

# PO *lastra a signa*

Comune di Lastra a Signa  
Città metropolitana di Firenze

## Piano Operativo

### NORME

Giugno 2020

Testo coordinato con le modifiche  
apportate in accoglimento delle  
osservazioni.

**Commentato [FF1]:** Nel documento di raffronto tra le Norme adottate e il testo coordinato, sono evidenziate le parti di testo aggiunte (evidenziate da sottolineatura e dal testo colorato) e quelle eliminate (evidenziate da testo barrato) con indicazione a lato dell'osservazione sulla base della quale tali modifiche vengono apportate.

Non viene indicata l'osservazione di riferimento per le modifiche ai numeri degli articoli, dei paragrafi e dei commi così come per la mera correzione di errori di scrittura trattandosi di modifiche non incidenti sul merito della disciplina.

COMUNE DI LASTRA A SIGNA



Il Sindaco  
Angela Bagni

Assessore all'urbanistica  
Emanuele Caporaso

Responsabile del procedimento  
Luca Betti

Garante dell'informazione e  
della partecipazione  
Alessia Bochicchio

I progettisti  
Marina Gargiulo

Franco Filippini

Supporto urbanistico e paesaggistico  
Emanuela Loi

Indagini geologiche  
Eros Aiello – Gabriele Grandini  
(GeoEco Progetti)

Indagini idrauliche  
David Settesoldi (WestSystem)

Sindaco  
**Angela Bagni**

Assessore all'urbanistica  
**Emanuele Caporaso**

Responsabile del procedimento  
**Luca Betti**

Garante dell'informazione e della comunicazione  
**Alessia Bochicchio**

Progettisti  
**Marina Gargiulo**  
**Franco Filippini**

Supporto urbanistico e paesaggistico  
**Emanuela Loi**

Informatizzazione dati geografici, elaborazioni cartografiche e fotointerpretazioni  
**Filippo Bonechi**

Indagini geologiche  
**Geoeco Progetti – Eros Aiello, Gabriele Grandini**

Supporto per la redazione delle schede norma  
**Roberto Vezzosi**

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

Assistenza legale  
**Studio Gracili Associati – Natalia Princi, Piera Tonelli**

Valutazione ambientale strategica  
**Silvia Viviani con Annalisa Pirrello e Lucia Ninno**

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

*Regola che non ammette eccezioni  
conferma che l'eccezione conferma la  
regola*

Lercio.it

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

## SOMMARIO

PREMESSA.....	8
PARTE PRIMA – Disposizioni generali .....	12
Art. 1 - Natura e oggetto del Piano operativo .....	12
Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano operativo .....	12
Art. 3 - Effetti delle previsioni.....	13
Art. 4 - Misure di salvaguardia .....	14
PARTE SECONDA – Prescrizioni comuni per la qualità del territorio.....	15
Art. 5 - Ambito di applicazione .....	15
TITOLO I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni .....	16
Art. 6 - Disposizioni comuni.....	16
Art. 7 - Rischi territoriali e pericolosità .....	17
Art. 8 - Condizioni di fattibilità .....	22
Art. 9 - Fattibilità degli interventi localizzati .....	23
Art. 10 - Fattibilità degli interventi diffusi .....	23
Art. 11 - Fattibilità geologica in base alle disposizioni regionali .....	29
Art. 12 - Fattibilità nelle aree a pericolosità geomorfologica e da frana del PAI .....	32
Art. 13 - Fattibilità sismica.....	32
Art. 14 - Fattibilità idraulica .....	34
Art. 15 - Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico .....	37
Art. 16 - Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano .....	37
TITOLO II – Tutele del territorio .....	41
Art. 17 - Gestione delle invariati.....	41
Art. 18 - Ambito panoramico.....	42
Art. 19 - Intorno territoriale dei centri e nuclei storici .....	42
Art. 20 - Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali .....	43
Art. 21 - Fasce di rispetto dei cimiteri.....	43
Art. 22 - Aree interessate da rischio di incidente rilevante .....	44
Art. 23 - Campi elettromagnetici e impianti di trasporto dell'energia.....	44
TITOLO III – Gestione delle risorse territoriali .....	46
Art. 24 - Tracciati viari fondativi .....	46
Art. 25 - Potenzialità archeologica .....	47
Art. 26 - Geotopi, biotopi e zone di reperimento pietra serena (aree di escavazione storiche) .....	48
Art. 27 - Boschi.....	49
Art. 28 - Acqua, aria, energia.....	51
TITOLO IV – Attuazione delle strategie .....	52

Art. 29 -	Abitabilità urbana e città pubblica .....	52
Art. 30 -	Attrezzature di interesse comune .....	53
Art. 31 -	Istruzione .....	56
Art. 32 -	Verde .....	56
Art. 33 -	Infrastrutture per la mobilità .....	59
Art. 34 -	Gestione del rischio alluvioni.....	63
Art. 35 -	Programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche .....	64
Art. 36 -	Altre infrastrutture .....	65
Art. 37 -	Parchi e contesti fluviali dell'Arno e del Pesa.....	65
Art. 38 -	Dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale .....	66
Art. 39 -	Dotazioni minime di parcheggi per la sosta di relazione .....	67
Art. 40 -	Contenimento dell'impermeabilizzazione e gestione delle acque meteoriche .....	68
Art. 41 -	Distanze minime tra edifici.....	68
Art. 42 -	Distanze minime dai confini e dalle strade .....	69
Art. 43 -	Rifiuti .....	70
PARTE TERZA - Gestione degli insediamenti esistenti .....		71
TITOLO I – Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente .....		71
Art. 44 -	Classificazione del patrimonio edilizio esistente .....	71
Art. 45 -	Interventi ammessi sui Beni culturali .....	73
Art. 46 -	Interventi ammessi sulle Unità di interesse storico .....	73
Art. 47 -	Interventi ammessi sull'edificato privo di interesse storico.....	85
TITOLO II – Territorio rurale .....		90
Art. 48 -	Definizione del territorio rurale.....	90
Art. 49 -	Disposizioni per la qualità del territorio rurale .....	91
Art. 50 -	Interventi finalizzati alla conduzione del fondo agricolo .....	93
Art. 51 -	Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo .....	95
Art. 52 -	Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo .....	106
Art. 53 -	Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola.....	112
Art. 54 -	Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	114
Art. 55 -	Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici .....	115
Art. 56 -	Ulteriori aree con funzione non agricola .....	120
TITOLO III – Territorio urbanizzato.....		123
Art. 57 -	Definizione del territorio urbanizzato .....	123
Art. 58 -	Disposizioni per la qualità del territorio urbanizzato .....	124
Art. 59 -	Interventi ammessi sul patrimonio edilizio nel territorio urbanizzato .....	128
Art. 60 -	Tessuto storico (A).....	129
Art. 61 -	Tessuto prevalentemente residenziale (B) .....	130
Art. 62 -	Tessuto prevalentemente non residenziale (Da) .....	132
Art. 63 -	Tessuto non residenziale (Db) .....	135
Art. 64 -	Tessuto non residenziale specializzato (Dc) .....	137
Art. 65 -	Tessuto delle attrezzature e degli impianti di interesse generale (F) .....	138
PARTE QUARTA – Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi .....		140
Art. 66 -	Ambiti di trasformazione .....	140

Art. 67 -	Perequazione e compensazione urbanistiche.....	142
Art. 68 -	Vincoli ai fini espropriativi .....	143
PARTE QUINTA - Distribuzione e localizzazione delle funzioni.....		145
Art. 69 -	Disposizioni generali.....	145
Art. 70 -	Categorie funzionali e loro articolazioni .....	145
Art. 71 -	Limitazioni all'insediamento di nuovi usi per le aree e i tessuti .....	147
Art. 72 -	Modalità per il mutamento di destinazione d'uso.....	149
ALLEGATO 1 - TABELLE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO		153

## PREMESSA

La premessa contiene una guida alla lettura delle norme del Piano operativo.

L'intenzione è di spiegare al lettore come orientarsi circa le previsioni del Piano operativo; si tratta di un testo senza alcuna valenza prescrittiva, ma che riteniamo utile per una corretta comprensione della struttura del Piano operativo e necessaria per una sua adeguata gestione e applicazione.

Il Piano operativo contiene la disciplina che regola gli interventi sull'intero territorio comunale; molta parte dei contenuti del Piano operativo discendono direttamente dalle previsioni contenute nel Piano strutturale: per questo alcune norme fanno riferimento a tematismi contenuti nel Piano strutturale.

Il WebGIS degli strumenti di pianificazione comunali (Piano strutturale e Piano operativo) è strutturato in modo da permettere di valutare la fattibilità degli interventi edilizi e urbanistici, riportando sia i tematismi propri del Piano operativo che quelli individuati dal Piano strutturale ma la cui disciplina è definita nelle presenti norme.

Le norme del Piano operativo si compongono di una *Parte prima - Disposizioni generali* di introduzione e di altre quattro parti di seguito delineate.

La *Parte seconda - Prescrizioni comuni per la qualità del territorio* contiene una disciplina comune per la gestione degli insediamenti esistenti (di cui alla Parte terza) e per le trasformazioni degli assetti insediativi (di cui alla Parte quarta) che interessa tutto il territorio comunale, costituito dal territorio rurale e dal territorio urbanizzato.

La *Parte terza – Gestione degli insediamenti esistenti* contiene la disciplina della gestione degli insediamenti esistenti sia per il territorio rurale che per il territorio urbanizzato. La disciplina della gestione non ha una scadenza e definisce, per gli insediamenti esistenti, gli interventi ammessi.

La *Parte quarta – Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi* contiene la disciplina delle trasformazioni previste nel Piano operativo; ha valenza quinquennale e pertanto è importante sottolineare come gli interventi di trasformazione regolati dalla Parte quarta sono soggetti a decadenza (quindi non più attuabili) allo scadere di 5 anni dalla data di efficacia del Piano operativo (ovvero 30 giorni dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione).

Le trasformazioni del territorio comprendono a titolo esemplificativo:

- le nuove aree per standard urbanistici (parcheggi, viabilità, verde pubblico ecc.)
- gli interventi di trasformazione urbana rilevanti (regolati dalle schede norma)
- gli interventi di nuova edificazione (anch'essi regolati dalle schede norma).

Una importante novità rispetto alla disciplina precedente è costituita dal fatto che gli interventi di nuova edificazione nel tessuto esistente rientrano tra gli interventi di trasformazione e pertanto sono soggetti a decadenza allo scadere del quinquennio di efficacia del Piano operativo, come previsto dall'art. 95 c. 3 della legge regionale 65/2014.

La *Parte quinta – Distribuzione e localizzazione delle funzioni* contiene la disciplina di dettaglio sugli usi ammessi. Si prevede una sotto articolazione delle categorie funzionali di cui all'art. 99 della legge regionale 65/2014 indicando gli usi sui quali il Piano operativo definisce la disciplina. Sono inoltre previsti i mutamenti di destinazione d'uso (con o senza opere) che comportano il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

### Organizzazione delle norme del Piano operativo

In attuazione delle indicazioni derivanti dal Piano strutturale, il Piano operativo compie una prima fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale. Il perimetro del territorio urbanizzato è quello individuato nelle tavole Assetto del territorio del Piano operativo (così come definito nella Tav. 8 Articolazioni del territorio del Piano strutturale).

Le *Prescrizioni comuni per la qualità del territorio* (di cui alla Parte seconda) interessano sia il territorio rurale che il territorio urbanizzato e in qualche modo si sovrappongono ad essi mediante la definizione di:

- Tutela dell'integrità fisica del territorio
  - Pericolosità/Fattibilità geologica/geomorfologica
  - Pericolosità/Fattibilità sismica
  - Pericolosità/Fattibilità idraulica
  - Tutela delle acque destinate al consumo umano
- Tutele
  - Invarianti
  - Ambito panoramico
  - Intorno territoriale dei centri e nuclei storici
  - Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
  - Fasce di rispetto dei cimiteri
  - Aree interessate da rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso III)
  - Campi elettromagnetici
- Risorse
  - Tracciati viari fondativi
  - Potenzialità archeologica
  - Geotopi, biotopi, zone di reperimento pietra serena
  - Boschi
  - Acqua, aria, energia
- Strategie
  - Abitabilità urbana e città pubblica
  - Attrezzature di interesse comune
  - Attrezzature per l'istruzione
  - Verdi pubblici e sportivi
  - Infrastrutture per la mobilità
  - Gestione del rischio alluvioni
  - Programmazione abbattimento barriere architettoniche
  - Altre infrastrutture
  - Parco fluviale dell'Arno e del Pesa
  - Altre indicazioni per l'attuazione delle strategie (parcheggi privati, distanze ecc.).

La disciplina della *Gestione degli insediamenti esistenti* (di cui alla Parte terza) contiene nel Titolo I le definizioni degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente, suddiviso in:

- **Beni culturali** su cui sono ammessi gli interventi previsti dal Codice dei Beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. 42/2004);
- **Unità di interesse storico** per le quali è definita una disciplina di dettaglio, applicabile a tutto il territorio comunale, che raggruppa le 25 tipologie in cui sono classificate in 4 classi, ovvero:
  - edifici di elevato interesse storico architettonico

- edifici di interesse storico architettonico
- edifici di interesse storico urbano
- edifici e manufatti di interesse storico-artistico;
- **Edificato privo di interesse storico** per il quale viene demandata alle norme delle aree (per il territorio rurale) e dei tessuti (per il territorio urbanizzato) la indicazione dei tipi di intervento ammessi secondo la seguente classificazione:
  - conservazione (C)
  - trasformazione conservativa (TC)
  - trasformazione sostitutiva (TS)
  - ampliamento una tantum (A<sub>1</sub>)
  - ampliamento (A)
  - frazionamento (F)
  - ristrutturazione urbanistica (RU)
  - demolizione (D).

Si è scelto di utilizzare, per la definizione degli interventi, una terminologia volutamente diversa da quella della legge regionale 65/2014. È infatti ormai pacifico che la potestà pianificatoria sostanziale è una prerogativa del Comune e deve prescindere dalle (sempre più frequenti) variazioni di regime amministrativo che sono, invece, prerogativa del legislatore statale e regionale.

Il Titolo II riguarda esclusivamente il territorio rurale che è stato suddiviso in *aree* sulla base della vocazione delle singole porzioni di territorio in:

- Aree agricole
- Aree periurbane
- Aree boscate
- Aree a elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei rurali
- Aree dei nuclei storici
- Aree con funzione non agricola.

Le aree con funzione non agricola (che sulle tavole Assetto del territorio vengono riportate come "ulteriori aree") sono quelle che, pur ospitando legittimamente funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Si tratta di aree produttive, di servizio, turistico ricettive che hanno una disciplina ad hoc (art. 55)

Le norme sul territorio rurale, conformemente a quanto disposto dalla legge regionale 65/2014, sono riferite ai requisiti soggettivi degli interessati: c'è quindi una disciplina per le aziende agricole con dimensioni superiori a una unità colturale, per quelle che non raggiungono l'unità colturale e per i soggetti che non hanno alcuna qualifica in tal senso.

Il Titolo III è riferito al territorio urbanizzato, che è stato invece suddiviso in *tessuti* sulla base delle caratteristiche delle varie aree. Sono quindi stati individuati i seguenti tessuti:

- A - tessuto storico
- B - tessuto prevalentemente residenziale
- Da - tessuto prevalentemente non residenziale
- Db - tessuto non residenziale
- Dc - tessuto non residenziale specializzato
- F - tessuto delle attrezzature e degli impianti di interesse generale.

È poi stata compiuta un'ulteriore specificazione definendo delle sotto-categorie di tessuti in funzione degli interventi edilizi che si intendevano consentire. Dunque molti dei tessuti

sopra indicati sono a loro volta individuati con un numero (0, 1, 2, 3) che ne delinea la trasformabilità ovvero:

- \_\_\_0 di conservazione
- \_\_\_1 di consolidamento
- \_\_\_2 di consolidamento e rinnovamento
- \_\_\_3 di completamento.

La Parte quarta riguarda la *Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi* previsti dal Piano operativo. La relativa disciplina si sviluppa in 35 ambiti di trasformazione, a cui corrispondono altrettante schede norma.

Ciascuna scheda norma contiene le indicazioni di trasformabilità dell'ambito, lo strumento da predisporre per attuare le trasformazioni (piano attuativo, permesso di costruire convenzionato ecc.) e le eventuali opere di compensazione necessarie per poter attuare la trasformazione.

Le schede norma contengono inoltre informazioni riguardo a:

- la disciplina dell'ambito nelle more dell'attuazione della trasformazione;
- la disciplina dell'ambito a trasformazione attuata;
- la disciplina dell'ambito da applicarsi nel caso di mancata attuazione dopo la decadenza della previsione di trasformazione (per lo scadere del quinquennio di efficacia).

