizzazione, consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. La durata del monitoraggio relativo a gli interventi di messa in sicurezza è concordata fra comune e struttura regionale competente in relazione alla tipologia del dissesto. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

Analoghe condizioni si applicano per tutti i casi non espressamente richiamati nella Disciplina Pai dell'AdB distrettuale all'art.9.

Ulteriori prescrizioni possono contenere anche la richiesta di verifica dell'assenza di eventuali interferenze fra edifici e opere dello stesso comparto o con manufatti esterni, definendo gli eventuali necessari interventi di consolidamento. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantire la sicurezza complessiva dell'area.

3. Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete; la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.
4. Sono consentiti gli interventi riguardanti la coltivazione e il ripristino di aree destinate ad attività estrattiva o mineraria incluse nei piani regionali.
5. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

#### **Art. 104. - Fattibilità geologica in aree a pericolosità G2pl**

1. In condizioni di pericolosità geologica medio-elevata **G2pl** per potenziale predisposizione all'instabilità sono consentiti interventi che non determinino condizioni di instabilità e non modifichino negativamente i processi geomorfologici nell'area interessata dagli interventi stessi.
2. La fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e D.P.G.R. 1R/2022, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area e di evitare che si determinino condizioni di instabilità. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono definite alla luce delle risultanze di specifiche indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto.
3. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", viene richiesta per manufatti appoggiati sul terreno una relazione geologica semplificata contenente un rilievo geomorfologico ed accompagnata dalla dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera, salvo comunque quanto previsto dalla disciplina di settore.

#### **Art. 105. - Fattibilità geologica in aree a pericolosità G2**

1. In condizioni di pericolosità geologica media (**G2**) con bassa predisposizione all'instabilità, sono consentiti genericamente tutti gli interventi e sono da privilegiare tipologie d'intervento che non determinino condizioni di instabilità e non modifichino negativamente i processi geomorfologici nell'area interessata dagli interventi stessi.
2. La fattibilità è subordinata all'esecuzione di specifiche indagini geologiche e geotecniche a livello edificatorio in applicazione delle norme vigenti in materia NTC2018 e D.P.G.R. 1R/2020. Le prescrizioni per il rilascio dei titoli abilitativi sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini, compresi gli aspetti riguardanti scavi per fondazioni o per altra attività da affrontare nella relazione geologica e geotecnica a supporto del progetto.
3. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a "attività di edilizia libera" e "senza rilevanza edilizia", non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

#### **Art. 106. - Fattibilità geologica in aree a pericolosità G1**

1. In condizioni di pericolosità geologica bassa (**G1**) sono consentiti genericamente tutti gli interventi e sono da privilegiare tipologie d'intervento che non determinino condizioni di instabilità e non modifichino negativamente i processi geomorfologici nell'area interessata dagli interventi stessi
2. Per le nuove costruzioni, come definite dalla L.R. 41/2018 art.2, la fattibilità è subordinata alla esecuzione di indagini geologiche e geotecniche in applicazione delle norme vigenti in materia: NTC2018 e D.P.G.R.

Gennaio 2024

1R/2022

3. Per gli interventi di modesta o irrilevante consistenza o ricadenti in aree senza problematiche di stabilità, di norma aventi tipologia di casi soggetti a “attività di edilizia libera” e “senza rilevanza edilizia”, non sono indicate particolari prescrizioni, salvo comunque quanto previsto dalle discipline di settore. E' sufficiente la dichiarazione del Progettista sulla tipologia dell'opera.

#### **Art. 107. - Fattibilità sismica in aree a pericolosità S4**

1. Nelle zone **S4** caratterizzate da instabilità di versante attiva e relative zone di influenza, si applicano le condizioni di fattibilità previste per le aree a pericolosità geologica molto elevata G4 (par. 4.1); per tutti gli interventi consentiti devono essere effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche - commisurati alla tipologia dell'opera e alla rilevanza dell'intervento - per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante che tengano conto dell'azione sismica in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.
2. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico (in conformità a NTC 2018 par.8.4). Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici.

#### **Art. 108. - Fattibilità sismica in aree a pericolosità S3-S3L-S3F**

1. Nelle zone potenzialmente soggette a liquefazione dinamica (classe di pericolosità “**S3L**”), la fattibilità per gli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di indagini geognostiche e verifiche geotecniche delle condizioni di liquefazione dei terreni (valori locali del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione e dell'Indice del potenziale di liquefazione) e, in funzione di tale analisi, alla eventuale realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica in conformità a NTC 2018 punto 7.11.3.4, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione”. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tali interventi potranno operare mediante:
  - incremento della densità del terreno;
  - compattazione del terreno;
  - riduzione del grado di saturazione, con incremento delle pressioni efficaci;
  - dissipazione e controllo della pressione dell'acqua;
  - controllo della deformazione al taglio e dell'eccesso di pressione neutra.
2. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità “**S3F**”), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito di specifiche verifiche, se necessario supportati da indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate a definire le effettive condizioni di stabilità che tengano conto dell'azione sismica ed in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica. Eventuali opere di messa in sicurezza dovranno essere realizzati

Gennaio 2024

preventivamente agli interventi.

3. Nelle aree di instabilità di versante quiescente (classe di pericolosità “**S3F**”), per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, la fattibilità è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità, tenendo conto anche dell’azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica.
4. Nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale per alto contrasto di impedenza sismica fra copertura e substrato (classe di pericolosità “**S3**”), la fattibilità di tutti gli interventi è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali ad esempio sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l’entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.
5. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata all’esecuzione di interventi di miglioramento e adeguamento sismico, in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4. Sono fatti salvi gli interventi di riparazione o che non incidono sulle parti strutturali degli edifici; limitatamente alle aree classificate S3L per liquefazione, oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad eventuali interventi di riduzione della pericolosità, da eseguirsi in funzione dell’esito delle verifiche di cui al punto 1).
6. Nella realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti assegnabili alle classi di indagine 3 e 4 e di tutti gli edifici assegnabili alla classe di indagine 4, come individuati dal D.P.G.R. 1R/2022, in fase di progettazione la valutazione dell’azione sismica di progetto deve essere supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale.

#### **Art. 109. - Fattibilità sismica in aree a pericolosità S2 e S1**

1. Nelle aree classificate **S2** o **S1** non è necessario indicare condizioni specifiche per la fase attuativa o progettuale.

#### **Art. 110. - Fattibilità sismica in aree non comprese negli studi di Microzonazione**

1. Per tutti gli interventi posti all’esterno del perimetro degli studi di microzonazione, pertanto in zone prive di classificazione di pericolosità sismica locale, quando si verificano le condizioni di pericolosità G3 e G4 valgono le prescrizioni di cui rispettivamente alle classi S3 e S4.
2. In caso di nuove previsioni rientranti nella casistica di cui al DPGR 5R/2020 Allegato A par.3.7, si dovranno eseguire indagini per determinare la classe di pericolosità sismica locale con gli stessi criteri adottati per gli studi di microzonazione.