Infine la Parte quinta ha per oggetto la *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*; anche questa disciplina è valida a tempo indeterminato e definisce principalmente:

- gli "usi" assunti in relazione alle categorie funzionali definite dalla legge regionale 6/5/2014, ovvero le articolazioni in cui le stesse categorie sono organizzate;
- gli "usi" non ammessi per singole aree e tessuti;
- le modalità per attuare i mutamenti di destinazione d'uso senza opere e i casi in cui non è richiesto il pagamento degli oneri di urbanizzazione.

## PARTE PRIMA – Disposizioni generali

### Art. 1 - Natura e oggetto del Piano operativo

1. Il Piano operativo (in seguito denominato anche PO) costituisce l'atto di pianificazione urbanistica generale del Comune che disciplina per tutto il territorio comunale l'attività urbanistica ed edilizia in conformità al Piano strutturale, al Piano Territoriale di Coordinamento provinciale o metropolitano e al Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale oltre che ai piani di settore.

2. Il Piano operativo si compone di:

- disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

### Art. 2 - Elaborati costitutivi del Piano operativo

1. Il Piano operativo è costituito dai seguenti elaborati:

---

Relazione

---

Norme

---

Assetto del territorio

A – Quadrante nord ovest – 1:5.000

B – Quadrante nord est – 1:5.000

C – Quadrante sud ovest – 1:5.000

D – Quadrante sud est – 1:5.000

E – Brucianesi – 1:2.000

F – Porto di Mezzo – 1:2.000

G – Ponte a Signa – 1:2.000

H – Stagno – 1:2.000

I – Capannuccia – 1:2.000

L – Capoluogo – 1:2.000

M – Malmantile – 1:2.000

N – Quattro Strade – 1:2.000

O – La Luna, Marliano, Inno – 1:2.000

P – Ginestra Fiorentina 1 – 1:2.000

Q – Ginestra Fiorentina 2 – 1:2.000

---

Schede norma degli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi

---

Relazione geologica di fattibilità e ~~relative schede~~ cartografia di fattibilità per degli interventi localizzati

---

Piano di protezione civile

---

Commentato [FF2]: Osservazione 45

Commentato [FF3]: Osservazione 45

---

**Rapporto ambientale di VAS e relativa sintesi non tecnica**

---

2. La Relazione spiega e argomenta le scelte del piano. Costituisce un riferimento, oltre che per comprendere il piano in via generale, per comprendere la ratio delle discipline contenute nelle presenti Norme.
3. Le Norme contengono la disciplina delle previsioni del Piano operativo.
4. Le Schede norma contengono le regole da seguire per la progettazione degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi degli ambiti individuati dal Piano operativo di cui alla Parte quarta delle presenti norme. Ciascuna scheda norma è accompagnata da una scheda di fattibilità geologica, sismica e idraulica.
5. La Relazione geologica contiene le indicazioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica degli interventi previsti nelle schede norma e degli interventi diffusi ovvero quelli di gestione degli insediamenti esistenti di cui alla Parte terza.
6. Le tavole di Assetto del territorio, suddivise in 4 tavole a scala 1:5.000 che coprono l'intero territorio comunale e 11 tavole a scala 1:2.000 che coprono tutti i centri urbani, costituiscono il riferimento grafico delle previsioni del Piano operativo. La base topografica su cui sono state prodotte è il Database Topografico della Regione Toscana (DBT), realizzato come evoluzione in formato GIS della classica Carta Tecnica Regionale.
7. La versione DBT2k (dettaglio alla scala 1: 2.000) distribuita nell'anno 2016 è stata utilizzata per le aree urbane e riporta i risultati dei recenti voli compiuti fra il 2009 e il 2011.
8. Per il territorio aperto non coperto dal DBT2k è stato realizzato, in mancanza della distribuzione della versione DBT10k (dettaglio alla scala 1:10.000) per la provincia di Firenze e in accordo col personale degli uffici cartografici della Regione stessa, un DBT10k *ad hoc* con i dati in formato SHP della Carta Tecnica Regionale e utilizzando la stessa vestizione del DBT2k.
9. Per le tavole restituite alle scale più piccole si è reso necessario un lavoro di alleggerimento dei contenuti della DBT2k in modo da garantirne la leggibilità. Non sono stati dunque riportati: le isoipse a passo di 2 metri, gli elementi arborei puntuali, i punti quotati e altri elementi lineari decorativi (ad es. filari arborei, scarpate, argini, ecc).

### **Art. 3 - Effetti delle previsioni**

1. Il presente Piano operativo comprende, quale parte integrante, il Piano di protezione civile ai sensi dell'art. 104 c. 4 della legge regionale 65/2014.
2. Il presente Piano operativo contiene inoltre la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 98 della legge regionale 65/2014; tale disciplina ai sensi dell'art. 95 c. 2 lett. d) è valida a tempo indeterminato.
3. Le presenti norme del Piano operativo individuano gli interventi ammessi sull'intero territorio del Comune di Lastra a Signa. In ragione delle frequenti modifiche alla disciplina dei procedimenti edilizi e urbanistici, la individuazione degli interventi ammessi prescinde dalle categorie di intervento indicate dal D.P.R. 380/2001 e dalla legge regionale 65/2014; eventuali modifiche alla disciplina statale e regionale sulle categorie di intervento edilizie e urbanistiche rilevano solo al fine dell'individuazione del titolo abilitativo necessario per la realizzazione degli interventi medesimi e non incidono sulla disciplina sostanziale del presente Piano operativo.
4. I parametri urbanistici ed edilizi su cui si basano le presenti norme sono quelli definiti dal Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R - *Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge*

*regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. Le presenti norme riportano l'indicazione di tali parametri con grafia in corsivo per indicarne il richiamo.*

#### **Art. 4 - Misure di salvaguardia**

1. Dalla data di esecutività della deliberazione di adozione del Piano operativo fino all'efficacia dello stesso, e comunque per un periodo non superiore a 3 anni, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della legge regionale 65/2014 e all'art. 15 c. 4 del D.P.R. 380/2001. Il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire quando siano in contrasto con le previsioni del presente Piano operativo. Non sono altresì ammessi interventi soggetti a SCIA in contrasto con le previsioni del presente Piano operativo.

2. Ai sensi dell'art. 15 c. 4 del D.P.R. 380/2001 i permessi di costruire decadono se in contrasto con le previsioni del presente Piano operativo, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

3. I progetti unitari per l'attuazione di previsioni del Regolamento urbanistico, mantengono efficacia per 5 anni dal provvedimento di approvazione.

**Commentato [FF4]:** Osservazione 45

## **PARTE SECONDA – Prescrizioni comuni per la qualità del territorio**

### **Art. 5 - Ambito di applicazione**

1. Le prescrizioni comuni per la qualità del territorio trovano applicazione nell'intero territorio comunale o nelle aree e tessuti a cui i singoli articoli si riferiscono. Interessano sia la gestione degli insediamenti esistenti di cui alla Parte terza delle presenti norme, sia la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi di cui alla Parte quarta delle presenti norme.

## TITOLO I - Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni

### Art. 6 - Disposizioni comuni

1. Le condizioni di attuazione degli interventi e delle trasformazioni previste nel presente Piano operativo dipendono dalle pericolosità descritte e mappate nel quadro conoscitivo e nelle cartografie di pericolosità **geologica**, pericolosità **sismica**, pericolosità **idraulica** e vulnerabilità degli **acquiferi** del Piano strutturale e negli elaborati relativi alle indicazioni di fattibilità e relative prescrizioni elaborate a compendio delle indagini geologico-tecniche e idrauliche di supporto al presente Piano operativo. Per comodità di riferimento si riportano gli elaborati del Piano strutturale a cui le presenti norme fanno riferimento per la definizione delle pericolosità:

- G.4 - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (foglio unico)
- G.5 - Carta della pericolosità geologica (foglio unico)
- G.11 - Carta della pericolosità geologica (Lastra a Signa (Ponte a Signa e Porto di Mezzo), La Lisca, Brucianesi)
- G.12 - Carta della pericolosità sismica (Lastra a Signa (Ponte a Signa e Porto di Mezzo), La Lisca, Brucianesi)
- G.18 - Carta della pericolosità geologica (Malmantile, Belfiore, Inno, Marliano, La Luna)
- G.19 - Carta della pericolosità sismica (Malmantile, Belfiore, Inno, Marliano, La Luna)
- G.25 - Carta della pericolosità geologica (Ginestra Fiorentina)
- G.26 - Carta della pericolosità sismica (Ginestra Fiorentina)
- T.IDR.05.1 - Planimetria battenti idrici e velocità Lastra a Signa - Stato Attuale
- T.IDR.05.2 - Planimetria battenti idrici e velocità Ginestra Fiorentina - Stato Attuale
- T.IDR.07.1 - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Lastra a Signa - Stato Attuale
- T.IDR.07.2 A e B - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Ginestra Fiorentina - Stato Attuale
- T.IDR.07.3 - Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Arno - Stato Attuale
- T.IDR.07.4 - Magnitudo ai sensi della L.R. 41/2018 Lastra a Signa - Stato Attuale
- T.IDR.07.5 - Magnitudo ai sensi della L.R. 41/2018 Ginestra - Stato Attuale

2. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio recepisce le vigenti norme sovracomunali (statali e regionali) in materia, e le disposizioni e prescrizioni contenute nei piani territoriali e di settore dei soggetti istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni del presente Piano operativo. Per facilità di orientamento si riporta un repertorio di norme e piani sovraordinati vigenti al momento della stesura delle presenti norme; resta inteso che si intendono direttamente recepite norme e piani eventualmente sopravvenuti:

- Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio "Riduzione rischio idraulico" approvato con D.P.C.M. 05/11/1999;
- Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio "Assetto idrogeologico" (PAI, Autorità di Bacino Nazionale del Fiume Arno) approvato con D.P.C.M. 6 maggio 2005, ad oggi

- ancora in vigore limitatamente agli aspetti relativi alla pericolosità geomorfologica per frana;
- Piano di Bacino del Fiume Arno – stralcio “Bilancio idrico” approvato con D.P.C.M. 20/02/2015;
  - Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) della Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale approvato con deliberazione n. 235 del 03.03.2016 del Comitato Istituzionale Integrato dell'Autorità di bacino del fiume Arno e successivo DPCM del 27.10.2016, in ottemperanza alle direttive europee 2000/60/CE e 2007/60/CE, che sostituisce abrogandoli i contenuti in materia di pericolosità idraulica e le relative mappe del PAI;
  - D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (“Norme in materia ambientale”) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (“Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche”);
  - Legge regionale 24 luglio 2018, n. 41 “Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE relativa alla valutazione e alla gestione dei rischi di alluvioni). Modifiche alla legge regionale 80/2015 e alla legge regionale 65/2014”;
  - Legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 “Legge forestale della Toscana” in materia di vincolo idrogeologico;
  - Regolamento 25 ottobre 2011, n. 53/R - Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche, che continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni della legge regionale 41/2018;
  - Regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R “Regolamento Forestale della Toscana” in materia di vincolo idrogeologico.

## Art. 7 - Rischi territoriali e pericolosità

1. I rischi territoriali oggetto di rilevamento, analisi e rappresentazione sono quelli che vengono ritenuti significativi al fine di individuare la suscettibilità del territorio a essere interessato o caratterizzato da:

- condizioni e fenomeni di instabilità dei versanti, elementi caratterizzanti la pericolosità e il **rischio geologico/geomorfologico**;
- condizioni e fenomeni di amplificazione sismica, elementi caratterizzanti la pericolosità e il **rischio sismico**;
- condizioni di propensione alla esondazione e al ristagno, che definiscono la **pericolosità da alluvioni**;
- condizioni di **vulnerabilità** dei terreni all'inquinamento, per la definizione del rischio di inquinamento delle risorse idriche sotterranee finalizzato alla tutela della risorsa.

2. In ordine a tali rischi territoriali il Piano operativo ha adottato un criterio d'intervento mirato a ridurre gli interventi infrastrutturali e le trasformazioni territoriali di maggiore impatto nei casi in cui la loro fattibilità sia pesantemente condizionata dai rischi medesimi; negli altri casi si è teso comunque ad attenuare gli stati di pericolosità e a prevedere gli opportuni provvedimenti compensativi e di mitigazione e gestione del rischio.

3. Sulla base degli studi compiuti sui rischi territoriali sono stati definiti i livelli di pericolosità indicati nei successivi § del presente articolo.

### 7.1 Pericolosità geologica

1. Le Tavv. G.5 (Carta della pericolosità geologica - foglio unico), G.11 (Carta della pericolosità geologica -Lastra a Signa, Ponte a Signa e Porto di Mezzo, La Lisca, Brucianesi), G.18 (Carta della pericolosità geologica - Malmantile, Belfiore, Inno, Marliano, La Luna) e G.25 (Carta della pericolosità geologica - Ginestra Fiorentina) del Piano strutturale definiscono le seguenti classi di pericolosità geologica:

#### 2. Pericolosità geologica bassa (G1)

Sono in situazione di pericolosità geologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e di giacitura non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfo-evolutivi.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### 3. Pericolosità geologica media (G2)

Sono in situazione di pericolosità geologica media:

- le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- le aree con elementi geomorfologici, litologici e di giacitura dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;
- i corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

#### 4. Pericolosità geologica elevata (G3)

Sono in situazione di pericolosità geologica elevata:

- le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
- le aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
- le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- i corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

#### 5. Pericolosità geologica molto elevata (G4)

Sono in situazione di pericolosità geologica molto elevata:

- le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;
- le aree interessate da soliflussi.

6. Il Piano di Bacino dell'Arno - stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale ([www.appenninosettentrionale.it](http://www.appenninosettentrionale.it)), individua le seguenti classi di pericolosità da processi geomorfologici di versante:

#### 7. Aree con pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana (PF2)

Sono in situazione di pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana le aree apparentemente stabili interessate da litologie con caratteri intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti o con pericolosità indotta da fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) causa di rischio medio.

#### 8. Aree con pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana (PF3)

Sono in situazione di pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi o quiescenti e da condizioni geomorfologiche marcatamente sfavorevoli in cui si riscontra una pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato.

#### 9. Aree con pericolosità molto elevata da frana (PF4)

Sono in situazione di pericolosità molto elevata da frana le aree in cui si riscontra una pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato.

### 7.2 Pericolosità sismica

1. Le Tavv. G.12 (Carta della pericolosità sismica - Lastra a Signa (Ponte a Signa e Porto di Mezzo), La Lisca, Brucianesi), G.19 (Carta della pericolosità sismica - Malmantile, Belfiore, Inno, Marliano, La Luna) e G.26 (Carta della pericolosità sismica - Ginestra Fiorentina) del Piano strutturale definiscono le seguenti classi di pericolosità sismica:

#### 2. Pericolosità sismica locale bassa (S1)

Vi ricadono le zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

#### 3. Pericolosità sismica locale media (S2)

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante inattiva, e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici, e le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S3).

#### 4. Pericolosità sismica locale elevata (S3)

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; le zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; i terreni suscettibili di liquefazione dinamica; le zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; le aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); le zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

#### 5. Pericolosità sismica locale molto elevata (S4)

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante attiva, che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

### 7.3 Pericolosità idraulica

1. La pericolosità idraulica è definita dal Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) U.o.M. Arno, consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino settentrionale ([www.appenninoseptentrionale.it](http://www.appenninoseptentrionale.it)), e da studi idraulici di dettaglio compiuti con le modalità previste dal Regolamento regionale 25 ottobre 2011, n. 53/R (Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche) nell'ambito di formazione del Piano strutturale. Per un'agevole comprensione si riporta una tabella che permette di comprendere le relazioni tra le classi di pericolosità idraulica variamente definite dai vari provvedimenti in materia:

Tempo di ritorno	53R	PGRA	L.R. 41/2018
TR < 30 anni	I4 / molto elevata	P3 / elevata	Alluvioni frequenti
30 ≤ TR < 200 anni	I3 / elevata	P2 / media	Alluvioni poco frequenti
200 ≤ TR < 500 anni	I2 / media	P1 / bassa	
Senza tempo di ritorno	I1 / bassa		

2. Le Tavv. T.IDR.07.1 (Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Lastra a Signa - Stato Attuale), T.IDR.07.2 A e B (Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Ginestra Fiorentina - Stato Attuale) e T.IDR.07.3 (Pericolosità idraulica ai sensi del 53/R Arno - Stato Attuale) del Piano strutturale definiscono le seguenti classi di pericolosità idraulica:

### 3. Pericolosità idraulica bassa (I1)

Sono in situazione di pericolosità idraulica bassa (I1) le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

### 4. Pericolosità idraulica media (I2)

Sono in situazione di pericolosità idraulica media (I2) le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 200 e 500 anni ( $200 < Tr \leq 500$  anni).