### **Art. 111. - Indicazioni per la progettazione in aree oggetto di studi di MS livello 3**

1. Nelle aree interessate dai studi di microzonazione sismica di livello 3 (T.U. di San Piero e Scarperia), il soggetto realizzatore dello studio fornisce, per ogni microzona individuata a seguito delle analisi dinamiche di dettaglio, uno spettro di risposta elastico normalizzato e rappresentativo dell'azione sismica prevista per la predetta microzona per due separati tempi di ritorno (475 anni e 50 anni). Gli spettri di risposta presenti negli studi di MS livello 3 riportano anche i parametri dipendenti ( $S$ ,  $T_b$  e  $T_c$ ) ricavati tramite la procedura di normalizzazione: la progettazione di opere ricadenti in classe d'uso II ai sensi delle NTC 2018, caratterizzate da uno stato limite corrispondente ad un medesimo periodo di ritorno dello spettro rappresentativo, può avvalersi direttamente di tale spettro, previa verifica della maggior cautela, stabilita in base al valore di accelerazione spettrale per i periodi di interesse dell'opera, rispetto a quanto ricavabile in termini di spettro di risposta elastico dall'applicazione delle categorie semplificate di sottosuolo. Deve comunque essere sempre verificata la reale corrispondenza delle condizioni geologico-tecniche del sito rispetto al contesto riportato nello studio di MS, mediante criteri di affidabilità, significatività e rappresentatività.
2. Per le medesime opere caratterizzate da differenti periodi di ritorno rispetto a quello utilizzato per lo studio di MS di livello 3, e per le opere ricadenti in classe d'uso I ai sensi delle NTC 2018, il confronto indicato al precedente capoverso è effettuato ricavando lo spettro di risposta elastico in base ai predetti parametri dipendenti associati allo spettro caratteristico, combinandoli con i parametri indipendenti (derivanti dalla localizzazione del sito).

### **Art. 112. - Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica**

1. Nelle aree di previsioni urbanistiche di nuova espansione o comunque con aumento dei carichi urbanistici, nel caso si possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica, è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:
  - la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste
  - la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

### **Art. 113. - Tutela delle acque di falda**

1. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno essere rivolti alla tutela qualitativa sia delle acque superficiali che sotterranee, contribuendo al mantenimento della risorsa idrica nel tempo attraverso azioni di riduzione dello sfruttamento indiscriminato della risorsa. Tale obiettivo trova coerenza nella direttiva europea, nelle disposizioni di legge nazionali (DLgs 16 marzo 2009, n.30, DLgs 152/06 e ss.mm.ii.) e regionali (L.R. n. 20 31/05/2006, D.P.G.R. 46/R 8 settembre 2008) e nei piani di settore emanati con particolare riferimento al Piano di Tutela delle Acque della Regione Toscana, al Piano di Bacino Stralcio Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino Fiume Arno ad oggi Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.
2. All'interno della zona di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso acquedottistico pubblico, si applicano le

prescrizioni previste dall'art. 94 DLgs 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e. aree cimiteriali;
- f. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali quantitative della risorsa idrica;
- h. gestione di rifiuti;
- i. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k. pozzi perdenti;
- l. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

A tale riguardo, nelle aree circostanti alle zone di rispetto e di alimentazione dei punti di prelievo per uso acquedottistico pubblico da parte degli Enti Gestori, solo dopo attente indagini idrogeologiche si potranno prevedere impianti ed attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali provenienti da attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati.

3. Con riferimento all'elaborato GEO3 - Carta idrogeologica, nel territorio comunale viene individuata in corrispondenza della confluenza tra Carza e Sieve una estesa zona D3 - area a disponibilità idrica inferiore alla capacità di ricarica, come individuata nel Piano Bilancio Idrico dell'Autorità di Bacino distrettuale. In tale area non possono essere autorizzate nuove attività industriali idroesigenti o attività florovivaistiche che utilizzino l'approvvigionamento idrico dalla falda. In particolare si fa riferimento ai criteri di cui all'art.10 delle Misure di Piano stralcio Bilancio Idrico del Bacino del Fiume Arno.

#### **Art. 114. - Gestione delle acque superficiali**

1. Laddove non sia possibile o economicamente conveniente il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati, si dovrà ricorrere a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti preliminari con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione o fitodepurazione), tenendo conto, in ogni caso, della vulnerabilità idrogeologica del sito, privilegiando i sistemi naturali di depurazione e smaltimento.
2. Le pratiche colturali dovranno essere orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole sarà comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione, nonché l'avvio di nuovi impianti zootecnici intensivi di allevamento così come definiti dal decreto legislativo 3 aprile 2006,



n. 152.

3. Gli interventi di trasformazione del territorio dovranno privilegiare il recupero delle acque meteoriche e di dilavamento non pericolose, in invasi o depositi privati o consortili per un successivo riuso nei cicli produttivi, o per l'irrigazione.
4. Per ridurre e contenere le perdite della rete acquedottistica, negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia si valuteranno, di concerto con l'ente gestore del pubblico acquedotto, azioni volte a favorire interventi di adeguamento alla rete di distribuzione, al fine di ridurre le perdite.

#### **Art. 115. - Fattibilità degli “ambiti di trasformazione”**

1. Le condizioni di fattibilità geologica, idraulica, sismica e correlate a problematiche di natura idrogeologica - per quanto concerne gli ambiti di trasformazione individuati nel presente strumento urbanistico negli allegati 1 e 2 alle presenti norme.
2. Per quanto non specificamente normato nelle “schede di fattibilità”, si fa riferimento ai vigenti D.P.G.R. 5R/2020, L.R. 41/2018, D.P.G.R. 1R/2022 e NTC2018.

#### **Art. 116. - Fattibilità degli interventi**

1. A fini del rilascio dei titoli edilizi, in relazione agli interventi non riferibili a schede di fattibilità di Piano Operativo ma comunque denominati ai sensi della L.R. 65/2014, sarà la stessa Amministrazione Comunale a valutare l'effettiva conformità in sede di rilascio dei sopra citati atti di assenso. I criteri/condizioni/prescrizioni di fattibilità ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020 saranno definiti, nella fase di redazione del relativo supporto geologico, mediante confronto fra le pericolosità geologica, sismica ed idraulica e l'articolato normativo regionale e sovregionale vigente in materia.
2. Per tali interventi le prescrizioni di fattibilità dovranno essere desunte ed esplicitate dai progettisti tramite l'analisi comparata fra le classificazioni di pericolosità geologica, sismica ed idraulica degli SU vigenti e i riferimenti normativi di cui ai commi 3.2, 3.3 e 3.6 dell'Allegato A al D.P.G.R. 5R/2020, agli artt. 3, 4, 8, 9, 10, 11,12, 13 e 16 della L.R. n. 41/2018 e sua successiva modifica di cui alla L.R. 7/2020 e l'articolato normativo (NTA) del presente Piano Operativo.
3. Eventuali disposizioni regionali e/o sovregionali in materia di fattibilità geologica, idraulica e sismica emanate dopo l'entrata in vigore del Piano Operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.
4. Per la progettazione edilizia di qualsiasi intervento si dovranno comunque applicare le indicazioni tecniche di cui alle NTC2018 e D.P.G.R. 1R/2022.