Nelle aree non oggetto di modellazione (per l'assenza di previsioni insediative e infrastrutturali) rientrano in classe di pericolosità idraulica media (I2) le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica media (I2) corrispondono, per quanto riguarda la disciplina, alle "aree con pericolosità da alluvione bassa" (P1) individuate dal vigente PGRA.

### 5. Pericolosità idraulica elevata (I3)

Sono in situazione di pericolosità idraulica elevata (I3) le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 200 anni ( $30 < Tr \leq 200$  anni).

Nelle aree non oggetto di modellazione (per l'assenza di previsioni insediative e infrastrutturali) rientrano in classe di pericolosità elevata (I3) le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica elevata (I3) corrispondono, per quanto riguarda la disciplina, alle "aree con pericolosità da alluvione media" (P2) individuate dal vigente PGRA ovvero alle "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti" disciplinate dalla L.R. 41/2018.

### 6. Pericolosità idraulica molto elevata (I4)

Sono in situazione di pericolosità idraulica molto elevata (I4) le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) pari o inferiore a 30 anni ( $Tr \leq 30$  anni)

Nelle aree non oggetto di modellazione (per l'assenza di previsioni insediative e infrastrutturali) rientrano in classe di pericolosità molto elevata (I4) le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
- sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica molto elevata (I4) corrispondono, per quanto riguarda la disciplina, alle "aree con pericolosità da alluvione elevata" (P3) individuate dal

vigente PGRA ovvero alle "aree a pericolosità per alluvioni frequenti" disciplinate dalla L.R. 41/2018.

7. Sulle Tavv. T.IDR.07.4 (Magnitudo ai sensi della L.R. 41/2018 Lastra a Signa - Stato Attuale) e T.IDR.07.5 (Magnitudo ai sensi della L.R. 41/2018 Ginestra - Stato Attuale) del Piano strutturale è inoltre definita la magnitudo idraulica secondo le seguenti definizioni:

#### 8. Magnitudo moderata (M<sub>1</sub>)

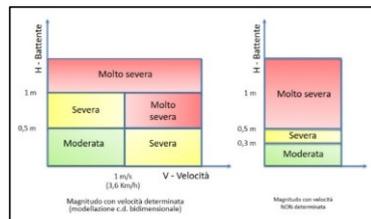
Interessa le aree con valori di battente (riferiti a scenari per alluvioni poco frequenti ovvero  $30 \leq TR < 200$  anni) inferiore o uguale a 0,5 metri e velocità inferiore o uguale a 1 metro per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,3 metri.

#### 9. Magnitudo severa (M<sub>2</sub>)

Interessa le aree con valori di battente t(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.

#### 10. Magnitudo molto severa (M<sub>3</sub>)

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.



### 7.4 Vulnerabilità degli acquiferi

#### 1. Vulnerabilità bassa (B)

È attribuita alle aree nelle quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:

- Acquiferi di limitata produttività (acquitardi) presenti in complessi arenacei e calcarei con frequenti strati marnosi e argillitici, con modesta circolazione idrica
- Sedimenti a grana fine praticamente privi di circolazione idrica sotterranea; complessi marnosi e argillitici praticamente privi di circolazione idrica.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie (di origine civile o agricola) può essere comunque idroveicolato verso terreni più vulnerabili mediante il ruscellamento superficiale.

#### 2. Vulnerabilità media (M)

È attribuita alle aree nelle quali ricorrono almeno una delle seguenti condizioni:

- Presenza di sabbie e ciottolami con interposti livelli limosi, generalmente con copertura poco permeabile; arenarie fratturate con rete idrica di solito a media profondità; calcari marnosi e marne interessati da modesta circolazione idrica nella rete delle fratture; arenarie e silti quarzose con livelli argillosi intercalati che danno origine a più falde;

- Calcarei interessati da modesta circolazione idrica nella rete delle fratture e falde presenti in materiali con granulometria da sabbie prevalenti ad argilla, di modesta importanza con protezione di materiali fini.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può raggiungere la rete idrica sotterranea e inquinare le falde in un intervallo di tempo piuttosto lungo, tale da permettere interventi atti ad attenuarne gli effetti negativi.

### 3. Vulnerabilità alta (A)

È attribuita alle aree nelle quali sono presenti falde libere in materiali a granulometria eterogenea con scarsa protezione o in materiali detritici di modesta continuità areale.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può raggiungere la falda sotterranea in un intervallo di tempo piuttosto breve, tale da non permettere interventi atti ad attenuarne gli effetti negativi.

### 4. Vulnerabilità elevata (E)

È attribuita alle aree nelle quali sono presenti gli acquiferi liberi in materiali alluvionali a granulometria da grossolana a media (alluvioni recenti) senza o con scarsa protezione.

In tali aree un eventuale inquinante sversato in superficie può contaminare direttamente la falda idrica ed i pozzi di attingimento anche per areali molto estesi.

### 5. Zona di tutela assoluta dei punti di captazione idrica a uso acquedottistico

Sono le aree di raggio pari a ml 10 immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione.

### 6. Zona di rispetto dei punti di captazione idrica a uso acquedottistico

Includono le zone di tutela assoluta e sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione.

## Art. 8 - Condizioni di fattibilità

1. Le indicazioni sulle condizioni di fattibilità degli interventi, ai sensi dell'art. 104 c. 3 della legge regionale 65/2014, forniscono le modalità di realizzazione degli stessi in funzione della pericolosità riscontrata: queste possono comportare studi ed indagini da effettuare a livello di piano attuativo o a livello di supporto alla formazione dei titoli edilizi, oppure indicare le prescrizioni da attuarsi per perseguire la mitigazione del rischio, secondo i risultati degli studi che fanno parte del Piano strutturale e del Piano operativo.

2. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali sono differenziate secondo quattro categorie di fattibilità (F1, F2, F3, F4), ciascuna in riferimento agli aspetti geologici/geomorfolologici (FG1, FG2, FG3, FG4), sismici (FS1, FS2, FS3, FS4) e idraulici (FI1, FI2, FI3, FI4). Per ciascuno degli aspetti sono definite le seguenti classi/categorie di fattibilità:

- **F1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- **F2 - Fattibilità con normali vincoli.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- **F3 - Fattibilità condizionata.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è

necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;

- **F4 - Fattibilità limitata.** Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza individuati e definiti dal presente Piano operativo, sulla base di studi e dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

### Art. 9 - Fattibilità degli interventi localizzati

1. Le condizioni di fattibilità degli interventi localizzati nelle tavole Assetto del territorio del Piano operativo (ambiti di trasformazione e previsioni di infrastrutture per l'istruzione), sono stabilite nella Relazione geologica di fattibilità e nelle relative schede di fattibilità riguardanti ciascun ambito di trasformazione, con riferimento alle specifiche classi di pericolosità geologica, idraulica e sismica. Alle categorie di fattibilità indicate nelle schede norma si applicano i criteri di cui agli articoli da 11 a 16 delle presenti norme, oltre alle eventuali condizioni/prescrizioni contenute nelle schede stesse.

### Art. 10 - Fattibilità degli interventi diffusi

1. Le condizioni di fattibilità geologica, sismica e idraulica degli interventi diffusi, per le quali non viene allestita una specifica scheda di fattibilità, sono stabilite con riferimento agli abachi contenuti nelle seguenti tabelle A, B e C. Le tipologie di intervento sono incrociate con le classi di pericolosità geologica (tabella A), sismica (tabella B) e idraulica (tabella C), definendo la relativa categoria di fattibilità cui si applicano le prescrizioni degli articoli da 11 a 16.

2. Le tipologie di intervento sono definite in relazione alla definizione della classe di fattibilità; per questo vengono richiamati gli interventi definiti dall'art. 47 solo nei casi in cui ciò è possibile. Per la fattibilità idraulica vengono invece usate le categorie di interventi previste dalla L.R. 41/2018.

Tabella A - Fattibilità geologica			
Tipologia di intervento	Pericolosità geologica		
	G2	G3	G4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco			
- di altezza <b>modesta</b> (1) < 1,5 m	FG1	FG2	FG3
- di altezza <b>non modesta</b> > 1,5 m	FG2	FG3	FG4
Interventi manutentivi, di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni, a eccezione della possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici non oltre 30 cm.	FG1	FG1	FG1

Commentato [FF5]: Parere Genio Civile

Commentato [FF6]: Parere Genio Civile

Tabella A - Fattibilità geologica			
Tipologia di intervento	Pericolosità geologica		
	G2	G3	G4
Interventi di trasformazione sostitutiva (TS) anche comportanti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni	FG2	FG3	FG4
Ampliamenti una tantum (A1) e ampliamenti (A), realizzazione di volumi tecnici e autorimesse	FG2	FG3	FG4
Nuovi manufatti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.	FG2	FG3	FG4
Nuova viabilità.	FG2	FG3	FG4
Interventi di demolizione (D).	FG1	FG1	FG1
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree verdi a corredo della viabilità e di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre temporanee con copertura stagionale.	FG1	FG1	FG1
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), piccoli edifici/volumi tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie: - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FG1 FG2	FG2 FG3	FG3 FG4
Serre con coperture permanenti.	FG1	FG1	FG3
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di accesso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	FG1	FG2	FG3
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); - con modesti sbancamenti e riporti (1) < 1,50 m; - con sbancamenti o riporti non modesti > 1,50 m o in sotterraneo.	FG1 FG2 FG2	FG2 FG2 FG3	FG3 FG3 FG4
Percorsi e aree di sosta pedonale.	FG1	FG1	FG2
Piccoli edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete con superficie inferiore a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile): - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FG1 FG2	FG3 FG2 FG3	FG4 FG3 FG4

Commentato [FF7]: Parere Genio Civile

Commentato [FF8]: Parere Genio Civile

Commentato [FF9]: Parere Genio Civile

Commentato [FF10]: Parere Genio Civile

Tabella A - Fattibilità geologica			
Tipologia di intervento	Pericolosità geologica		
	G <sub>2</sub>	G <sub>3</sub>	G <sub>4</sub>
Realizzazione di tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, anche precari ecc. - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FG <sub>1</sub> FG <sub>2</sub>	FG <sub>2</sub> FG <sub>3</sub>	FG <sub>3</sub> FG <sub>4</sub>
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	FG <sub>2</sub>	FG <sub>3</sub>	FG <sub>4</sub>
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto, relativi locali di servizio - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FG <sub>1</sub> FG <sub>2</sub>	FG <sub>2</sub> FG <sub>3</sub>	FG <sub>3</sub> FG <sub>4</sub>
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio).	FG <sub>1</sub>	FG <sub>1</sub>	FG <sub>2</sub>
(1) Sarà comunque cura del professionista/progettista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze inferiori a 1,50 ml. Sarà cura del progettista valutare quali siano gli scavi o riporti di altezza "modesta", cioè quelli che non comportino problematiche di instabilità.			

Commentato [FF11]: Parere Genio Civile

Commentato [FF12]: Parere Genio Civile

Commentato [FF13]: Parere Genio Civile

Tabella - Fattibilità sismica			
Tipologia di intervento	Pericolosità sismica		
	S <sub>2</sub>	S <sub>3</sub>	S <sub>4</sub>
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco - di altezza modesta (1) < 1,50 m - di altezza non modesta > 1,50 m	FS <sub>1</sub> FS <sub>2</sub>	FS <sub>2</sub> FS <sub>3</sub>	FS <sub>3</sub> FS <sub>4</sub>
Interventi manutentivi, di conservazione (C) e di trasformazione conservativa (TC) che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni, a eccezione della possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici non oltre 30 cm.	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>
Interventi di trasformazione sostitutiva (TS) anche comportanti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>	FS <sub>4</sub>
Ampliamenti una tantum (A1) e ampliamenti (A), realizzazione di volumi tecnici e autorimesse	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>	FS <sub>4</sub>
Nuovi manufatti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni.	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>	FS <sub>4</sub>
Nuova viabilità.	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>	FS <sub>4</sub>
Interventi di demolizione (D).	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree verdi a corredo della viabilità e di arredo urbano e decoro, area a verde di rispetto, verde privato, giardini, orti, serre temporanee con copertura stagionale.	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>

Commentato [FF14]: Parere Genio Civile

Tabella - Fattibilità sismica			
Tipologia di intervento	Pericolosità sismica		
	S <sub>2</sub>	S <sub>3</sub>	S <sub>4</sub>
Opere murarie di piccole dimensioni e/o temporanee (anche connesse al verde attrezzato), <b>piccoli</b> edifici/volumi tecnici, di servizio e per funzioni igienico sanitarie: - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FS <sub>1</sub> FS <sub>2</sub>	FS <sub>2</sub> FS <sub>3</sub>	FS <sub>3</sub> FS <sub>4</sub>
Serre con coperture permanenti.	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>	FS <sub>3</sub>
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di accesso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità, nuova viabilità forestale e antincendio.	FS <sub>1</sub>	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - a raso (realizzate con mantenimento delle attuali quote e/o morfologia); - con <b>modesti</b> sbancamenti e riporti < 1,50 m (1); - con sbancamenti o riporti <b>non modesti</b> > 1,50 m o in sotterraneo.	FS <sub>1</sub> FS <sub>2</sub> FS <sub>2</sub>	FS <sub>2</sub> FS <sub>2</sub> FS <sub>3</sub>	FS <sub>3</sub> FS <sub>3</sub> FS <sub>4</sub>
Percorsi e aree di sosta pedonale.	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>	FS <sub>2</sub>
<b>Piccoli</b> edifici e impianti di servizio di infrastrutture a rete con superficie inferiore a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia fissa e mobile): - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FS <sub>1</sub> FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub> FS <sub>2</sub> FS <sub>3</sub>	FS <sub>4</sub> FS <sub>3</sub> FS <sub>4</sub>
Realizzazione di tettoie, annessi agricoli, manufatti per ricovero bestiame e trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, anche precari ecc. - con superficie edificabile (SE) < 50 mq - con superficie edificabile (SE) > 50 mq	FS <sub>1</sub> FS <sub>2</sub>	FS <sub>2</sub> FS <sub>3</sub>	FS <sub>3</sub> FS <sub>4</sub>
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>	FS <sub>4</sub>
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto, relativi locali di servizio	FS <sub>1</sub>	FS <sub>2</sub>	FS <sub>3</sub>
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio).	FS <sub>1</sub>	FS <sub>1</sub>	FS <sub>2</sub>
(1) Sarà comunque cura del professionista/progettista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze inferiori a 1,50 m. Sarà cura del progettista valutare quali siano gli scavi o riporti di altezza "modesta", cioè quelli che non comportino problematiche di instabilità.			

Commentato [FF15]: Parere Genio Civile

Commentato [FF16]: Parere Genio Civile

Commentato [FF17]: Parere Genio Civile

Commentato [FF18]: Parere Genio Civile

Commentato [FF19]: Parere Genio Civile

Per i settori in cui la classe di pericolosità sismica S<sub>3</sub> discenda da verificata condizione di elevato contrasto di impedenza e/o da area interessata da frana quiescente con verificata condizione di elevato contrasto di impedenza, indipendentemente dalla attribuzione di

fattibilità sismica FS ricavabile dal precedente abaco si prescrive, in fase di Piano Attuativo, Progetto Unitario Convenzionato e/o di supporto alla progettazione dell'intervento diretto, la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale\_1D.

Per i settori in cui la classe di pericolosità sismica S.4 sia stata attribuita per presenza di corpo di frana attivo in cui sia stata anche verificata condizione di elevato contrasto di impedenza, indipendentemente dalla attribuzione di fattibilità sismica FS ricavabile dal precedente abaco si prescrive, in fase di Piano Attuativo, Progetto Unitario Convenzionato e/o di supporto alla progettazione dell'intervento diretto, la verifica relativa alla Risposta Sismica Locale\_1D.