### **Art. 117. - Tipologie particolari di intervento (L.R. 65/2014)**

1. Ferme restando le disposizioni di cui al DPGR 1R/2022 e alle NTC 2018, si riportano di seguito alcuni casi particolari di interventi inquadrabili ai sensi della legge urbanistica regionale per i quali non vi è una esplicita attribuzione di condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del D.P.G.R. 5R/2020.
2. *Verde attrezzato, parchi in genere, area verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde pubblico privato, giardini, orti, serre con copertura stagionale, senza opere murarie.*  
Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 si prevedano misure di regimazione delle acque di scorrimento superficiale al fine di evitare erosione del terreno e ristagni oltre a verifiche sulla stabilità dei versanti in caso di consistenti movimenti di terra.  
Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione  
Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione
3. *Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse alle aree a verde), piccoli edifici tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie.*  
Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.  
Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione  
Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione
4. *Serre con coperture permanenti*  
Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.  
Condizioni di fattibilità sismica: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020.  
Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018
5. *Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia)*  
Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.  
Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione  
Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018
6. *Percorsi e aree di sosta pedonale*  
Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 si prevedano misure di controllo delle acque superficiali al fine di evitare erosione del terreno e ristagni.  
Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione  
Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione
7. *Realizzazione di strutture precarie come tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, ecc. con funzione esclusivamente agricola e*

*zootecnica.*

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: nessuna condizione

8. *Realizzazione di invasi e/o laghi collinari*

E' soggetta a norma regionale di settore sovraordinata; opere e manufatti accessori sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020

Condizioni di fattibilità geologica: invasi e laghi collinari non sono consentiti in classe G4.

Opere e manufatti accessori in classe G3, G2 e G1 i sono da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da valutare di concerto all'autorità competente.

9. *Realizzazione di impianti sportivi e piscine all'aperto e relativi locali di servizio*

Condizioni di fattibilità geologica: non consentiti in classe G4. Da trattare come nuove edificazioni ai sensi del DPGR 5R/2020 se in classe G3, G2 e G1.

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione ulteriore alle condizioni di fattibilità geologica

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018.

10. *Depositi all'aperto per materiali vari che non comportino strutture fisse*

Condizioni di fattibilità geologica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità sismica: nessuna condizione

Condizioni di fattibilità idraulica: occorre garantire il non superamento delle condizioni di rischio R2.

11. *Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete inferiori a 50 mq*

La norma non prevede limitazioni o differenziazioni in base alle dimensioni pertanto:

Condizioni di fattibilità geologica: in classe G3 e G4 gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020. Nessuna condizione in classe G1 e G2.

Condizioni di fattibilità sismica: gli interventi sono da trattare come nuove edificazioni di cui al DPGR 5R/2020.

Condizioni di fattibilità idraulica: interventi da trattare come nuove costruzioni ai sensi della L.R. 41/2018

**Art. 118. - Attività estrattive**

1. Il Piano Operativo recepisce e modifica il perimetro dei Giacimenti del Piano Regionale Cave ex art. 40 comma 3 come individuati nella Tavola A allegata:
  - giacimento codice 09048053079001 “Carlone”: con ampliamento di superficie di ha 3,64
  - giacimento potenziale codice 09048053079002 “Carlone”: confermato senza approfondimenti
  - giacimento codice 09048053080001 “Cardetole”: richiesta di eliminazione per completo esaurimento delle risorse nel perimetro.
  
2. Il Piano Operativo adegua, nei perimetri destinati nel PRC a “giacimento”, le relative destinazioni urbanistiche come individuato nella Tavola B allegata:
  - ADE 1 nord  
Area con destinazione urbanistica estrattiva di completamento e ampliamento delle attività in atto con ripristino ambientale e morfologico.
  - ADE 2 sud  
Area con destinazione urbanistica estrattiva di ampliamento subordinata alla sistemazione finale a piazzali di pertinenza nella parte basale.
  - APE est  
Area a destinazione di pertinenza di cava come depositi e impianti di prima lavorazione di materiali di cava, servizi e piazzali, rampe.
  - AER  
Area di coltivazione esaurita oggetto di ripristino morfologico e rivegetazione definitivi.

**Art. 119. - Fattibilità idraulica**

1. **Classificazione delle aree a pericolosità da alluvioni.** Il dettaglio per l’attribuzione delle classi di pericolosità da alluvioni è descritto e riportato nella “relazione idrologico idraulica” redatta a compendio degli studi di modellazione quantitativa e comunque conforme ai criteri dettagliati al comma C.2 dell’allegato A al DPGR n. 5/R/2020.

Al fine dell’immediata comprensione in uso nella nomenclatura e classificazione della pericolosità idraulica e/o da alluvioni nei disposti normativi di cui ai DPGR n. 53/R/2011 (abrogato), al DPGR n. 5/R/2020 alla L.R. n. 41/2018 e al P.G.R.A si riporta il seguente schema semplificato relativo alla sintetica identificazione del campo di applicazione dei normati di riferimento correlati a tempi di ritorno prefissati.

<b>Pericolosità idraulica</b>			
<i>D.P.G.R. 53/R/2011</i>	<i>L.R. n. 41/2018 D.P.G.R. n. 5/R/2020</i>	<i>P.G.R.A.</i>	<i>Tempo di ritorno correlato</i>
I.4 (molto elevata)	Alluvioni frequenti	P3 (elevata)	≤ 30 anni
I.3 (elevata)	Alluvioni poco frequenti	P2 (media)	> 30 anni e ≤ 200 anni
I.2 (media)	Alluvioni rare	P1 (bassa)	> 200 anni o fondovalle
I.1 (bassa) (*)			

(\*) (aree collinari e montane prossime ai corsi d'acqua non soggette a trascorse esondazione e in posizione di alto morfologico + 2,00 ml rispetto a ciglio di sponda e/o base esterna argine).

La pericolosità in relazione al rischio di alluvioni viene classificata in base alla frequenza ovvero al tempo di ritorno dei fenomeni alluvionali. Nella cartografia di pericolosità da alluvioni del Piano Operativo sono pertanto state mappate aree a diversa classificazione di pericolosità in funzione dei criteri che seguono:

*Aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della l.r.41/2018:*

“scenario per alluvioni frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera c), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno  $T_r$  fino a 30 anni;

*Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della l.r.41/2018:*

“scenario per alluvioni poco frequenti”: lo scenario di cui all'articolo 6, comma 2, lettera b), del d.lgs. 49/2010, individuato negli atti di pianificazione di bacino e definito dai medesimi atti con riferimento al tempo di ritorno  $T_r$  fino a 200 anni;

*Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del d.lgs.49/2010.*

2. **Magnitudo idraulica.** La L.R. n. 41/2018 introduce il concetto di “magnitudo idraulica”, in relazione ai criteri per la valutazione di fattibilità idraulica in relazione alla gestione del rischio idraulico stesso, come derivazione fra il parametro di velocità di scorrimento in caso di piena ed altezza del relativo battente idraulico derivato da studi di modellazione quantitativa per il tempo di ritorno  $T$  200 anni, secondo lo schema appresso indicato:

Magnitudo moderata (M1)

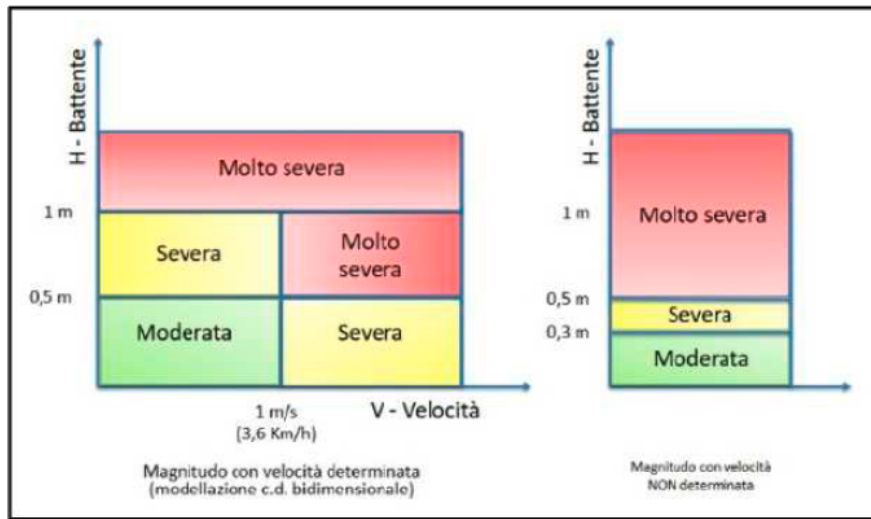
Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.

Magnitudo severa (M2)

Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,30 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.

Magnitudo molto severa (M3)

Interessa le aree con valori di battente inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità superiore a 1 metro per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,5 metri e inferiore o uguale a 1 metro e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,3 metri e inferiore o uguale a 0,5 metri.



Schema delle magnitudo

3. **Norme comuni.** Le seguenti indicazioni rappresentano prescrizioni di carattere generale relative agli interventi oggetto di pianificazione in relazione ai criteri di “gestione del rischio idraulico” finalizzati alla determinazione delle condizioni di fattibilità da prescrivere su tutto il territorio interessato da pericolosità idraulica, qualora ricorrano le condizioni per la loro applicazione.

I livelli idraulici di riferimento per la valutazione delle condizioni di rischio idraulico e per l'eventuale programmazione/progettazione degli interventi di messa in sicurezza e/o riduzione del rischio, devono essere derivati dagli studi di modellazione quantitativa in relazione al tempo di ritorno  $T_r$  30 e 200 anni, salvo eventuali studi successivi sostitutivi o integrativi, rispetto a quelli impiegati per le elaborazioni del vigente P.O..

La condizione di riferimento per qualsivoglia considerazione in relazione a valutazioni di rischio ed iniziative finalizzate alla sua riduzione cui riferirsi per la definizione dei criteri di fattibilità in relazione al rischio alluvioni è l'evento ricorrente al tempo di ritorno  $T_r$  200 anni.

Nella progettazione degli interventi di “gestione del rischio” e/o messa in sicurezza o riduzione del rischio idraulico si deve operare tenendo conto di un franco di sicurezza rispetto al livello idraulico di riferimento (battente di piena per  $T_r$  200 anni) definito per le aree esondabili da parte dei corsi d'acqua pari a 0,30 ml.

4. **Fattibilità in aree classificate a rischio di alluvioni.** Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla l.r. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale (vedi disciplina di piano del PGRA vigente).

La fattibilità degli interventi è subordinata, pertanto, alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 41/2018. In tale articolato le condizioni di ammissibilità degli interventi sono definite in relazione alla specificità dell'intervento in previsione/realizzazione (nuova costruzione o intervento su patrimonio edificato esistente), destinazione d'uso, sua tipologia e ubicazione all'interno o all'esterno di territorio urbanizzato.

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 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.

Le condizioni prescrittive per l'ammissibilità degli interventi ed i relativi criteri di fattibilità sono dettati in funzione delle varie casistiche codificate nella l.r. n. 41/2018:

- art. 8 L.R. 41/2018 "Opere per la gestione del rischio di alluvioni";

Capo III - Interventi edilizi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

- art. 10 L.R. 41/2018 per le "Limitazioni per le aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";

- art. 11 L.R. 41/2018 per "interventi di nuova costruzione in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";

- art. 12 L.R. 41/2018 per "interventi sul patrimonio edilizio esistente in aree a pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti";

- art. 13 L.R. 41/2018 per "Infrastrutture lineari o a rete";

- art. 14 L.R. 41/2018 per "Interventi in aree presidiate da sistemi arginali";

Capo IV - Interventi edilizi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

- art. 16 L.R. 41/2018 per "Interventi edilizi fuori dal territorio urbanizzato"

5. **Piani Attuativi e progetti edilizi.** La predisposizione dei piani attuativi, per gli interventi in cui ne sia prevista la modalità attuativa, e dei progetti edilizi che vadano ad interessare aree per cui sia stata rilevata la condizione di predisposizione alla allagabilità per fenomeni frequenti o poco frequenti dovrà essere allestita in termini di quote assolute (m.s.l.m.) sia per quanto concerne gli elaborati in planimetria che quelli in prospetti e/o sezioni.

Su tali elaborati andranno riportate le indicazioni relative alla quota di sicurezza di riferimento in m.s.l.m. (Tr 200 anni) con l'indicazione del franco.

Le quote di riferimento dovranno risultare conformi a quelle desumibili dagli studi di modellazione idrologico idraulica del quadro conoscitivo della Variante al PS e essere desunte da modellazioni quantitative prodotte ad integrazione degli stessi da formularsi con dati di input idrologico e condizioni a contorno identiche.

I dati altimetrici relativi ai "piano campagna" per gli interventi di nuova costruzione o ai "resede" dei fabbricati in caso di interventi su patrimonio edilizio esistente su cui formulare le proposte progettuali edilizie e/o le modellazioni idrauliche quantitative dovranno derivare da cartografia Lidar (ogni qual volta risulti disponibile), o da rilievi specifici di cui ne sia verificata la coerenza planoaltimetrica con il Lidar.

## **6. Misure per la riduzione della pericolosità da alluvioni e della magnitudo.**

Ai sensi della L.R. 41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione di pericolosità e magnitudo:

- Tipologia a) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che assicurano l'assenza di allagamenti avendo come riferimento le alluvioni poco frequenti, ossia fino a  $Tr=200$  anni. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse.
- Tipologia b) OPERE IDRAULICHE SUI CORSI D'ACQUA che riducono gli allagamenti a poco frequenti, ossia fino a  $Tr = 200$  anni con conseguimento almeno della classe di magnitudo moderata unitamente a opere di sopraelevazione realizzate senza aggravio delle condizioni di rischio in altre zone.

Le opere idrauliche sui corsi d'acqua devono essere realizzate previa Autorizzazione o Omologa idraulica della struttura idraulica competente. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o di trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista dagli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.

Ai sensi della L.R. 41/2018 art.8, la gestione del rischio di alluvioni è raggiunta mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2 mediante misure tese alla riduzione della vulnerabilità:

- Tipologia c) OPERE DI SOPRAELEVAZIONE (rialzamento soprabattente con relativo franco di sicurezza) conseguendo la classe di rischio R2 e assicurando il non aggravio nelle aree vicine. Le opere idrauliche sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione degli interventi, con attestazione di agibilità degli immobili oggetto di trasformazione subordinata al collaudo delle opere idrauliche stesse. Il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, definito come volume idrico sottratto alla esondazione, è assicurato mediante opere o interventi di drenaggio in corpo idrico recettore o trasferimento in altre aree. In quest'ultimo caso a condizione che non si incrementi la classe di magnitudo idraulica (moderata) e che sia prevista da gli strumenti urbanistici la stipula di convenzione fra proprietario e comune prima della realizzazione dell'intervento.
- Tipologia d) INTERVENTI DI DIFESA LOCALE del singolo elemento (paratoie, porte stagne ecc.)