Commentato [FF20]: Parere Genio Civile

Tabella C - Fattibilità idraulica					
Tipologia di intervento	Pericolosità idraulica				
	l2 media	l3 elevata		l4 molto elevata	
Da regolamento 53R/2011	P1 bassa	P2 media		P3 elevata	
Da L. 41/2008		Alluvioni poco frequenti		Alluvioni frequenti	
Tempo di ritorno	200 ≤ TR < 500 anni	30 ≤ TR < 200 anni		TR < 30 anni	
Magnitudo		M1	M2 M3	M1	M2 M3
Realizzazione di volumi interrati.	FI2	FI4	FI4*	FI4*	FI4*
Nuovi manufatti edilizi fuori terra che comportano la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, nonché l'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere che non siano diretti a soddisfare esigenze temporanee	FI2	FI3	FI4*	FI4	FI4*
Incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione o che comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente o all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche.	FI2	FI3		FI4	
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.	FI2	FI3		FI4	
Incrementi volumetrici finalizzati al superamento delle barriere architettoniche	FI2	FI3		FI4	
Demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici.	FI2	FI3		FI4	

Commentato [FF21]: Osservazione 45 e L.R. 7/2020

Commentato [FF22]: Osservazione 45 e L.R. 7/2020

Commentato [FF23]: Osservazione 45 e L.R. 7/2020

Commentato [FF24]: Osservazione 45 e L.R. 7/2020

Tabella C - Fattibilità idraulica					
Tipologia di intervento	Pericolosità idraulica				
	Da regolamento 53R/2011	I2 media	I3 elevata	I4 molto elevata	
	Da PGRA	P1 bassa	P2 media	P3 elevata	
	Da L. 41/2008		Alluvioni poco frequenti	Alluvioni frequenti	
	Tempo di ritorno	200 ≤ TR < 500 anni	30 ≤ TR < 200 anni	TR < 30 anni	
	Magnitudo		M1	M2 M3	M1 M2 M3
Interventi edilizi sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente che modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale.		FI2		FI3	FI4
Mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, o comunque adibiti al pernottamento, sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente.		FI2		FI4	FI4*
Frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, o comunque adibiti al pernottamento sulle parti dei manufatti con piano di calpestio al di sotto del battente.		FI1		FI4	FI4*
Mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, o comunque adibiti al pernottamento, nonché i frazionamenti comportanti la creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, o comunque, adibiti al pernottamento, di volumi interrati.		FI2		FI4*	FI4*
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze all'interno del territorio urbanizzato.		FI2		FI2	FI3
Nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze all'interno del territorio rurale.		FI2		FI3	FI4
Adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze.		FI2		FI2	FI3
Itinerari ciclopedonali.		FI2		FI2	FI3
Parcheggi pubblici in superficie.		FI2		FI3	FI4

Commentato [FF21]: Osservazione 45 e L.R. 7/2020

Tabella C - Fattibilità idraulica					
Tipologia di intervento	Pericolosità idraulica				
	l <sub>2</sub> media	l <sub>3</sub> elevata	l <sub>4</sub> molto elevata		
Da regolamento 53R/2011	P <sub>1</sub> bassa	P <sub>2</sub> media	P <sub>3</sub> elevata		
Da L. 41/2008		Alluvioni poco frequenti	Alluvioni frequenti		
Tempo di ritorno	200 ≤ TR < 500 anni	30 ≤ TR < 200 anni	TR < 30 anni		
Magnitudo		M <sub>1</sub>   M <sub>2</sub> M <sub>3</sub>	M <sub>1</sub>	M <sub>2</sub> M <sub>3</sub>	
Nuove infrastrutture a rete per la distribuzione della risorsa idrica, il convogliamento degli scarichi idrici, il trasporto di energia e gas naturali nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelle esistenti.	FI <sub>2</sub>	FI <sub>2</sub>	FI <sub>3</sub>		
Impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti.	FI <sub>2</sub>	FI <sub>3</sub>	FI <sub>4</sub>		
Impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione.	FI <sub>2</sub>	FI <sub>3</sub>	FI <sub>4</sub>		
Adeguamento e ampliamento di impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione.	FI <sub>2</sub>	FI <sub>3</sub>	FI <sub>4</sub>		
Sottopassi.	FI <sub>2</sub>	FI <sub>4</sub>	FI <sub>4</sub> *		
Nuovi annessi agricoli.	FI <sub>2</sub>	FI <sub>3</sub>	FI <sub>4</sub>		

Commentato [FF21]: Osservazione 45 e L.R. 7/2020

\* Fattibilità sempre subordinata alla realizzazione di opere idrauliche sui corsi d'acqua secondo i criteri fissati dall'art. 8 comma 1 lett. a b della legge regionale 41/2018

## Art. 11 - Fattibilità geologica in base alle disposizioni regionali

### 1. Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (FG1)

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità geologica bassa (G<sub>1</sub>) oltre che a interventi di minore incidenza sugli aspetti geologici nelle aree con pericolosità geologica media (G<sub>2</sub>), elevata (G<sub>3</sub>) e molto elevata (G<sub>4</sub>). Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni. Gli aspetti riguardanti scavi anche consistenti delle fondazioni sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

### 2. Fattibilità geologica con normali vincoli (FG2)

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G<sub>2</sub>) oltre che a interventi di minore incidenza sugli aspetti geologici nelle aree con pericolosità geologica elevata (G<sub>3</sub>) e molto elevata (G<sub>4</sub>). Per tali previsioni le eventuali

prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione.

Nelle situazioni caratterizzate da fattibilità geologica con normali limitazioni (FG<sub>2</sub>) l'attuazione degli interventi è subordinata all'effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia, in particolare il D.P.G.R. n. 36/R/09 e il D.M. 17.01.2018 (NTC 2018), finalizzati anche alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici eventualmente presenti nell'area di intervento.

Gli interventi di trasformazione territoriale diversi dall'ingegneria civile (es. sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque mirati alla conservazione e alla difesa del suolo, con particolare riguardo alla protezione dall'erosione. A tale scopo devono essere adottate opportune tecniche di gestione delle colture e devono essere limitate le possibilità di innesco dei processi di erosione incanalata. Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia forestale, tali interventi sono consentiti a condizione che:

- gli scavi e/o i riporti abbiano caratteristiche tali da non alterare le condizioni di stabilità dei luoghi e delle opere o infrastrutture circostanti, sia in fase di esecuzione dei lavori che in fase di esercizio;
- gli interventi comprendano specifici accorgimenti atti a regolare i deflussi delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;
- gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto morfologico.

### 3. Fattibilità geologica condizionata (FG<sub>3</sub>)

È attribuita alle previsioni di intervento in aree con pericolosità geologica elevata (G<sub>3</sub>) oltre che a interventi di minore incidenza sugli aspetti geologici nelle aree con pericolosità geologica molto elevata (G<sub>4</sub>).

Nelle situazioni caratterizzate da fattibilità geologica condizionata (FG<sub>3</sub>) la fattibilità degli interventi presuppone il rispetto dei seguenti criteri generali:

- la realizzazione di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici - da elaborare a livello di Piano attuativo, Progetto unitario o di intervento diretto - finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area, prima e dopo la realizzazione dell'intervento, e alla individuazione della eventuale necessità di realizzare, preventivamente o contestualmente, interventi di messa in sicurezza;
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici di cui al punto precedente, devono essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e/o prevenzione dei fenomeni;
  - consentire l'effettuazione di successivi interventi di manutenzione delle opere stesse;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza, sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto per la verifica dell'efficacia degli interventi realizzati;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi

geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;

- fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regionali in materia forestale, gli interventi di trasformazione territoriale diversi da quelli dell'ingegneria civile (es. sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere volti, oltre che alla conservazione del suolo e al contenimento dei processi erosivi eventualmente attivi lungo i versanti, al miglioramento delle eventuali situazioni di degrado e/o di dissesto esistenti e al miglioramento delle condizioni di stabilità. Sbancamenti e riporti possono essere consentiti in aree nelle quali, a intervento ultimato, possa essere dimostrata l'assenza di condizioni di instabilità. Anche in questo caso, tuttavia, deve essere posta particolare cura alla regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.

#### 4. Fattibilità geologica limitata (FG4)

È attribuita alle previsioni di intervento in aree con pericolosità geologica molto elevata (G.4).

L'attuazione di eventuali previsioni di interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione individuati e definiti dal Piano operativo sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione, nel rispetto dei criteri generali sotto indicati.

Nelle situazioni caratterizzate da fattibilità geologica limitata (FG4) la fattibilità degli interventi presuppone il rispetto dei seguenti criteri generali:

- l'eventuale realizzazione di interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, sismici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione dei necessari interventi di messa in sicurezza (consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione). Questi ultimi non devono né pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, né limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire l'effettuazione di successivi interventi di manutenzione delle opere stesse;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza, sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente alla realizzazione e al collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
  - previsione, se necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;

- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

Il Piano operativo non contiene previsioni di nuova edificazione o nuove infrastrutture in aree caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G<sub>4</sub>) ovvero tali da determinare una fattibilità geologica limitata (FG<sub>4</sub>).

Eventuali disposizioni regionali in materia geologica emanate dopo l'entrata in vigore del Piano operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

### **Art. 12 - Fattibilità nelle aree a pericolosità geomorfologica e da frana del PAI**

1. Per la valutazione della fattibilità degli interventi in aree a pericolosità da processi geomorfologici e da frana del Piano di assetto idrogeologico (PAI) - stralcio assetto idrogeologico, si rinvia alla disciplina consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino distrettuale Appennino settentrionale ([www.appenninoseptentrionale.it](http://www.appenninoseptentrionale.it)).

### **Art. 13 - Fattibilità sismica**

#### **1. Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (FS1)**

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S<sub>1</sub>) nonché a interventi di scarsa rilevanza seppur ricadenti in aree con pericolosità sismica media (S<sub>2</sub>), elevata (S<sub>3</sub>) e molto elevata (S<sub>4</sub>).

Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

#### **2. Fattibilità sismica con normali vincoli (FS2)**

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S<sub>2</sub>) nonché a interventi di modesta rilevanza in aree con pericolosità sismica locale elevata (S<sub>3</sub>) e molto elevata (S<sub>4</sub>).

Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo è subordinata all'effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia - in particolare il D.P.G.R. n. 36/R/09 e il D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) - finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

#### **3. Fattibilità sismica condizionata (FS3)**

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S<sub>3</sub>) nonché ad alcuni interventi in aree con pericolosità sismica molto elevata (S<sub>4</sub>).

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo in tali aree presuppone - in sede di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero in sede di predisposizione dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti - la valutazione degli elementi evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, le indagini geognostiche previste dal D.P.G.R. n. 36/R/09 e dal D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) e specifiche indagini geognostiche e geofisiche riferite alle seguenti casistiche:

- nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. È opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

#### 4. Fattibilità sismica limitata (FS<sub>4</sub>)

È attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S<sub>4</sub>). Tali aree non sono presenti nelle parti del territorio comunale in cui sono state redatte le cartografie di microzonazione sismica (MS) di livello 1. L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione o di nuova infrastrutturazione in tali aree è comunque subordinata - oltre che alle condizioni di fattibilità geologica di cui all'art. 11 delle presenti norme e alle indagini geognostiche previste dal D.P.G.R. n. 36/R/09

e dal D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) – all’effettuazione di indagini geofisiche e geotecniche capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo per la ricostruzione dell’assetto sepolto del fenomeno gravitativo, per le necessarie verifiche di stabilità dei versanti e per la corretta definizione dell’azione sismica locale.

5. Eventuali disposizioni regionali in materia 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.

## Art. 14 - Fattibilità idraulica

### 1. Fattibilità idraulica senza particolari condizioni (FI1)

Per le previsioni alle quali è attribuita fattibilità idraulica FI1 non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani attuativi o dei Progetti unitari, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all’attività edilizia.

L’attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano operativo non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

### 2. Fattibilità idraulica con normali vincoli (FI2)

È attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I2) nonché a interventi di scarsa rilevanza dal punto di vista della gestione del rischio alluvioni seppur ricadenti in aree con pericolosità idraulica elevata (I3) (ovvero media P2 ai sensi del PGRA o per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018). L’attuazione degli interventi a cui è attribuita la fattibilità idraulica FI2 è subordinata al non superamento del rischio medio R2 ovvero il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudichino l’incolumità delle persone, l’agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.

Al fine di garantire il non superamento del rischio medio R2 i progetti degli interventi con fattibilità idraulica 2 che interessino aree a pericolosità idraulica elevata (I3) devono essere corredati da una specifica documentazione che contenga una valutazione dei rischi potenziali e le eventuali misure idonee a limitarli fino al perseguimento della prestazione richiesta.

La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante il rispetto delle condizioni previste dalla L.R. 41/2018, che prescrive (per gli interventi a cui il Piano operativo attribuisce fattibilità idraulica 2) a seconda dei casi il rispetto di una o più tra le seguenti condizioni:

- la realizzazione di opere idrauliche che assicurano l’assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti
- la realizzazione di opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata (M1), unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree
- opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree
- la realizzazione di interventi di difesa locale
- il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree in seguito alla realizzazione dell’opera
- la predisposizione di misure preventive atte a regolare l’utilizzo dell’infrastruttura in progetto in caso di eventi alluvionali.

### 3. Fattibilità idraulica condizionata (FI3)

È attribuita alle previsioni di intervento significative dal punto di vista idraulico ricadenti in aree con pericolosità idraulica elevata (I3) nonché ad alcuni interventi ricadenti in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I4) (ovvero elevata P3 ai sensi del PGRA o per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/2018).

L'attuazione degli interventi a cui è attribuita la fattibilità idraulica FI3 è subordinata alla realizzazione di interventi strutturali almeno sugli edifici esposti (ma lo studio di dettaglio può evidenziare la necessità anche di interventi strutturali sui corsi d'acqua) per garantire il non superamento del rischio medio R2 ovvero il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudichino l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.

Al fine di garantire il non superamento del rischio medio R2 i progetti degli interventi con fattibilità idraulica 3 che interessino aree a pericolosità idraulica elevata (I3) e molto elevata (I4) devono essere corredati da una specifica documentazione che contenga una valutazione dei rischi potenziali e le eventuali misure idonee a limitarli fino al perseguimento della prestazione richiesta.

La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante il rispetto delle condizioni previste dalla L.R. 41/2018 che prescrive (per gli interventi a cui il Piano operativo attribuisce fattibilità idraulica 3), a seconda dei casi il rispetto di una o più tra le seguenti condizioni:

- la realizzazione di opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- la realizzazione di opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata (M1), unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree
- opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree
- il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree conseguente alla realizzazione dell'opera

### 4. Fattibilità idraulica limitata (FI4)

È attribuita alle previsioni di intervento significative dal punto di vista idraulico ricadenti in aree con pericolosità idraulica elevata (I3) (ovvero media P2 ai sensi del PGRA o per alluvioni poco frequenti ai sensi della L.R. 41/2018) nonché a molti interventi ricadenti in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I4) (ovvero elevata P3 ai sensi del PGRA o per alluvioni frequenti ai sensi della L.R. 41/2018).

L'attuazione degli interventi a cui è attribuita la fattibilità idraulica FI4 è subordinata alla realizzazione di interventi strutturali sui corsi d'acqua e/o alla realizzazione di interventi strutturali sugli edifici esposti per garantire il non superamento del rischio medio R2 ovvero il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudichino l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche.

La realizzazione di interventi a cui è attribuita FI4\* è sempre subordinata:

- alla realizzazione di opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti
- alla realizzazione di opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata (M1), unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree
- al non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree conseguente alla realizzazione dell'opera

Al fine di garantire il non superamento del rischio medio R2 i progetti degli interventi con fattibilità idraulica 4 che interessino aree a pericolosità idraulica elevata (I3) e molto elevata (I4) devono essere corredati da una specifica documentazione che contenga una valutazione dei rischi potenziali e le eventuali misure idonee a limitarli fino al perseguimento della prestazione richiesta.

#### 5. Caratteristiche delle opere idrauliche

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di opere idrauliche

- che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti
- che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica moderata (M1), unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

le stesse devono essere realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

#### 6. Caratteristiche delle opere di sopraelevazione

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di opere di sopraelevazione è richiesta la realizzazione (o lo spostamento) del piano di calpestio ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza. In relazione alla situazione idraulica del territorio di Lastra a Signa si definiscono i seguenti franchi di sicurezza:

- aree con magnitudo molto severa: 50 cm
- aree con magnitudo severa: 50 cm
- aree con magnitudo moderata: 30 cm

Si rinvia al § 34.2 per le implicazioni sulla determinazione della *altezza dell'edificio* (HMax) di tali interventi.

#### 7. Caratteristiche degli interventi di difesa locale

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla realizzazione di interventi di difesa locale, ovvero interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale, si considerano idonei, a titolo esemplificativo, l'installazione di paratie a tenuta alle aperture dell'edificio con il contestuale adeguamento e messa in sicurezza degli impianti non in pressione (scarichi, cavidotti, sfiati ecc.) rispetto al battente riferito allo scenario per alluvioni poco frequenti (duecentennale).