## **7. Fattibilità in aree non soggette a rischio alluvioni.**

Ad interventi e previsioni esterni ad aree colpite da esondazione non si attribuiscono prescrizioni specifiche per il conseguimento del titolo abilitativo, salvo opportune indicazioni di misure per il riordino o ripristino del drenaggio superficiale.

Nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni fino ad una distanza massima di m 300 dal piede, così come definite nella L.R. 41/2018 art.2, per gli interventi di nuova costruzione a prescindere dalla pericolosità sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del Piano di protezione civile comunale. A tal fine il comune, entro centottanta giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo Piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.



8. **Fattibilità non subordinata a prescrizioni in aree soggette a rischio alluvioni.** La certificazione dei seguenti casi, non espressamente individuati nell'art. 12 della L.R. 41/2018, è subordinata alla presentazione di adeguata documentazione, con elaborati grafici e cartografici riferiti agli studi idraulici del PS, finalizzata all'accertamento e certificazione del raggiungimento almeno di un livello di rischio medio R2.

Sono consentiti:

1. incrementi volumetrici in qualsiasi condizione di pericolosità e magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggano volumi di laminazione e non aggravino le condizioni di rischio in altre aree (p.es. soprabattente);
2. interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente senza modifica dell'involucro edilizio (aperture esterne) direttamente interessato dal fenomeno alluvionale con qualsiasi magnitudo;
3. interventi sulle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente con modifica dell'involucro edilizio direttamente interessato dal fenomeno alluvionale in condizioni di magnitudo moderata;
4. mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale o adibiti a pernottamento nelle parti di manufatto con piano di calpestio sottobattente in condizioni di magnitudo moderata per alluvioni poco frequenti. In assenza di specifici riferimenti normativi nella L.R. 41/2018 si ritiene comunque di gestire il rischio con misure più cautelative, appropriate e sostenibili, ricorrendo p.es. a interventi di difesa locale.

9. **Fattibilità subordinata a prescrizioni in aree in aree soggette a rischio alluvioni.**

La fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione della vulnerabilità mediante opere di sopraelevazione (tipologia c, ovvero rialzamento soprabattente oltre franco di sicurezza).

La gestione del rischio di alluvione in classe R2 mediante opere di sopraelevazione dovrà garantire la trasparenza idraulica; nel caso di occupazione di volume significativo tale requisito dovrà essere verificato con specifico studio di modellistica dinamica (l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS), ovvero assicurando il non aggravio del rischio nella aree vicine mediante drenaggio in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che nelle aree di trasferimento non si incrementi la classe di magnitudo moderata e che negli strumenti urbanistici sia prevista la stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento; le opere di sopraelevazione sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento urbanistico edilizio.

A tali condizioni sono consentiti:

- interventi di nuova costruzione,
- volumi interrati (limitatamente alle condizioni di magnitudo moderata) a condizione che non sia superato il rischio medio R2,
- incrementi volumetrici (anche in condizioni di alluvioni frequenti) anche con demolizione e ricostruzione di parti o nuovi manufatti purché funzionali all'ampliamento.

La fattibilità in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti (P3) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione di pericolosità e magnitudo mediante opere idrauliche (tipologia a, b).

Per le relative preliminari verifiche idrauliche sulle opere strutturali relative ai corsi d'acqua responsabili dell'allagamento, l'obbligatorio riferimento sono gli studi idraulici del PS, prevedendo per le nuove previsioni l'individuazione delle opere già negli atti di pianificazione comunali.

Non sono consentiti nei volumi interrati esistenti mutamenti di destinazione d'uso e frazionamenti in residenziale o comunque adibiti a pernottamento.



Sono consentiti gli interventi edilizi di nuova costruzione a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a e b.

In condizioni di magnitudo moderata, possono essere realizzati interventi di nuova costruzione e mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, ricorrendo a opere di sola sopraelevazione soprabattente oltre franco di sicurezza (tipologia c), essendo già conseguita la richiesta condizione di magnitudo moderata prevista con la tipologia b. Tale requisito dovrà essere verificato con appropriate valutazioni idrauliche contenenti, se necessario, modellazioni numeriche in grado di rappresentare le dinamiche di esondazione caratteristiche del sito. I relativi esiti costituiscono necessaria condizione per l'attuazione dell'intervento. Gli studi idraulici di verifica potranno essere condotti in fase di piano attuativo o di intervento diretto quando saranno definiti gli indirizzi della progettazione (ubicazione degli edifici, parcheggi, movimenti di terra). In tal caso la gestione del rischio di alluvione mediante opere di sopraelevazione dovrà assicurare il non aggravio del rischio nelle aree vicine mediante drenaggio delle acque in corpo idrico ricettore o trasferimento a condizione che aree di trasformazione e aree di trasferimento siano in magnitudo moderata. Tale soluzione richiede previa verifica dell'autorità idraulica e previsione negli strumenti urbanistici di stipula di una convenzione fra comune e proprietario prima della realizzazione dell'intervento. Tutte le opere idrauliche di tipologia a) e b) sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione dell'intervento edilizio e l'attestazione di agibilità degli immobili è subordinata al collaudo di tali opere.

Non sono consentiti ospedali, case di cura, strutture strategiche e impianti.

Limitatamente alla realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, la fattibilità in condizioni di pericolosità da alluvioni frequenti (P3) e poco frequenti (P2) e con qualsiasi magnitudo idraulica è subordinata a interventi di riduzione della vulnerabilità mediante opere di difesa locale (tipologia d); sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione del singolo elemento edilizio con predisposizione di interventi di difesa locale in corrispondenza di ogni apertura sottobattente del singolo elemento edilizio: p.es. paratoie, infissi impermeabili in relazione al battente di esondazione, cui si aggiunge il franco di sicurezza.

Sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree.

Per la casistica non espressamente trattata nel presente comma si rimanda alle indicazioni di ammissibilità e prescrizioni di cui agli artt. 11 e 12 della L.R. 41/2018.

#### **10. Fattibilità di infrastrutture lineari e a rete.**

É consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

É consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b) e c); per le condizioni di attuazione collegate alle opere di tipologia a), b) e c) si rimanda ai precedenti commi oltre che alla L.R. 41/2018.

É consentito l'adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite le piste ciclopedonali a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentiti parcheggi di superficie a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste misure preventive per regolare l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

In aree di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 e con qualsiasi magnitudo idraulica sono consentite nuove infrastrutture di distribuzione a rete e relativi adeguamento e ampliamento a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio nelle altre aree.

Per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.13 della L.R. 41/2018.

- 11. Interventi consentiti all'esterno del territorio urbanizzato in aree a pericolosità da alluvioni.** Sono consentiti gli interventi edilizi all'esterno del territorio urbanizzato alle condizioni degli interventi edilizi all'interno del territorio urbanizzato.

Sono consentiti interventi di nuova costruzione in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con magnitudo idraulica severa e molto severa a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b).

È consentita la realizzazione di nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere idrauliche di tipologia a), b) e c).

Sono consentiti nuovi edifici rurali in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che sia realizzata una delle opere di tipologia a), b) e c).