Ai soli fini della gestione del rischio alluvioni è ovviamente ammessa anche la parziale o totale sopraelevazione per ridurre l'altezza della porzione di edificio esposta all'evento alluvionale; si rinvia al § 34.2 per le implicazioni sulla determinazione della *altezza dell'edificio* (HMax) di tali interventi.

#### 8. Condizioni per garantire il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree

Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata a garantire il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree sono ritenuti idonei a tale scopo:

- opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;
- opere o interventi diretti a trasferire in altre aree gli effetti idraulici conseguenti alla realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia, a condizione che:
  - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo idraulica;
  - sia prevista la stipula di una convenzione tra il proprietario delle aree interessate e il Comune prima della realizzazione dell'intervento;
- uno specifico studio idraulico che documenti l'inidoneità dell'opera in progetto a determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree. In linea di massima non sono comunque ritenuti idonei a determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree gli interventi funzionali alla sopraelevazione che prevedano, sotto la quota del

battente con relativo franco di sicurezza, esclusivamente opere di aggancio a terra (quali, a titolo esemplificativo, pilotis e vani scale) nel rispetto delle seguenti condizioni:

- i volumi sottratti alle inondazioni siano limitati al minimo indispensabile per garantire la stabilità dell'edificio e la funzionalità dell'accesso;
- non sia prevista alcuna funzione degli spazi derivanti dalla sopraelevazione;
- i manufatti sotto la quota del battente (con relativo franco di sicurezza) siano disposti in modo da non interferire con il corretto deflusso delle acque: a tal fine le Tavv. T.IDR.05.1 (Planimetria battenti idrici e velocità Lastra a Signa - Stato Attuale) e T.IDR.05.2 (Planimetria battenti idrici e velocità Ginestra Fiorentina - Stato Attuale) forniscono utili indicazioni sulla direzione del deflusso.

**9. Condizioni per garantire le misure preventive atte a regolare l'utilizzo di infrastrutture**  
Qualora la fattibilità di un intervento sia subordinata alla previsione di misure preventive atte a regolare l'utilizzo dell'infrastruttura in progetto in caso di eventi alluvionali sono ritenute idonee:

- laddove sia tecnicamente possibile, anche in relazione alla conformazione dell'infrastruttura, la stessa deve essere dotata di impianti e attrezzature idonee a impedirne l'uso in caso di eventi alluvionali quali semafori o barre mobili;
- nei casi in cui non sia possibile predisporre gli accorgimenti sopra indicati, come a titolo esemplificativo, nei parcheggi in linea o a pettine lungo strade esistenti, si dovrà predisporre idonea segnaletica informativa sulle modalità di utilizzo in caso di allerta meteo per rischio alluvioni da arancione a rosso emanato dal sistema di Protezione civile della Regione Toscana.

#### **Art. 15 - Aree per la realizzazione di interventi di riduzione del rischio idraulico**

1. Oltre alle e aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno previste dal Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio riduzione rischio idraulico (riportate nelle Tav. 1 e T.IDR.01 del Piano strutturale), il Piano operativo riporta nelle tavole Assetto del territorio le aree destinate a casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nelle aree contermini ad alcuni corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.
2. Tali aree sono individuate in funzione degli interventi di messa in sicurezza previsti dallo studio idrologico-idraulico compiuto nell'ambito di formazione del Piano strutturale e finalizzato a definire uno scenario di pericolosità idraulica di progetto.
3. Per la disciplina di tali aree si rinvia al § 34.1 delle presenti norme.

#### **Art. 16 - Disciplina delle aree di tutela delle acque destinate a consumo umano**

- 1. Fattibilità in aree a Vulnerabilità degli acquiferi bassa (B)**  
Nelle aree a vulnerabilità bassa (B) non sono previste particolari restrizioni al fine della tutela della risorsa idrica.
- 2. Fattibilità in aree a Vulnerabilità degli acquiferi media (M)**

Nelle aree a vulnerabilità media (M) la realizzazione di strutture potenzialmente inquinanti è subordinato a specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche, finalizzate alla specifica valutazione delle condizioni locali e dell'effettivo rischio di inquinamento.

### **3. Fattibilità in aree a Vulnerabilità degli acquiferi alta (A)**

Nelle aree a vulnerabilità alta (A) la realizzazione di strutture potenzialmente inquinanti è subordinato a specifiche indagini geognostiche e idrogeologiche, finalizzate alla specifica valutazione delle condizioni locali e dell'effettivo rischio di inquinamento.

### **4. Fattibilità in aree a Vulnerabilità degli acquiferi elevata (E)**

Nelle aree a vulnerabilità elevata, non è ammessa la realizzazione di:

- depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idrocolabili;
- discariche, se non per materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
- l'immissione nel suolo di reflui non provenienti da impianti di depurazione (fitodepurazione e/o altri tipi di trattamenti in impianto); è vietata l'immissione diretta da subirrigazione e sub irrigazione drenata;
- depositi di carburante che non prevedano la realizzazione di una vasca di contenimento esterna alle cisterne.

Nell'esecuzione delle opere destinate a contenere o a convogliare sostanze liquide, solide o gassose potenzialmente inquinanti (quali cisterne, reti fognarie, oleodotti, gasdotti, ecc.), devono essere adottate particolari cautele atte a garantire la tenuta idraulica (quali bacini di contenimento a tenuta stagna, sistemi di evacuazione d'emergenza, materiali o pannelli assorbenti, ecc.).

Sono in ogni caso vietati:

- gli scarichi liberi nel suolo e nel sottosuolo di liquidi o di altre sostanze di qualsiasi genere o provenienza;
- il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti zootecnici aziendali o interaziendali, al di fuori di appositi lagoni di accumulo impermeabilizzati con materiali artificiali;
- lo spandimento dei fanghi biologici di depurazione e delle acque di vegetazione e sanse umide.

### **5. Zona di tutela assoluta dei punti di captazione idrica a uso acquedottistico**

Ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "Zona di tutela assoluta" dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio, così come è definito all' art. 94, comma 3 del D. lgs. n. 152/2006, dovrà essere costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni; essa deve avere una estensione in caso di captazione di acque sotterranee di almeno 10 metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e a infrastrutture di servizio.

Tale zona deve essere recintata, provvista di canalizzazione per le acque meteoriche e protetta dalla possibilità di esondazione di corpi idrici limitrofi.

### **6. Zona di rispetto dei punti di captazione idrica a uso acquedottistico**

Ai fini della tutela delle acque destinate a consumo umano la "Zona di rispetto" (che include la zona di tutela assoluta) dei punti di captazione di risorsa idrica del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale, così come è definito all' art. 94, comma 4 del D.L. n. 152/2006, è quella indicata nella "Carta idrogeologica della vulnerabilità degli acquiferi (foglio unico)" (Tav. G.4).

Nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurate;
- accumuli di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- 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;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e discariche che possano essere in connessione con la falda;
- terebrazione ed apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano per l'alimentazione del sistema acquedottistico per il pubblico servizio o per lo sfruttamento come acqua minerale e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione e controllo delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestione e trattamento di rifiuti e loro messa a dimora e lo stoccaggio provvisorio;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti e/o sistemi di subirrigazione che prevedano immissione di reflui nel sottosuolo;
- 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.

Per quanto concerne le preesistenze delle attività sopraelencate, ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

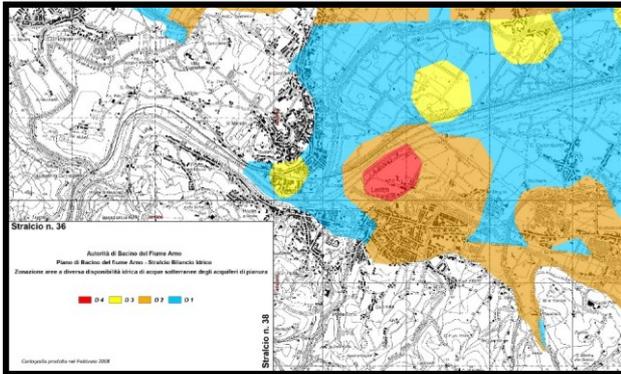
#### **7. Attingimenti e derivazioni**

Per garantire la capacità di ricarica dei principali acquiferi, il rilascio di autorizzazioni per attingimenti e derivazioni è subordinato alla verifica di compatibilità con il bilancio idrico dell'interbacino, a cura delle autorità competenti in relazione al mantenimento dell'equilibrio e del deflusso minimo totale.

Per le disposizioni generali e misure di attenzione in funzione della capacità di ricarica dei principali acquiferi si rinvia al Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Bilancio Idrico e alle relative misure di salvaguardia, consultabile sul sito istituzionale dell'Autorità di bacino distrettuale Appennino settentrionale.

A tale piano si rinvia anche per la cartografia (di cui, per comodità si riporta un estratto) contenente la classificazione del territorio comunale in:

- aree a disponibilità molto inferiore alla ricarica (D4)
- aree a disponibilità inferiore alla ricarica (D3)
- aree a disponibilità prossima alla ricarica (D2)
- aree a elevata disponibilità (D1).



Estratto del Piano di Bacino del Fiume Arno, stralcio Bilancio Idrico

## TITOLO II – Tutele del territorio

### Art. 17 - Gestione delle invariati

1. Il Piano operativo recepisce le invariati del Piano strutturale, così come riconosciute dalla legge regionale 65/2014. Queste, in quanto strutture complesse e articolate, sono state trattate diffusamente nel corpo della disciplina del piano (compreso nelle schede norma degli ambiti di trasformazione), pertanto le loro molteplici componenti sono state declinate nel Piano operativo in un sistema diversificato di norme, che dettano le condizioni per la loro trasformabilità assicurandone la tutela e la riproduzione.

2. Di seguito la tabella delle invariati individuate dal Piano strutturale, comprensive di quelle direttamente derivanti dal PIT-PPR e dal PTCP e riportate nelle Tav. 2.1, Tav. 2.2 e Tav. 2.3, rende i riferimenti sommari alla relativa disciplina contenuta nelle presenti norme:

Tutela della integrità fisica del suolo e del sottosuolo	PARTE SECONDA – Titolo I
Valore storico, paesaggistico e figurativo nonché di prestazione ecologica, microclimatica, idrogeologica, ricreativa e di riserva produttiva dei boschi	Art. 27, Art. 49
Continuità della rete di connessione dei corridoi ecologici e delle zone umide	Art. 49.1
Valore paesaggistico, figurativo e di equilibrio ecologico degli elementi arborei e arbustivi e delle loro formazioni quali filari di cipressi, alberi monumentali, alberature segnaletiche, vegetazione ripariale, siepi e boschetti	Art. 49.2
Valore testimoniale e identitario dei tracciati viari fondativi	Art. 24
Valore testimoniale dell'edificato, dei parchi e dei giardini di interesse storico	Art. 45, Art. 46
Valore testimoniale e identitario dei manufatti minori di interesse storico quali i terrazzamenti, i muri a secco, ecc	Art. 49.3
Ruolo di bene comune della città pubblica	Art. 29
Ruolo di bene comune dei parchi/contesti fluviali dell'Arno e del Pesa	Art. 37
Valore storico, paesaggistico e di presidio territoriale della rete produttiva agricola	PARTE TERZA – Titolo II

PIT-PPR	Caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici	PARTE SECONDA – Titolo I, Art. 26
	Caratteri ecosistemici del paesaggio	Art. 27, Art. 37, PARTE TERZA – Titolo II
	Carattere policentrico dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali	Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 24, PARTE TERZA - Titolo III
	Caratteri morfotopologici dei paesaggi rurali	PARTE TERZA – Titolo II

PTCP	Tutela delle aree sensibili di fondovalle	Art. 49, Art. 58 <del>7</del> .2, Art. 58 <del>7</del> .3
	Tutela degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale	Art. 37, PARTE TERZA – Titolo II
	Tutela delle aree fragili del territorio aperto	PARTE TERZA – Titolo II
	Tutela delle aree di protezione storico ambientale	Art. 49.6

### Art. 18 - Ambito panoramico

1. L'ambito panoramico è individuato nella Tav. 2.0 del Piano strutturale, deriva dalla valutazione ponderata dell'areale generato dall'analisi della intervisibilità teorica basata sulle seguenti emergenze territoriali:

- Nuclei e centri storici
- Emergenze storico-architettoniche e naturalistiche
- Elementi percettivi puntuali
- Elementi percettivi lineari

e, come ambito ad elevata sensibilità visiva, è finalizzato ad assicurare che le trasformazioni al suo interno seguano criteri di tutela del valore estetico percettivo riconosciuto **salvaguardando la continuità dei sistemi di relazione di varia natura, evitando di occludere o interferire con visuali significative, di entrare in competizione, in contrasto o alterando negativamente gli elementi connotativi di particolare significato.**

2. All'interno dell'ambito panoramico per gli interventi ammessi dalle presenti norme il progetto dovrà contenere documentazione, quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc, idonea a dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel rispetto degli elementi valoriali (quali visuali di valore estetico-percettivo, relazioni spaziali, figurative e percettive, ecc) del contesto **di riferimento in approfondimento a quanto determinato nell'Allegato A del Piano strutturale Elementi percettivi e ambito panoramico.**

3. Quanto al punto precedente si applica **alle casse di laminazione e alla realizzazione di aree di servizio e distributori di carburante, agli interventi nelle aree boscate e nel restante territorio rurale agli interventi di nuova edificazione non temporanei, e nel territorio urbanizzato nel caso di nuova edificazione (NE), di ristrutturazione urbanistica (RU), di Trasformazione sostitutiva (TS) e di ampliamento (A), e nelle Schede Norma.**

Commentato [EL25]: Osservazione 45

Commentato [FF26]: Osservazione 45

Commentato [EL27]: Osservazione 45

Commentato [EL28]: Osservazione 45

### Art. 19 - Intorno territoriale dei centri e nuclei storici

1. L'intorno territoriale dei centri e nuclei storici è individuato nella Tav. 2.0 del Piano strutturale, in riferimento all'art. 66 della legge regionale 65/2014 e al PIT-PPR, e rappresenta le aree ad elevato valore paesaggistico che ne costituiscono il contesto, in quanto legate ad essi da strette relazioni morfologiche, percettive e funzionali, e il cui assetto concorre alla loro valorizzazione.

2. Nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici è prescritto che gli interventi ammessi dalle presenti norme siano coerenti per morfologia e forma con le regole insediative del tessuto di riferimento e non interferiscano visivamente con le emergenze del centro o nucleo

Commentato [FF29]: Osservazione 45

storico, intendendo come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il centro o nucleo storico e da punti di visuale panoramica verso il centro o nucleo storico **nonchè con gli elementi valoriali riconosciuti del contesto di riferimento.**

3. Il rispetto di ~~queste~~ prescrizioni ~~deve~~ essere dimostrato in sede di progetto con documentazione idonea, quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc.

~~3. Quanto al punto precedente si applica per la realizzazione delle casse di laminazione e delle aree di servizio e distributori di carburante,~~ per il territorio rurale come indicato nella Parte terza – Titolo II delle presenti norme, per il territorio urbanizzato nel caso di nuova edificazione (NE), di ristrutturazione urbanistica (RU), **di Trasformazione sostitutiva (TS)** e di ampliamento (A), **e nelle Schede Norma.**

Commentato [EL30]: Osservazione 45

Commentato [EL31]: Osservazione 45

Commentato [EL32]: Osservazione 45

Commentato [EL33]: Osservazione 45

## Art. 20 - Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali

1. Le aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali, individuate nella Tav. 2.0 del Piano strutturale, sono le aree fortemente interrelate al bene medesimo che, pur non condividendone l'interesse pubblico, partecipano alla percezione dello stesso.

2. Nelle aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali è prescritto che gli interventi ammessi dalle presenti norme non interferiscano e si integrino con la leggibilità dell'impianto morfologico, con i caratteri di matrice storica e con l'integrità estetico-percettiva del Bene culturale oltre che con le relazioni figurative tra il bene stesso e i valori del paesaggio circostante.

3. Il rispetto di ~~queste~~ prescrizioni ~~deve~~ essere dimostrato in sede di progetto con documentazione idonea, quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. -

~~3. Quanto al punto precedente si applica per la realizzazione delle casse di laminazione e delle aree di servizio e distributori di carburante,~~ per il territorio rurale come indicato nella Parte terza – Titolo II delle presenti norme, per il territorio urbanizzato nel caso di nuova edificazione (NE), di ristrutturazione urbanistica (RU), **di Trasformazione sostitutiva (TS)** e di ampliamento (A), **e nelle Schede Norma.**

Commentato [EL34]: Osservazione 45

Commentato [EL35]: Osservazione 45

Commentato [EL36]: Osservazione 45

## Art. 21 - Fasce di rispetto dei cimiteri

1. Sulla Tav. 1 del Piano strutturale sono individuate con apposito segno grafico le aree occupate dagli impianti cimiteriali e le relative fasce di rispetto dei cimiteri.

In particolare l'ampiezza di tali fasce in relazione ai singoli cimiteri è:

- 50 m per il Cimitero di San Martino a Gangalandi (ridotta con deliberazione CC n. 48 del 23/07/2009)
- 70 m per il Cimitero di Calcinaia (ridotta con deliberazione GRT n. 704 del 30/01/1974)
- 200 m per il Cimitero di San Romolo
- 200 m per il Cimitero di Brucianesi
- 50 m per il Cimitero di Malmantile (ridotta con deliberazione CC n. 48 del 23/07/2009)

- 50 m per il Cimitero di Marliano (ridotta con ordinanza sindacale n. 148 del 14/10/1993 a seguito di del. CC n. 85 del 28/04/1975)
  - 50 m per il Cimitero di San Martino a Carcheri (ridotta con deliberazione GRT n. 9242 del 11/09/1974).
2. Eventuali variazioni delle fasce di rispetto si intendono automaticamente recepite dalle presenti norme così come le fasce eventualmente generate dalla realizzazione di nuovi cimiteri o dall'ampliamento di quelli esistenti.  
All'interno delle aree per impianti cimiteriali sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e ampliamento degli insediamenti cimiteriali.  
All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'Azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici o di interesse pubblico:
- parcheggi pubblici e aree verdi e pavimentate anche a servizio del cimitero. In tali spazi è ammessa l'installazione di chioschi con funzioni connesse al cimitero stesso (fiorai e servizi cimiteriali in genere);
  - realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
  - interventi per la riduzione del rischio idraulico;
  - opere di adeguamento stradale;
  - reti infrastrutturali e impianti tecnologici.
3. Fatta eccezione per i chioschi sopra specificati, nelle fasce di rispetto cimiteriali:
- non è consentita la realizzazione né l'installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal presente Piano operativo sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento di *superficie coperta* (SC) o di *volume edificabile* (VE).
4. Nelle fasce di territorio esterne a quelle sopra menzionate sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano operativo.

#### Art. 22 - Aree interessate da rischio di incidente rilevante

1. Le aree interessate da rischio di incidente rilevante sono quelle ricadenti nella fascia di inizio letalità e nella fascia di elevata letalità per la presenza dell'impianto Petrolgas S.r.l in località Capannuccia, così come rappresentate nella Tav. 1 del Piano strutturale.
2. Il Piano Operativo in suddette aree recepisce le prescrizioni e i vincoli disposti nell'Elaborato di Rischio di Incidenti Rilevanti (ERIR), costituente parte integrante del Piano strutturale, ammettendo in esse destinazioni e interventi compatibili. In particolare si specifica che nell'area di elevata letalità sono incompatibili nuovi edifici o aree con destinazioni d'uso riconducibili alle categorie A, B e C così come definite nell'Appendice IV al D.M. 15/5/1996; mentre nell'area di inizio letalità sono incompatibili quelle riconducibili alle categorie A e B.

#### Art. 23 - Campi elettromagnetici e impianti di trasporto dell'energia

1. Gli interventi di trasformazione sostitutiva (TSb, **TSc**), ampliamento (A), ristrutturazione urbanistica (RU) e di nuova edificazione (NE) suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione o in prossimità di linee

Commentato [FF37]: Osservazioni 23.13 e 56.1

elettriche a media e alta tensione sono subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti. In particolare, qualora gli interventi siano finalizzati all'insediamento di funzioni abitative ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza di persone per periodi giornalieri superiori a 4 ore, in prossimità di elettrodotti a media e alta tensione, il proponente la trasformazione deve produrre apposita documentazione che attesti la definizione delle fasce di rispetto secondo quanto indicato agli art. 5 e 6 del DPCM 8 luglio 2003.

2. Nella Tav. 1 del Piano strutturale è riportata la DPA (Distanza di prima approssimazione) per gli elettrodotti ad alta e altissima tensione così come definita dal DM 29.05.2008 nel caso di linee *imperturbate*. Per i *casi complessi* (parallelismi, cambi di direzione, incroci ecc.) dovrà essere chiesta l'individuazione delle aree di prima approssimazione (APA) ai gestori degli elettrodotti. Nei singoli casi specifici in cui il richiedente intenda costruire a una distanza dalla linea elettrica inferiore alla DPA o alla APA, dovrà essere preventivamente richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica.

3. Il proponente le trasformazioni che comportano l'installazione o la ristrutturazione di impianti tecnologici, a rete e puntuali, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e per le telecomunicazioni prevede misure atte a:

- minimizzare l'impatto visivo, attraverso un progetto organico dei vari elementi componenti l'impianto, la loro diversificazione morfologica, cromatica e dimensionale a seconda del contesto di riferimento preferendo la condivisione di strutture tecnologiche esistenti
- assicurare la razionalizzazione e il rinnovamento degli elementi tecnologici esistenti e il ripristino dei luoghi in caso di dismissione dell'impianto
- garantire la salvaguardia dei valori paesaggistici, e l'integrità di quelli ecosistemici e idrogeologici evitando la frammentazione della struttura del territorio
- garantire la tutela dall'inquinamento idrico, acustico, atmosferico ed elettromagnetico.

4. La definizione delle misure di cui al punto precedente è sviluppata, nel caso di un piano attuativo, nell'ambito del procedimento di VAS secondo quanto previsto dal D.lgs. 152/2006 e s.m.i. e dalla normativa regionale; se si tratta invece di un progetto, nell'ambito delle procedure di VIA, qualora prevista, oppure tramite una relazione in cui devono essere illustrati il contenuto delle valutazioni effettuate, le soluzioni proposte ovvero deve essere dimostrata l'eventuale impossibilità tecnica, ambientale o economica di adempiere alle disposizioni di cui ai precedenti commi.

5. Le soluzioni proposte vengono valutate in accordo con il Comune, che si riserva la possibilità di suggerire nuove soluzioni che rendano fattibile o migliorabile l'intervento.

Commentato [EL38]: Osservazione 45

## TITOLO III – Gestione delle risorse territoriali

### Art. 24 - Tracciati viari fondativi

1. I tracciati viari fondativi sono quelli individuati nella Tav. 2.o del Piano strutturale. A prescindere dalla loro natura giuridica (strada comunale, vicinale ecc.) costituiscono una risorsa del territorio in quanto di antica formazione e presenti sul Catasto Leopoldino o sul catasto d’impianto.

2. Sui tracciati viari fondativi non è consentito realizzare alcuna opera che ne comprometta la fruibilità (quali, a titolo esemplificativo, recinzioni, barriere fisiche e visive ecc).

3. Non è consentito modificare il tracciato delle strade classificate tra i tracciati viari fondativi ad eccezione di interventi sovraordinati o per esigenze di sicurezza pubblica e di brevi tratti che costeggino edifici abitativi esistenti e nel caso in cui tale modifica non ne alteri il valore; in ogni caso è fatto obbligo di preservarne la continuità mediante la realizzazione di un tratto alternativo avente le stesse caratteristiche. Deve inoltre essere garantita la leggibilità del vecchio tracciato mediante una sistemazione del suolo idonea a tale scopo.

4. Dei tracciati viari fondativi è possibile la manutenzione e l’adeguamento alle attuali esigenze di fruibilità nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- salvo nei casi in cui esista già una diversa pavimentazione che può essere mantenuta e sostituita con una analoga, la pavimentazione deve essere realizzata con materiali che garantiscano un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contengano leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate;
- l’eventuale illuminazione e cartellonistica è ammessa solo sui tracciati viari fondativi che costituiscono strade comunali, provinciali, regionali o statali; per i tracciati viari fondativi che costituiscono strade vicinali è ammessa la illuminazione e la cartellonistica esclusivamente all’interno del territorio urbanizzato e nelle aree dei nuclei storici mentre non è ammessa alcuna forma di illuminazione e cartellonistica non finalizzata alla sicurezza stradale o alla valorizzazione di percorsi ed emergenze di interesse paesaggistico e testimoniale nelle altre aree del territorio rurale;
- qualora ammessa, l’illuminazione dovrà essere realizzata con pali dell’altezza strettamente necessaria a garantire la prestazione illuminotecnica prevista e dovrà garantire il livello minimo di illuminazione ammesso dalla normativa tecnica;
- qualora ammessa, la cartellonistica dovrà essere realizzata perseguendo la minima interferenza visiva, la riduzione del numero degli elementi, il rispetto dell’uniformità tipologica, la diversificazione morfologica, cromatica e dimensionale a seconda del contesto di riferimento
- delle eventuali sistemazioni arboree o/e arbustive e manufatti di corredo caratterizzanti l’assetto figurativo della viabilità stessa dovrà essere mantenuta e valorizzata la conformazione e il rapporto figurativo; la sostituzione e reintegro della vegetazione presente potrà avvenire soltanto per documentate ragioni fitosanitarie o di sicurezza pubblica mediante l’utilizzo di medesima

Commentato [EL39]: Osservazione 45

Commentato [FF40]: Osservazione 45

Commentato [EL41]: Osservazione 45

Commentato [EL42]: Osservazione 45

Commentato [EL43]: Osservazione 45

specie o comunque tradizionalmente già consolidate nel contesto paesaggistico di riferimento di opportune dimensioni.

5. L'eventuale innesto di viabilità agricola su tracciati fondativi in ambito rurale potrà avvenire in assenza di alternative e per comprovate esigenze di mantenimento agricolo del fondo di asservimento, nel rispetto della conformazione morfologica del territorio.

La sua realizzazione dovrà garantire il rispetto delle relazioni visive (assi prospettici) e figurative con il contesto e le emergenze di valore storico testimoniale presenti e della gerarchia dimensionale della viabilità di riferimento. Dovranno essere utilizzati materiali con un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contenenti leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate ed è vietata qualsiasi forma di illuminazione.

Commentato [EL44]: Osservazione 45

Commentato [EL45]: Osservazione 45

## Art. 25 - Potenzialità archeologica

1. Le Aree con potenzialità archeologiche, individuate nel presente Piano operativo nelle tavole Assetto del territorio e nell'Allegato 1 a queste norme, sono le aree che, sulla base di un accurato studio, siano note per pregressi ritrovamenti di interesse archeologico o possano essere considerate come potenzialmente a rischio di rinvenimenti nel sottosuolo dato il loro ruolo nelle vicende storiche del territorio.

2. Sono comunque aree con potenzialità archeologiche il sedime dei Beni culturali di cui all'art. 44 delle presenti norme e le aree di pertinenza degli stessi.

3. Sulla base di eventuali ritrovamenti fortuiti esterni a tali aree, la perimetrazione delle aree con potenzialità archeologica può essere aggiornata con le procedure di cui all'art. 21 della legge regionale 65/2014.

4. Qualsiasi intervento di trasformazione del suolo nelle aree di cui al presente articolo, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia modificativa dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. A tal fine:

1. gli interventi soggetti a Piano attuativo o a Progetto unitario, o comunque comportanti la previa stipula di convenzione, sono subordinati al rispetto di specifiche pattuizioni da definire in accordo con la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore 'Archeologia'. Quest'ultima, sulla base di una ponderata valutazione del rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, anche finalizzati ad acquisire elementi utili alla progettazione dell'opera e così a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, temperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico;
2. le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, ancorché non comportanti la previa stipula di convenzione, sono corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere. Il Comune provvede ad informare tempestivamente il settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio dell'avvenuto inoltramento dell'istanza. Per tali

interventi la Soprintendenza può dettare specifiche avvertenze e/o prescrizioni da recepire in sede di rilascio del titolo edilizio;

3. per altri interventi edilizi, comunque denominati, che comportino l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, e per i quali non sia previsto il rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune, l'avente titolo è tenuto - con anticipo di almeno 20 giorni sull'esecuzione di dette opere - ad inoltrare al settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio un'apposita comunicazione di preavviso, recante idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni correlate all'attività edilizia programmata, in modo da rendere possibile l'esecuzione di tali opere sotto il controllo della Soprintendenza, senza costi aggiuntivi per l'interessato;
4. in caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D.lgs. 50/2016), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo.

5. 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. L'eventuale nocumento arrecato al patrimonio archeologico è sanzionato dall'art. 733 del Codice Penale. 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 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 del settore 'Archeologia' della Soprintendenza 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.

6. 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.

7. 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 del Comune, può avviare il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

## Art. 26 - Geotopi, biotopi, e-zone di reperimento pietra serena e aree di escavazione storiche

Commentato [EL46]: Osservazione 45

1. I geotopi, i biotopi, ~~e~~ le zone di reperimento di pietra serena e le aree di escavazione storiche individuati nella Tav.2.0 del Piano strutturale rappresentano rispettivamente:

- i complessi geomorfologici di particolare eccezionalità per forma, tipologia ed effetto scenico in cui sono presenti aree di escavazione storiche;
- gli ecosistemi di rilevante interesse naturale per la presenza di specie vegetazionali di particolare pregio;
- i siti di cave inattive con valore storico ambientale in quanto risorse per il reperimento di materiali unici finalizzati alla salvaguardia di monumenti e/o edifici storici.

2. Nel territorio comunale è presente il geotopo del Masso della Gonfolina, che per la presenza della specie *Ulex Europaeus* (ginestrone) è identificato anche come biotopo. Inoltre sono presenti altri due biotopi con presenza di *Ulex Europaeus* e uno con presenza di *Quercus Suber* (quercia da sughero). Nel geotopo sono presenti varie aree di escavazione storiche, alcune delle quali identificate come ~~La~~ zona di reperimento di materiali ornamentali storici (pietra serena) è identificata come (ST224 I8).

3. Nel geotopo del Masso della Gonfolina, fermo restando il mantenimento delle colture presenti e dell'attività nell'ulteriore area con funzione non agricola n. 1 di cui all'art.56 c.3, sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento e di prevenzione del dissesto idrogeologico finalizzati alla conservazione delle caratteristiche geomorfologiche del sito.

4. Nei biotopi, compreso il Masso della Gonfolina, sono ammesse esclusivamente le opere necessarie al recupero e alla valorizzazione delle emergenze vegetazionali presenti attraverso la tutela integrale, garantendo anche la conservazione degli habitat faunistici presenti. Sono inoltre ammessi interventi di riconversione finalizzati ad elevare il livello di biodiversità e a favorire dinamiche spontanee di propagazione, evitando l'introduzione di esemplari di specie non autoctone.

5. Interventi di valorizzazione per il godimento collettivo delle aree interessate dai geotopi e biotopi, consistenti in sentieristica di accesso e relativa segnaletica, possono essere realizzati nel rispetto della conservazione del valore ecologico e del corretto inserimento paesaggistico.

6. Nella zona di reperimento i prelievi di pietra serena sono ammessi esclusivamente in riferimento a progetti di restauro, manutenzione e conservazione dei monumenti e delle opere pubbliche o per interventi prescritti dalle Soprintendenze ai sensi del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio in cui è richiamata la necessità dell'utilizzo specifico di tale materiale, previo rilascio di autorizzazione specifica in materia ai sensi di legge.

7. L'autorizzazione, oltre a quanto previsto dalla normativa in materia, dovrà prevedere e dimostrare con opportuna documentazione (relazione, fotografie, fotoinserti, ecc):

- la riduzione dell'impatto visivo dell'intervento rispetto al contesto in cui è inserito e alle principali visuali;
- soluzioni progettuali che minimizzino l'interferenza di manufatti e viabilità di servizio con i valori dell'area;
- opere di ripristino ambientale rispettose delle testimonianze geologiche e dei valori paesaggistici del contesto.