Sono consentiti gli annessi agricoli in condizioni di pericolosità per alluvioni poco frequenti P2 e frequenti P3 con qualsiasi magnitudo idraulica a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

Per tutti i casi non espressamente trattati nel presente testo si rimanda a quanto prescritto all'art.16 della L.R. 41/2018.

## **Art. 120. - Reticolo idraulico**

1. Il reticolo idraulico di riferimento è individuato dalla L.R. 77/2012 articolo 22 lettera e) ed attualmente vigente approvato con delibera di Consiglio 55/2023 e relativo Allegato A come corretto con DGR 1061/2023.

Sullo stesso valgono i disposti del R.D. 523/1904 e L.R. 41/2018 art.3 c.1.

Per l'intero reticolo idrografico, come definito ed individuato dalla L.R. n. 79/2012 e successive modifiche ed integrazioni, costituiscono ambito di assoluta protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici - l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati, e a partire dal ciglio di sponda per i corsi

d'acqua non arginati (v. art 3 L.R. 41/2018).

All'interno dell'ambito di assoluta protezione sono consentiti esclusivamente interventi volti:

- al mantenimento e miglioramento della funzionalità idraulica, al fine di garantire il regolare deflusso delle acque incanalate;
- al miglioramento delle capacità autodepurative mediante interventi atti a conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- al mantenimento e rafforzamento dei corridoi biotici dei sistemi connettivi e di tutti gli elementi costitutivi della rete ecologica fluviale basata sul reticolo idrografico superficiale;
- alla messa in sicurezza idraulica mediante specifiche opere di regimazione;
- alla produzione di energia mediante la realizzazione e/o adeguamento di impianti idroelettrici;
- alla fruizione pubblica mediante la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali a carattere sportivo e ricreativo;
- al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto delle norme di cui al Regio Decreto n. 25.07.1904, n. 523, e successive modifiche e integrazioni.

All'interno dell'ambito di assoluta protezione si applicano pertanto le disposizioni di cui ai seguenti punti, integrative della disciplina di tutela dettata dalle vigenti norme statali, e volte a garantire la tutela delle acque, a ridurre il rischio idrogeologico, a permettere l'accesso alle sponde e all'alveo dei corsi d'acqua per assicurare la funzionalità e l'efficace manutenzione delle opere idrauliche, a garantire una corretta distanza delle costruzioni dagli argini.

Non sono consentiti nuove costruzioni, nuovi manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui ai successivi punti, sono consentiti i seguenti interventi:

- a. interventi di natura idraulica, quali in particolare:
  - 1. trasformazioni morfologiche degli alvei e delle golene;
  - 2. impermeabilizzazione del fondo degli alvei;
  - 3. rimodellazione della sezione dell'alveo;
  - 4. nuove inalveazioni o rettificazioni dell'alveo.
- b. reti dei servizi essenziali e opere sovrappassanti o sottopassanti il corso d'acqua;
- c. opere finalizzate alla tutela del corso d'acqua e dei corpi idrici sottesi;
- d. opere connesse alle concessioni rilasciate ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775 (Approvazione del testo unico delle disposizioni di legge sulle acque e sugli impianti elettrici);
- e. interventi volti a garantire la fruibilità pubblica;
- f. itinerari ciclopedonali;
- g. opere di adduzione e restituzione idrica;
- h. interventi di riqualificazione ambientale.

Gli interventi di cui alle lett. e) ed f), sono realizzati a condizione che siano adottate nei piani comunali di protezione civile misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Gli interventi di cui ai punti precedenti sono consentiti previa autorizzazione della struttura regionale

competente, che ne verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a. sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;
- b. l'intervento non interferisca con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e sia compatibile con la presenza di opere idrauliche;
- c. l'intervento non interferisca con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d. non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e. non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento.

Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento, sul patrimonio edilizio esistente - legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti, qualora ammessi dal Piano Operativo, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti ( $T_r=200$ ).

Non sono comunque consentiti:

- i frazionamenti ed i mutamenti di destinazione d'uso comportanti la creazione di unità immobiliari con funzione residenziale o turistico-ricettiva o, comunque, adibite al pernottamento;
- interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nonché interventi comportanti le addizioni volumetriche.

Sono viceversa sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati - legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

Tutti i corsi d'acqua presenti sul territorio comunale facenti parte del reticolo idrografico regionale, in quanto pubblici, restano comunque assoggettati alle tutele idrauliche di cui al R.D. n. 523/1904.

Allo scopo di salvaguardare il sistema idrogeologico e l'equilibrio ecologico ambientale, qualunque intervento che provochi variazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comportanti sostanziali movimenti di terra, rialzamenti o variazioni di quota e/o modifiche della rete dei fossi o canali esistenti, è sottoposto ad autorizzazione rilasciata dall'autorità idraulica competente.

In tutto il territorio comunale sono di norma vietati gli interventi di tombatura dei corsi d'acqua (ex Del. C.R. n. 155/1997 e successiva L.R. n. 41/2018). Tutti gli interventi sui corsi d'acqua dovranno essere realizzati in sintonia con i precetti e prescrizioni di cui alla Del. C.R. n. 155 del 20.05.1997 "Direttive sui criteri progettuali per l'attuazione degli interventi in materia di difesa idrogeologica".

## PARTE V – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI

### CAPO I Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

#### Art. 121. - Aree di trasformazione interne al TU (Aree "AT TU n") -

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale intercomunale, il Piano Operativo individua all'interno del territorio comunale gli Ambiti di trasformazione (Aree AT TU n). Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo e possono essere sia di iniziativa privata che pubblica. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000.
2. La disciplina riferita alle aree di trasformazione è definita da apposite *Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT TU n" - varie scale*, contenute nell'Allegato 1 alle presenti Norme - Dossier delle aree di trasformazione in territorio urbanizzato.
3. Le previsioni contenute nelle Schede assumono valore vincolante: eventuali modeste rettifiche nella perimetrazione dell'ambito, o nella ubicazione delle dotazioni prescritte sono consentite ove giustificate da dati di maggior dettaglio acquisiti in sede di proposizione del piano attuativo o del progetto unitario convenzionato.
4. La realizzazione degli interventi è condizionata alla contestuale realizzazione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico nonché alla cessione gratuita delle medesime all'Amm./ne Comunale, secondo le previsioni contenute nelle specifiche schede. L'individuazione delle opere consegue ad approfondita analisi dei diversi ambiti di trasformazione ed è correlata alla entità e rilevanza dell'intervento: la relativa realizzazione e cessione, ove prescritta nella scheda, è da ritenersi aggiuntiva agli standard e/o oneri comunque dovuti per l'intervento.
5. L'impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle opere pubbliche e/o di interesse pubblico di cui al comma precedente è condizione per l'approvazione del Piano attuativo. In sede di progettazione esecutiva le previsioni grafiche contenute nelle specifiche schede potranno subire variazioni di dettaglio, non sostanziali, senza costituire variante al P.O..
6. La convenzione, atta a regolamentare le realizzazioni previste dal Piano attuativo, ed alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi, deve:
  - disciplinare il regime giuridico dei suoli, fermo restando l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale delle porzioni di terreno come specificato negli elaborati grafici della disciplina;
  - individuare le opere pubbliche o di carattere pubblico la cui realizzazione costituisce condizione per l'approvazione del Piano attuativo, con le relative garanzie (ivi compresi gli interventi da realizzarsi a scapito degli oneri di urbanizzazione dovuti);
  - stabilire le modalità di attuazione degli interventi, le forme di utilizzazione e di manutenzione delle aree verdi, etc.