Commentato [EL47]: Osservazione 45

Commentato [FF48]: Osservazione 79.3

Commentato [FF49]: Osservazione 79.3

Commentato [FF50]: Osservazione 79.3

Commentato [EL51]: Osservazione 45

## Art. 27 - Boschi

1. Ai fini del presente piano sono individuate come aree boscate le superfici così definite dalla Legge forestale della Toscana. La Tav. 4 del Piano strutturale contiene una ricognizione delle attuali superfici coperte da boschi che, per loro stessa natura, sono in continua evoluzione.
2. Per questo, nella stessa Tav. 4, vengono indicate anche le aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione per le quali, in caso di intervento, andrà verificato di volta in volta se abbiano o meno acquisito le caratteristiche di bosco ai sensi di legge.
3. Parimenti, qualora venga documentato, con apposita perizia a cura di un dottore forestale o agronomo, che un'area, o porzione di essa, non è coperta da boschi e non sia stata oggetto di disboscamento non autorizzato, a seguito del provvedimento con cui se ne prende atto, a tale area si applica la disciplina delle aree circostanti. Sarà cura del Comune recepire l'esito della perizia alla prima variante del quadro conoscitivo del Piano strutturale ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 65/2014.
4. I boschi sono soggetti, ex lege, a Vincolo paesaggistico di cui all'art. 142 del Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio e al Vincolo idrogeologico di cui alla Legge forestale della Toscana, come rappresentato nella Tav. 1 del Piano strutturale. Anche nel caso di superfici coperte da bosco ma prive dei relativi elementi di invarianza, rimane immutato il regime vincolistico.
5. La presenza all'interno di un bosco di un lago tutelato per legge ai sensi dell'art. 142 c. 1 lettera b del Codice dei beni culturali e del paesaggio determina la correlazione tra le due tipologie di vincolo paesaggistico e la sinergia delle relative tutele. Pertanto sono ammessi esclusivamente interventi **che non alterino in modo permanente qualitativamente e quantitativamente i valori ecosistemici e paesaggistici del bosco, quali i lavori di consolidamento e di prevenzione del dissesto idrogeologico finalizzati alla conservazione delle caratteristiche geomorfologiche, e le opere necessarie al recupero e alla valorizzazione delle emergenze vegetazionali presenti, i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi di cui al comma seguente.**
6. Nelle aree boscate, non appartenenti al nodo primario forestale rappresentato nella Tav. 2.1 del Piano strutturale, in cui siano già presenti spazi attrezzati per la fruizione collettiva è consentita la realizzazione una tantum di strutture a carattere rimovibile e reversibile, connesse all'attività turistico-ricreativa, con superficie edificabile (SE) fino a 30 mq (aggiuntivi rispetto alle strutture legittimamente esistenti) oltre 30 mq accessori chiudibili stagionalmente; tali strutture dovranno essere oggetto di un unico progetto di integrazione con quelle legittimamente esistenti (per le quali è comunque possibile la demolizione e la ricostruzione a parità di superficie edificata - SE) che persegua il rispetto dei valori ecosistemici e paesaggistici e documenti che le stesse strutture non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive del lago se presente, siano finalizzate alla valorizzazione del bosco, alla sua fruizione collettiva e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate. Il titolo abilitativo edilizio è subordinato alla stipula di una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) che garantisca la fruibilità pubblica, oltre che dei manufatti, del bosco e del lago se presente.
7. Le superfici coperte da boschi individuate nel quadro conoscitivo del Piano strutturale e non incluse nelle aree boscate sono incluse in altre aree (tipicamente in aree a elevato grado di naturalità) che garantiscono comunque la tutela degli elementi di invarianza.
8. Non sono riducibili le superfici che risultavano già boscate alla data del volo GAI (Gruppo Aeronautico Italiano) del 1954 né quelle rappresentate nella Tav. 2.1 del Piano strutturale quale nodo primario forestale e nodo secondario forestale.

Commentato [EL52]: Osservazione 45

Commentato [EL53]: Osservazione 45

Commentato [FF54]: Osservazione 55

99. Le specifiche norme di cui al Titolo II (Territorio rurale) della Parte terza (Gestione degli insediamenti esistenti) definiscono gli interventi vietati, con particolare attenzione per le aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale, e quelli ammessi nei casi previsti dalle norme sovraordinate.

100. Nei boschi sono comunque ammessi gli interventi previsti dalla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana) e dal regolamento 8 agosto 2003, n. 48/R (Regolamento Forestale della Toscana).

101. Nei boschi, come in tutte le articolazioni del territorio rurale, in funzione dei presidi per l'attività di vigilanza anti incendi boschivi è consentito l'allestimento di strutture reversibili (anche per attività sociali connesse all'attività di vigilanza) con i requisiti e le modalità di cui al precedente comma 6 e a condizione che le stesse non comportino l'abbattimento di specie forestali e previa stipula di una convenzione che ne vincoli la destinazione alle finalità citate.

Commentato [FF55]: Osservazione 45

Commentato [FF56]: Osservazione 45

## Art. 28 - Acqua, aria, energia

1. Il Piano operativo, in linea con le strategie del Piano strutturale, persegue ogni forma di risparmio idrico, di tutela della qualità dell'aria, di risparmio energetico e di produzione di energia da fonti rinnovabili dettando indicazioni atte a favorire l'incremento del risparmio energetico per ogni intervento definito. Per le Unità di interesse storico sono previste precise modalità per l'installazione di apparati per il risparmio energetico (sia passivi, sotto forma di riduzione del fabbisogno, sia attivi, sotto forma di produzione di energia da fonti rinnovabili). Per gli edifici privi di interesse storico, oltre ai requisiti minimi di legge, per gli interventi definiti al §.47.3 (trasformazione sostitutiva TS) e al § 47.5 (ampliamento A) sono resi obbligatori interventi di riduzione del fabbisogno energetico perseguendo una prestazione maggiore, rispetto a quella richiesta dalla legge.

2. Per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che prevedano nuove edificazioni (NE), trasformazioni sostitutive (TS) o ristrutturazioni urbanistiche (RU) è prescritto l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano l'integrazione progettuale degli apparati per il risparmio energetico e con riferimento alla climatizzazione, la classe "A1", ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e s.m.i.

Commentato [EL57]: Osservazione 45

3. Ancora per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi che prevedano nuove edificazioni (NE), trasformazioni sostitutive (TS) o ristrutturazioni urbanistiche (RU) è prevista una compensazione che, quando non si concretizza in realizzazione di opere pubbliche connesse con l'ambito di trasformazione e/o alla cessione di aree ad esse necessarie, viene assolta mediante monetizzazione finalizzata a compensare la CO<sub>2</sub> prodotta in conseguenza della realizzazione dell'intervento (art. 66-67 delle presenti norme).

4. È inoltre fatto obbligo di installare pannelli fotovoltaici sulle coperture di edifici con categoria commerciale industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi derivanti dai seguenti interventi:

- Trasformazione sostitutiva (TSb e TS<sub>c</sub>)
- Ampliamento (A) (limitatamente alla parte ampliata)
- Ristrutturazione urbanistica (RU)
- Nuova edificazione (NE).

Commentato [FF58]: Osservazioni 23.13 e 56.1

## TITOLO IV – Attuazione delle strategie

### Art. 29 - Abitabilità urbana e città pubblica

1. La città pubblica è costituita dagli spazi, servizi, attrezzature e impianti di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale, individuati con specifici segni grafici sulle tavole Assetto del territorio del Piano operativo per i quali il piano stesso persegue criteri di abitabilità urbana. È inoltre costituita dalla viabilità esistente e di progetto (carrabile, pedonale e ciclabile) oltre che dalle aree per parcheggi esistenti e di progetto. Gli spazi di progetto sono contrassegnati dall'aggiunta della lettera P.
2. Gli spazi, servizi, attrezzature e impianti pubblici di cui al presente Titolo concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68; quelli privati, pur partecipando alla città pubblica, non concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.
3. Il Piano operativo, in linea con le previsioni contenute nel Piano strutturale prevede le seguenti dotazioni di standard urbanistici:

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

4. Nel caso di riqualificazioni e/o trasformazioni finalizzate alla soluzione di carenze di tipo prioritario e a miglioramenti di tipo qualitativo potranno essere apportate variazioni degli standard esistenti con il sostanziale mantenimento delle dotazioni senza che ciò comporti variante al Piano operativo.

5. Lo standard relativo all'istruzione non viene indicato per singola UTOE perché la disciplina specifica incentiva gli accorpamenti dei plessi scolastici e dunque tale dato risulterebbe privo di valore. Partendo da valori dello standard piuttosto bassi, ci si è avvicinati allo standard minimo di 4,50 mq/abitante senza raggiungerlo, nonostante le importanti previsioni in tal senso, demandando ai successivi Piani operativi tale proposito, se necessario.

6. Rispetto allo stato attuale, le dotazioni di standard sono tutte state incrementate nei valori totali. Riguardo i valori per UTOE, solo in alcuni casi le quantità hanno subito lievi flessioni collegate alle previsioni di trasformazione degli assetti territoriali e alla sopra citata necessità di incrementare lo standard istruzione.

7. Gli spazi, servizi, attrezzature e impianti di interesse generale sono articolati nelle seguenti categorie e sottocategorie:

Attrezzature	AC: attrezzature di interesse comune esistenti
--------------	--

Commentato [FF59]: Osservazioni 45 e 58

	ACp: attrezzature di interesse comune private esistenti
	ACP: attrezzature di interesse comune di progetto a cui appartengono:
	1 - cimitero
	2 - sede protezione civile
	3 - area protezione civile
Istruzione	I: aree per istruzione esistenti
	IP: aree per istruzione di progetto
	IP-UA6: aree per istruzione di progetto (fuori dal territorio urbanizzato)
Verde	V: verdi pubblici esistenti
	VP: verdi pubblici di progetto
	Vs: verdi sportivi esistenti
	VsP: verdi sportivi di progetto
Mobilità	P: parcheggi esistenti
	PP: parcheggi di progetto
	PPC: parcheggi di progetto di compensazione
	PPup: parcheggi privati di progetto a uso pubblico
	Viabilità carrabile esistente
	Viabilità carrabile di progetto
	Adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
	Percorsi pedonali e ciclabili esistenti
	Percorsi pedonali e ciclabili potenziali
	Percorsi pedonali e ciclabili in fase di progettazione
	Percorsi pedonali e ciclabili di progetto
	Percorsi pedonali e ciclabili in fase di studio di fattibilità
Gestione rischio alluvioni	Casse di laminazione
Altro	Asservimento per condotta fognaria
	Vincolo preordinato all'esproprio per impianto fognatura

78. La realizzazione degli standard di progetto può attuarsi:

- mediante espropriazione dell'area e/o dell'immobile, anche contestualmente all'approvazione del progetto di opera pubblica, ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i. e della legge regionale 18/02/2005 n. 30 e s.m.i.
- mediante convenzionamento con i privati titolari di diritto reale sull'area al fine di assicurare il perseguimento degli interessi generali, qualora così disposto dalle schede norma di cui alla Parte quarta (Trasformazione degli assetti insediativi) in relazione a interventi in essa previsti.

### Art. 30 - Attrezzature di interesse comune

1. Sono aree o edifici che ospitano o sono destinate a ospitare attrezzature di servizio alla città e alla comunità, disponibili per un uso pubblico o comunque collettivo, accessibili a livello urbano o superiore, quali servizi sociali e assistenziali, servizi culturali, servizi di

formazione, dello spettacolo e ricreativi compresi i circoli privati, i servizi sanitari, i servizi religiosi, l'edilizia residenziale pubblica, le strutture e i servizi tecnologici, gli uffici amministrativi, la sede e l'area per la Protezione civile e i servizi cimiteriali. Per le attrezzature di interesse comune, che possono essere pubbliche (AC) o private (ACp), non è ammesso uso diverso da quello di interesse comune o collettivo salvo quanto indicato al comma 10.

Commentato [FF60]: Osservazione 45

2. Sugli edifici individuati nelle tavole Assetto del territorio come attrezzature di interesse comune appartenenti alla categoria dei Beni culturali (per avvenuta dichiarazione dell'interesse culturale o perché appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45 delle presenti norme.

Commentato [FF61]: Osservazione 45

3. Sugli edifici classificati come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme.

4. Previa eventuale autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio, è ammesso, sulle categorie di edifici sopra menzionate, anche l'intervento di ampliamento (A) con le seguenti limitazioni:

- Superficie edificabile (SE) non superiore al 35% della superficie edificata (SE)
- Altezza dell'edificio (HMax) non superiore alla maggiore delle altezze dei fronti esistenti (con esclusione di eventuali campanili presenti nel lotto urbanistico di riferimento)
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) non inferiore al 25%
- gli ampliamenti devono essere fisicamente separati dall'Unità di interesse storico e collegati a esso per mezzo di elementi differenziati per forme e materiali e in ogni caso devono portare ad un organismo edilizio individualmente riconoscibile e rispettoso delle caratteristiche architettoniche, formali e stilistiche dell'Unità di interesse storico di riferimento.

Commentato [FF62]: Osservazione 45

5. Per gli edifici individuati nelle tavole Assetto del territorio come attrezzature di interesse comune e non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento (A) con le limitazioni sotto riportate
- Frazionamento (F) purché sia mantenuta la natura di attrezzatura di interesse comune delle parti da esso derivanti salvo quanto indicato al comma 10
- Demolizione (D).

Commentato [FF63]: Osservazione 74

6. Per l'intervento di ampliamento (A) valgono le seguenti limitazioni:

- Superficie edificabile (SE) non superiore al 35% della superficie edificata (SE)
- Altezza dell'edificio (HMax) non superiore alla maggiore delle altezze dei fronti esistenti (con esclusione di eventuali campanili presenti nel lotto urbanistico di riferimento)
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) non inferiore al 25%.

Commentato [FF64]: Osservazione 45

7. È comunque possibile il trasferimento in altra sede delle attrezzature di interesse comune previa approvazione di piano attuativo o di progetto unitario convenzionato da parte del Consiglio comunale. In tal caso all'edificio in cui è stata dismessa l'attrezzatura di interesse comune si applica la disciplina del tessuto circostante, salvo diversa disposizione contenuta nella deliberazione del Consiglio comunale di cui al comma precedente.

Commentato [FF65]: Osservazione 45

8. Per le attrezzature di interesse comune private (ACp) sono ammesse eventuali attività complementari di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico anche affidate a soggetti terzi, a condizione che le stesse non determinino la creazione di unità immobiliari autonome e ferma restando la destinazione prevalente dell'edificio.

9. Nel caso di edifici individuati nella Tavola Assetto del territorio come attrezzature di interesse comune private (ACp) ma che ospitino legittimamente usi diversi ai vari piani, per tali porzioni si applica la disciplina dei tessuti circostanti ferma restando la disciplina edilizia per i Beni culturali e per le unità di interesse storico.

10. Per le attrezzature di interesse comune private (ACp), la dismissione totale o parziale è subordinata alla:

- presentazione di un progetto unitario convenzionato che definisca le destinazioni da introdurre a dismissione avvenuta; agli edifici derivanti dalla dismissione, ferma restando la disciplina edilizia per i Beni culturali e per le unità di interesse storico, si applica la disciplina dei tessuti circostanti da indicare nelle norme di attuazione del progetto unitario convenzionato;
- approvazione del progetto unitario convenzionato da parte del Consiglio comunale;
- stipula di una convenzione che garantisca la devoluzione del patrimonio ad altra organizzazione senza scopo di lucro o al Comune o, qualora lo statuto del soggetto proprietario non preveda la devoluzione del patrimonio ad una organizzazione senza scopi di lucro o per fini istituzionali, la compensazione pari almeno al 50% del maggior valore generato dalla dismissione da erogare al Comune sotto forma di contributo straordinario in versamento finanziario, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.

Commentato [FF66]: Osservazione 74

### 30.1 Aree per cimiteri

1. Per le aree per attrezzature di interesse comune che ospitano cimiteri nonché in quelle destinate all'ampliamento degli stessi (individuate nelle tavole Assetto del territorio del Piano operativo come aree per attrezzature di interesse comune siglate con il numero 1) sono ammessi tutti gli interventi previsti dal progetto di opera pubblica (o da un progetto unitario convenzionato per il cimitero dell'Arciconfraternita di Misericordia) previa verifica in situ del rispetto della distanza dai centri abitati prescritta dall'art. 338 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 - Testo unico delle leggi sanitarie e s.m.i.

### 30.2 Sede e area per la Protezione civile

1. Il Piano operativo individua un'area da destinare alla sede della Protezione civile e un'area da adibire a ricovero di emergenza per strutture prefabbricate di Protezione civile, attualmente compresa tra le aree di accoglienza scoperte nel Piano di Protezione civile.

2. Per l'area destinata alla sede di Protezione civile si rinvia alla specifica scheda norma che ne definisce caratteristiche e fattibilità (ACP-2).

3. Per la realizzazione dell'area da destinare a ricovero per strutture prefabbricate di Protezione civile (ACP-3) devono essere seguite le disposizioni previste nel Manuale tecnico per l'allestimento di tali aree, approvato con Decreto del Capo del Dipartimento della Protezione civile n. 1243 del 24 marzo 2005.

4. Su tale area potranno essere realizzate, previa approvazione del progetto di opera pubblica, tutte le opere di infrastrutturazione propedeutiche all'uso a cui è destinata quali, a titolo esemplificativo:

- predisposizione del sistema di fognatura
- predisposizione della rete acquedottistica
- predisposizione di impianti di distribuzione di energia elettrica.