### **Art. 122. - Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato (Aree "AT.TR.n")**

1. Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio rurale su base C.T.R. in scala 1:10.000.
2. Gli Ambiti di trasformazione in territorio non urbanizzato (AT TR n) contrassegnati con un asterisco sono gli ambiti soggetti a Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 e sono stati adeguati in coerenza con quanto indicato nel verbale della Conferenza di copianificazione (convocata in data 24/07/2023) di cui al protocollo n. 15786 del 07/09/2023 relativa al Piano Operativo.

### **Art. 123. - Lotti di addizione e di completamento con funzione residenziale - "CP"**

1. Sono le parti di territorio urbanizzato all'interno dei Morfotipi insediativi prevalentemente residenziali di assetto recente definiti dalle presenti norme, che sono sostanzialmente inedificate e intercluse in aree già edificate. I terreni interessati da lotti di completamento residenziale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici contenenti la Disciplina del Territorio Urbanizzato su base C.T.R. in scala 1:2.000..
2. Il P.O. individua i lotti di completamento sulla base della ricognizione delle seguenti caratteristiche:
  - insistenza all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
  - situazione di inedificazione sul lotto alla data di adozione del PO;
  - situazione di interclusione tra lotti, ovvero di insistenza tra edificato preesistente e dotazione - pubblicistica o previsione di trasformazione.
3. I lotti di completamento di cui al presente articolo si attuano tramite intervento diretto.
4. I lotti di completamento di cui al presente articolo hanno decadenza quinquennale ai sensi dell'art. 95, comma 11 della L.R. 65/2014.
5. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento indicato con la sigla CP1, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
  - S.E. max 240 mq;
  - piani max 2;
  - distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza
6. Nel perimetro di ciascun lotto di completamento indicato con la sigla CP2, a prescindere dall'estensione fondiaria, si osservano i seguenti parametri:
  - S.E. max 480 mq;
  - piani max 2;
  - distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza

## **PARTE V - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **TITOLO I     NORME TRANSITORIE E ABROGAZIONI**

#### **Art. 124. - Strumenti urbanistici e attività edilizia in corso**

##### **1. Obblighi di adeguamento**

Successivamente all'adozione del presente Piano, le varianti ai piani attuativi, ai progetti approvati ed ai titoli abilitativi devono conformarsi alle disposizioni del Piano adottato.

Le parti degli interventi previsti nei titoli abilitativi che abbiano già conseguito efficacia, ma non risultino completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori, sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Piano.

1.1 Ai sensi dell'art. 103 della L.R. 65/2014, dalla data della delibera di Consiglio Comunale di adozione del presente P.O. e sino alla esecutività del medesimo, il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire (P.d.C.) qualora i loro contenuti siano in contrasto con le previsioni contenute nel P.O. adottato.

1.2 Dalla data della delibera di adozione del P.O. è altresì sospesa l'efficacia delle Segnalazioni Certificate di Inizio di Attività (S.C.I.A.), delle Comunicazioni di Inizio Lavori Asseverate (C.I.L.A.) e delle Comunicazioni di Inizio Lavori (C.I.L.) presentate dopo la delibera di Consiglio Comunale di adozione del presente P.O., o non ancora efficaci a tale data, qualora i loro contenuti siano in contrasto con le previsioni contenute nello stesso P.O. adottato.

1.3 La sospensione di cui ai punti 1.1 e 1.2 è valida fino all'approvazione del P.O. e comunque non oltre tre anni dal provvedimento di adozione del P.O..

1.4 Nelle more dell'approvazione del presente P.O. potranno essere approvate le varianti al vigente R.U. per la previsione e realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 34 della L.R. 65/2014.

##### **2. Piani attuativi vigenti e titoli abilitativi conseguenti**

Negli ambiti soggetti a strumento urbanistico attuativo si applica la disciplina definita in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo medesimo.

Sono fatti salvi i piani attuativi che risultino approvati alla data di adozione del presente Piano e i titoli abilitativi da essi derivanti, anche se presentati successivamente alla data di adozione del presente Piano.

Ad avvenuta realizzazione e alla scadenza della validità dello strumento urbanistico attuativo, valgono le presenti Norme, da utilizzare per analogia relativa ai tessuti residenziali, a quelli specializzazione funzionale, alle dotazioni territoriali.

##### **3. Interventi fatti salvi**

Per quanto attiene i procedimenti autorizzatori di competenza di altri soggetti, ai fini dell'applicazione della salvezza degli interventi, fa fede il rilascio dell'accertamento di conformità urbanistico-edilizia

attestato dal Comune ancorché espresso nell'ambito del processo di Valutazione Impatto Ambientale o di altra procedura di settore.

Dall'esecutività della delibera di consiglio comunale di adozione del Piano Operativo, fino all'esecutività dell'atto di approvazione del medesimo, l'organo comunale competente può sospendere ogni determinazione su pratiche edilizie e urbanistiche qualora riconosca che i loro contenuti siano in contrasto con i contenuti del Piano Operativo adottato.

#### **Art. 125. - Aree non pianificate**

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza delle presenti Norme o che risultino eventualmente non comprese nelle medesime. In esse sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per gli ambiti rurali urbani di cui alle presenti Norme.

#### **Art. 126. - Abrogazioni**

1. Dalla data di approvazione del presente Piano cessano di avere efficacia le disposizioni con esso in contrasto contenute in strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale o regolamenti comunali in precedenza approvati.

#### **Art. 127. - Poteri di deroga**

1. I poteri di deroga al presente Piano sono esercitabili esclusivamente nel rispetto delle condizioni contenute nella legislazione vigente nazionale e regionale.



## **ALLEGATI INTERNI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

- **ALLEGATO 1 - Tabelle del dimensionamento**
- **ALLEGATO 2 - Tavola A - Perimetrazione dei giacimenti da P.R.C.**
- **ALLEGATO 3 - Tavola B - Limite dei giacimenti**

## **ALLEGATI ESTERNI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:**

- **NTA - ALLEGATO 4 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO URBANIZZATO**  
*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione interne al TU - Aree "AT TU n" - varie scale*
- **NTA - ALLEGATO 5 - DOSSIER DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE ESTERNE AL TERRITORIO URBANIZZATO**  
*Schede normative e di indirizzo progettuale relative alle Aree di trasformazione esterne al TU - Aree "AT TR n" - varie scale*



# **ALLEGATO 1**

## **Tabelle del dimensionamento**

		NE - residenziale (comprensivo del commerciale di vicinato)	R - residenziale (comprensivo del commerciale di vicinato)	NE - industriale e artigianale	R - industriale e artigianale	NE - commerciale al dettaglio e/o media struttura	R - commerciale al dettaglio e/o media struttura	NE - turistico ricettiva	R - turistico ricettiva	NE - direzionale e di servizio	R - direzionale e di servizio	NE - commerciale ingrosso e depositi	R - commerciale ingrosso e depositi	
AT TR 1*	Villaggio San Francesco - Senni	0	0	0	0	0	0	0	0	5.900	0	0	0	5.900
AT TR 3	Aia di Poggio Savelli	0	0	0	0	0	0	600	0	0	0	0	0	600
AT TR 4	Attività produttiva Sant'Agata	0	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500
AT TR 5*	Attività produttiva Pianvallico	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000
AT TR 6	Le Isole	0	0	0	0	0	0	580	0	0	0	0	0	580
Struttura di accoglienza e recupero Case														
AT TR 7*	Loli	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000	0	0	0	1.000
AT TR 8*	Podere Ricavo	0	0	0	0	0	0	0	1.350	0	0	0	0	1.350
AT TR 9	Ambito di recupero Gabbiano	0	1.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400
AT TR 10	Autodromo	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0	0	5.000
AT TR 12*	Fortezza di San Martino	0	0	0	0	0	0	0	10.887	0	0	0	0	10.887
AT TR 13*	Tenuta Le Tre Virtù	0	0	0	0	0	0	500	1.300	0	0	0	0	1.800
AT TR 15*	Attività produttiva Petrona	0	0	2.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.500
AT TR 16*	Parcheeggio Petrona	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TR 17*	Parcheeggio Scarperia- Viale Matteotti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TR 18*	Parcheeggio Scarperia - Via Margheri	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viabilità di collegamento tra Via dell'Azzurro e Via del Giglio														
AT TR 19*	dell'Azzurro e Via del Giglio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TR 20*	Servizio di custodia e cura animali	0	0	0	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	1.500
AT TR 21*	Verde attrezzato per lo sport (standard)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TR 22*	Hub centro di mobilità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TR 23*	Velodromo (standard)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TR 24	Campeggio	0	0	0	0	0	0	800	0	0	0	0	0	800
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>dimensionamento</b>	<b>36.817</b>	<b>0</b>	<b>1.400</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.480</b>	<b>13.537</b>	<b>13.400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.817</b>

Ex Area lavorazione inerti - Massorondinaio														
AT TU 1	Massorondinaio	0	1.900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.900
Ex cinema Taiuti (recupero esistente con intervento diretto)														
AT TU 2	intervento diretto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TU 3	Via Provinciale Sieve	1.400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.400
AT TU 4	Pieve di San Pietro (standard)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TU 5	Ex Area Lisi	0	3.700	0	0	0	0	0	0	0	500	0	0	4.200
AT TU 6	Via Matteotti	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	800
AT TU 7	Ex Casa del Fascio (standard)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ex mobilificio Bianchini - Via Jacopo D'Angelo (recupero esistente intervento)														
AT TU 8	D'Angelo (recupero esistente intervento)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TU 9	Ex H2 (standard)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TU 10	Cantagallo	1.600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.600
AT TU 11	I Crocioni	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000
AT TU 12	ERS	1.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.200
AT TU 13	Ex Valore	2.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.100
Ex mobilificio Bianchini - Via Jacopo D'Angelo (standard)														
AT TU 14	D'Angelo (standard)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Viale Kennedy (recupero esistente intervento diretto)														
AT TU 15	intervento diretto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AT TU 16	Via di Pianvallico	0	0	5.000	0	0	0	0	0	1.500	0	0	0	6.500
AT TU 17	Via di Petrona	0	0	2.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.000
AT TU 18	PIP Petrona	0	0	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1.000
CP1	Via Lisi - Scarperia	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP1	Via dell'Azzurro - Scarperia	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP1	Via Jacopo D'Angelo - Scarperia	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP1	Via Fratelli Cervi - Scarperia	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP1	Via dei Crocioni - Scarperia	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP1	Via Bartolomeo Corsini - San Piero	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP1	Via Caravaggio - San Piero	240	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	240
CP2	Via di Campomigliaio - Campomigliaio	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480
CP2	Via dell'Azzurro sud - Scarperia	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480
CP2	Via dell'Azzurro nord - Scarperia	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480
CP2	Via Alcide De Gasperi - Scarperia	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	480
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>28.300</b>		<b>12.700</b>	<b>5.600</b>	<b>8.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.500</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>28.300</b>

Totale TR + TU		<b>12.700</b>	<b>7.000</b>	<b>14.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.480</b>	<b>13.537</b>	<b>14.900</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>65.117</b>
----------------	--	---------------	--------------	---------------	----------	----------	----------	--------------	---------------	---------------	------------	----------	----------	---------------

**STANDARD URBANISTICI**

abitanti **12.150**  
 standard urbanistici esist. **758.693**  
 verifica mq standard urbanistici/ab. **73,9**

categorie standard	esistenti (mq)	fabbisogno per nuovi ab. insediabili (mq)	fabbisogno totale (mq)	standard di piano (mq)	Saldo di piano
istruzione (4,5 mq/ab)	33.780	3.546	58.221	0	-27.987
verde pubblico (9,0 mq/ab)	476.808	7.092	116.442	83.351	436.625
parcheggi (2,5 mq/ab)	126.907	1.970	32.345	47.750	140.342
attr. Collettive (2,0 mq/ab)	121.197	1.576	25.876	7.910	101.655
	<b>758.693</b>	<b>14.184</b>	<b>232.884</b>	<b>139.011</b>	<b>650.636</b>

Categorie funzionali (art. 99 Lr 65/2014)	quote del dimensionamento interne al territorio urbanizzato				quote del dimensionamento fuori dal territorio urbanizzato			
	SE di NE mq	SE di R mq	SE di NE+R mq	standard urb. mq	SE di NE mq	SE di R mq	SE di NE+R mq	standard urb. mq
RESIDENZIALE (comprensivo degli esercizi di vicinato)	12.700	5.600	18.300	13.176				
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE	8.000	0	8.000	743	6.000	0	6.000	557
COMMERCIALE AL DETTAGLIO (fino alla media struttura)	0	0	0	0	0	0	0	0
TURISTICO-RICETTIVA	0	0	0	0	2.480	13.537	16.017	12.814
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.500	500	2.000	1.600	13.400	0	13.400	10.720
COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.500	500	2.000	1.600	15.880	13.537	29.417	23.534
<b>TOTALI</b>	<b>22.200</b>	<b>6.100</b>	<b>28.300</b>	<b>15.519</b>	<b>21.880</b>	<b>13.537</b>	<b>36.817</b>	<b>25.099</b>

Categorie funzionali (art. 99 Lr 65/2014)	quote del dimensionamento interne al territorio urbanizzato previste dal <i>PO</i>			dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale (art. 6, Dpgr 32/R/2017)			Residuo		
	SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>	SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>	SE di NE <i>mq</i>	SE di R <i>mq</i>	SE di NE+R <i>mq</i>
RESIDENZIALE (comprensivo degli esercizi di vicinato)	12.700	5.600	18.300	20.000	18.000	38.000	7.300	12.400	19.700
INDUSTRIALE E ARTIGIANALE COMMERCIALE ALL'INGROSSO E DEPOSITI	8.000	0	8.000	8.000	1.000	9.000	0	1.000	1.000
COMMERCIALE AL DETTAGLIO (fino alla media struttura)	0	0	0	1.500	500	2.000	1.500	500	2.000
TURISTICO-RICETTIVA	0	0	0	1.100	500	1.600	1.100	500	1.600
DIREZIONALE E DI SERVIZIO	1.500	500	2.000	1.500	500	2.000	0	0	0

## **ALLEGATO 2**

**Tavola A - Perimetrazione dei giacimenti da P.R.C.**









## **ALLEGATO 3**

### **Tavola B - Limite dei giacimenti**