5. Nelle more della realizzazione di tali interventi sull'area sono vietate:

- alterazioni alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie di qualsiasi genere;
- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre.

### Art. 31 - Istruzione

1. Comprendono le aree in cui sia presente (I) o prevista (IP) una attrezzatura scolastica di qualsiasi ordine e grado.
2. Nelle aree per l'istruzione sono ammessi, previa approvazione del progetto di opera pubblica e l'eventuale autorizzazione della Soprintendenza Archeologia, Belle arti e Paesaggio, tutti gli interventi. Sulle Unità di interesse storico le norme di cui all'art. 46 sono da considerarsi come riferimento metodologico; prevale infatti l'esigenza di adeguamento e messa in sicurezza nel rispetto dei principi in esse contenuti. Eventuali ampliamenti di Unità di interesse storico devono essere preferibilmente separati e collegati a essa per mezzo di elementi differenziati per forme e materiali e in ogni caso devono portare ad un organismo edilizio individualmente riconoscibile e rispettoso delle caratteristiche architettoniche, formali e stilistiche dell'Unità di interesse storico di riferimento
3. Nelle nuove attrezzature scolastiche previste è ammessa la realizzazione di nidi e scuole d'infanzia, scuole primarie e secondarie secondo il seguente prospetto:
  - per l'istruzione di progetto IP<sub>1</sub>, con una superficie di comparto pari a 3089 mq, è prevista una superficie edificata (SE) pari a 1000 mq, un numero dei piani (NP) pari a 1 piano oltre eventuale piano interrato/seminterrato e un indice di permeabilità fondiaria (IPF) di almeno il 40% e la fattibilità di cui alla relazione geologica F.o;
  - per l'istruzione di progetto IP<sub>2</sub>, con una superficie di comparto pari a 18010 mq, è prevista una superficie edificata (SE) pari a 8000 mq, un numero dei piani (NP) pari a 2 piani oltre eventuale piano interrato/seminterrato e un indice di permeabilità fondiaria (IPF) di almeno il 40% e la fattibilità di cui alla relazione geologica F.o;
  - per l'istruzione di progetto IP-UA6, con una superficie di comparto pari a 8671 mq, è prevista una superficie edificata (SE) pari a mq 4000, un numero dei piani (NP) pari a 2 piani oltre eventuale piano interrato/seminterrato e un indice di permeabilità fondiaria (IPF) di almeno il 40%.
4. La sistemazione degli spazi esterni dovrà garantire, nel rispetto dell'IPF, una corretta alternanza tra spazi permeabili e pavimentati. Per la realizzazione dei parcheggi di pertinenza deve essere fatto riferimento a quanto disciplinato all'art. 33.4.
5. All'atto della progettazione dell'area destinata a standard istruzione di progetto IP<sub>2</sub>, attualmente destinata a elisuperficie e area di accoglienza scoperta nel Piano di Protezione civile allegato al presente Piano operativo, dovranno essere previste nuove localizzazione per i suddetti usi di protezione civile.

### Art. 32 - Verdei pubblici e verdi sportivi

1. Il mantenimento e l'integrazione dei verdi perseguono l'obiettivo di promuovere/implementare la funzione ecologica, ambientale, paesaggistica, sociale, ricreativa, terapeutica, didattica e di servizio nell'ambito urbano e periurbano, garantendo a tutti gli utenti di ogni abilità motoria, e sensoriale, l'accessibilità e la fruibilità, la

Commentato [EL67]: Osservazione 45

Commentato [EL68]: Osservazione 45

Commentato [FF69]: Osservazione 45

contemplazione e il godimento. Comprendono sia le aree per verde pubblico, che le aree per attrezzature sportive e le aree verdi private ad uso pubblico.

Commentato [EL70]: Osservazione 45

### 32.1 Verde pubblico

1. Le aree a verde pubblico possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini e sono comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.

2. I verdi pubblici possono prevedere: aree con manto vegetale, praticabili e non, elementi vegetali, aree agricole, bacini o vasche d'acqua, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di attraversamento, elementi di protezione/delimitazione, elementi di servizio, aree per cani. Possono avere un carattere naturalistico, agricolo, ornamentale, urbano e ~~oppure~~ ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere, quali bocciodromi e piste di pattinaggio all'aperto, nel rispetto dei caratteri del contesto in cui inseriti.

Commentato [FF71]: Osservazione 45

Commentato [FF72]: Osservazione 45

All'interno delle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio, che siano con esse compatibili. Sono considerate tali anche quelle collegate alla fruizione confortevole dello spazio aperto, quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica e altri locali/manufatti per la somministrazione di alimenti, bevande e simili.

3. La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto delle seguenti limitazioni:

- i chioschi devono avere dimensione non superiore a 30 mq di superficie edificabile (SE) con numero dei piani (NP) non superiore a 1, oltre ulteriori 20 mq di dehors;
- i locali/manufatti devono avere dimensione non superiore a 50 mq di superficie edificabile (SE) con numero dei piani (NP) non superiore a 1, oltre ulteriori 20 mq di dehors.

4. Nella progettazione di nuove aree a verde pubblico o di interventi di riconfigurazione di quelle esistenti si dovrà tener conto dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente, con particolare considerazione degli aspetti ecosistemici del verde urbano. In tale senso si deve valorizzare la funzione termoregolatrice del verde, la sua funzione di assorbimento delle polveri sottili e le sue potenzialità di risorsa idrogeologica. Nella scelta delle specie da impiantare nelle aree verdi devono essere privilegiate quelle autoctone, o naturalizzate, prive di allergenicità e di parti tossiche/velenose, comunque ecologicamente compatibili, a favore della conservazione e dell'incremento della biodiversità. La scelta delle specie dovrà essere orientata dalle esigenze e dalle preesistenze dettate dall'ambiente di destinazione, nonché dai benefici conseguenti in termini di resistenza ad agenti inquinanti e malattie, di riduzione del rumore e di rusticità, limitate esigenze di acqua, capacità di adattamento al cambiamento climatico. Inoltre dovrà essere garantita la prestazione ecosistemica in continuità con i corridoi ecologici e le zone umide limitrofe.

Commentato [EL73]: Osservazione 45

### 32.2 Verdi sportivi

1. Le aree a verde sportivo sono destinate ad attrezzature sportive e comprendono ogni manufatto e immobile, coperto o scoperto, di proprietà pubblica, o da acquisire nelle forme di legge alla proprietà pubblica, esistenti (Vs) o di progetto (VsP) destinato allo svolgimento di attività sportive.

2. All'interno delle aree per attrezzature sportive sono ammessi tutti gli interventi funzionali allo svolgimento diretto della attività sportive, previa approvazione del progetto di opera pubblica o, nel caso gli interventi siano attuati da privati che ne abbiano la titolarità, previa approvazione in linea tecnica del progetto da parte del Comune.

3. Eventuali interventi di ampliamento (A) o nuova costruzione (NE) devono rispettare i seguenti parametri:

- *Indice di permeabilità fondiario* (IPF) non inferiore al 50%
- *Altezza dell'edificio* (HMax) non superiore a 8-10 m salvo diverse esigenze strutturali o derivanti da normative di settore.

4. È ammessa la copertura stagionale di campi da tennis, da calcetto e simili.

5. All'interno delle aree per attrezzature sportive è possibile realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio, che siano con esse compatibili. Sono considerate tali anche quelle collegate alla fruizione confortevole dello spazio aperto, quali chioschi di commercio alimentare su area pubblica e altri locali/manufatti per la somministrazione di alimenti, bevande e simili.

6. La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti deve essere adeguata al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto delle seguenti limitazioni:

- i chioschi devono avere dimensione non superiore a 30 mq di *superficie edificabile* (SE) con *numero dei piani* (NP) non superiore a 1, oltre ulteriori 20 mq di dehors;
- i locali/manufatti devono avere dimensione non superiore a 100 mq di *superficie edificabile* (SE) con *numero dei piani* (NP) non superiore a 1, oltre ulteriori 20 mq di dehors;
- per i locali/manufatti esistenti è ammesso l'intervento di ampliamento (A) del 30-35% della *superficie edificata* (SE) esistente nel rispetto dell'*Indice di permeabilità fondiario* (IPF) del 50%.

Commentato [FF74]: Osservazione 45

Commentato [FF75]: Osservazione 45

Commentato [FF76]: Osservazione 45

Commentato [FF77]: Osservazione 45

Commentato [FF78]: Osservazione 45

### 32.3 Verdi privati ad uso pubblico

1. Le aree a verde privato ad uso pubblico sono correlate alla realizzazione di trasformazione edilizia che comporta la necessità di sviluppare spazi di relazione nell'ottica dell'uso generale da parte della collettività, nell'ambito del pubblico interesse; possono avere diversa estensione e sistemazione e sono connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili.

2. I verdi privati ad uso pubblico possono prevedere: aree con manto vegetale, praticabili e non, elementi vegetali o manufatti di decoro, percorsi pedonali e piste ciclabili. Possono avere un carattere naturalistico, agricolo, urbano a seconda del contesto in cui inseriti.

3. Nella progettazione di nuove aree a verde privato ad uso pubblico o di interventi di riconfigurazione di quelle esistenti si dovrà tener conto delle prescrizioni indicate dalla Scheda Norma dell'ambito di trasformazione di riferimento e dei criteri dettati dal Comitato per lo Sviluppo del Verde Urbano del Ministero dell'Ambiente, con particolare considerazione degli aspetti eco-sistemici del verde urbano. In tale senso si deve valorizzare la funzione termoregolatrice del verde, la sua funzione di assorbimento delle polveri sottili e le sue potenzialità di risorsa idrogeologica. Nella scelta delle specie da impiantare nelle aree verdi devono essere privilegiate quelle autoctone, o naturalizzate, prive di allergenicità e di parti tossiche/velenose, comunque ecologicamente compatibili, a favore della conservazione e dell'incremento della biodiversità. La scelta delle specie dovrà essere orientata dalle esigenze e dalle preesistenze dettate dall'ambiente di destinazione, nonché dai benefici conseguenti in termini di resistenza ad agenti inquinanti e malattie, di riduzione

del rumore e di rusticità, limitate esigenze di acqua, capacità di adattamento al cambiamento climatico.

4. I verdi privati a uso pubblico sono realizzati dai privati previa stipula di una convenzione che garantisca la fruizione ad uso pubblico dell'area (servitù), determini le opere da realizzarsi, le modalità e i tempi di attuazione, l'impegno alla manutenzione e quant'altro necessario.

Commentato [EL79]: Osservazione 45

## Art. 33 - Infrastrutture per la mobilità

1. Il sistema della mobilità si compone di tre essenziali componenti:

- Viabilità (esistente, di progetto o per adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo)
- Parcheggi (esistenti, di progetto, di compensazione e privati a uso pubblico)
- Percorsi pedonali e ciclabili (esistenti, di progetto, potenziali, in fase di progettazione o di studio di fattibilità).

### 33.1 Viabilità carrabile esistente

1. La viabilità carrabile esistente è identificata con apposito segno grafico sulle tavole Assetto del territorio del Piano operativo; sono incluse le strade pubbliche o di uso pubblico tra le quali le strade vicinali (di uso pubblico) presenti nelle mappe catastali.

2. Sulla viabilità carrabile esistente sono ammessi tutti gli interventi necessari alla sua fruizione, compresa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, e al suo adeguamento, nel rispetto dell'art. 24 (Tracciati viari fondativi).

3. Per la viabilità carrabile esistente nel territorio rurale appartenente alla categoria delle strade vicinali che risultino essere strade bianche valgono le seguenti prescrizioni:

- la eventuale pavimentazione deve essere realizzata con materiali che garantiscano un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contenenti leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate;
- l'eventuale innesto di viabilità agricola in ambito rurale potrà avvenire per comprovate esigenze di mantenimento agricolo del fondo di asservimento, nel rispetto della conformazione morfologica e dei segni del territorio. La sua realizzazione dovrà garantire il rispetto della gerarchia dimensionale della viabilità di riferimento e dovranno essere utilizzati gli stessi materiali di cui al punto precedente;
- è vietata qualsiasi forma di illuminazione.

Commentato [EL80]: Osservazione 45

Commentato [EL81]: Osservazione 45

4. Delle eventuali sistemazioni arboree o/e arbustive caratterizzanti l'assetto figurativo della viabilità stessa dovrà essere mantenuta e valorizzata la conformazione; la sostituzione e reintegro della vegetazione presente potrà avvenire soltanto per documentate ragioni fitosanitarie o di sicurezza pubblica mediante l'utilizzo di medesima specie o comunque tradizionalmente già consolidate nel contesto paesaggistico di riferimento di opportune dimensioni.

Commentato [EL82]: Osservazione 45

5. Eventuali determinazioni per la sdemanializzazione di tratti viari appartenenti alla viabilità carrabile esistente non determinano variante al presente Piano operativo.

### 33.2 Viabilità carrabile di progetto

1. La viabilità carrabile di progetto è identificata con apposito segno grafico sulle tavole Assetto del territorio del Piano operativo e su alcune schede norma per gli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi.
2. La realizzazione della viabilità carrabile di progetto può avvenire:
  - previo esproprio delle aree interessate e progetto di opera pubblica;
  - nell'ambito di piani attuativi o progetti unitari convenzionati se inclusi in un **comparto-ambito** di trasformazione degli assetti insediativi.

Commentato [FF83]: Osservazione 45

### 33.3 Aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo

1. Per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo sono individuate alcune aree con apposito segno grafico nelle tavole Assetto del territorio del Piano operativo. Si tratta di aree che il Piano operativo intende preservare al fine di un futuro adeguamento della viabilità che a oggi grava sulla via Livornese.
2. Il progetto di adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo è stato diviso in due parti: il lotto funzionale 1, corrispondente al lotto A del progetto preliminare e consistente nella rampa di accesso al ponte sull'Arno e nella rotonda di Ponte a Signa, è attualmente in fase di approvazione del progetto definitivo con contestuale variante urbanistica e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio; il lotto funzionale 2, che riguarda tutti gli altri lotti del progetto preliminare con l'esclusione del nuovo ponte sul Vingone, è in fase di progettazione definitiva ed esecutiva con contestuale variante urbanistica e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.
3. Complementare al progetto di adeguamento, in quanto ad essa collegata da uno specifico tratto stradale, è la rotonda prevista all'incrocio della SS 67 via Livornese con la SP 72 via Vecchia Pisana, che sarà realizzata dalle Ferrovie.
4. Nelle more del completamento dei procedimenti di cui al punto precedente nelle aree interessate sono vietate:
  - alterazioni alla morfologia dei terreni;
  - realizzazione di consistenze edilizie di qualsiasi genere;
  - installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre;
  - **interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano la manutenzione straordinaria.**

Commentato [FF84]: Osservazione 45

### 33.4 Parcheggi

1. Il Piano operativo individua nelle tavole Assetto del territorio i parcheggi esistenti (P), quelli di progetto (PP), quelli di progetto di compensazione (PPC) e quelli privati di progetto a uso pubblico (PPUp).
2. Tutti i parcheggi di progetto possono essere realizzati previo esproprio delle aree interessate e approvazione del progetto di opera pubblica.
3. Per la realizzazione di parcheggi con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero di posti auto	Numero dei punti di ricarica richiesti
Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3
Da 500	4

4. È possibile delocalizzare i punti di ricarica qualora si ritenga più opportuno installarli in un diverso parcheggio per garantirne una maggiore utilità.

5. I parcheggi di progetto di compensazione (PPC) sono collegati (mediante un numero uguale a quello del ~~comparto~~ **l'ambito** di trasformazione degli assetti insediativi) ad interventi previsti nelle schede norma di cui alla Parte quarta - *Trasformazione degli assetti insediativi* delle presenti norme. Qualora venga presentata una richiesta di approvazione di piano attuativo o di progetto **unico-unitario** convenzionato **o di permesso di costruire convenzionato** per ~~il comparto~~ **l'ambito** di trasformazione a cui il parcheggio pubblico di compensazione è collegato, nella convenzione si dovrà adempiere alle prescrizioni contenute nella scheda norma, che può prevedere la cessione dell'area o la realizzazione del parcheggio o entrambi gli adempimenti. Resta facoltà del Comune di procedere autonomamente all'esproprio dell'area e alla realizzazione del parcheggio; in tal caso l'adempimento richiesto dalla scheda norma per ~~l'ambito~~ **comparto** di trasformazione a cui il parcheggio è collegato sarà monetizzato sulla base della spesa realmente sostenuta dal Comune per l'esproprio e/o la realizzazione del parcheggio.

6. I parcheggi privati di progetto a uso pubblico possono essere realizzati dai privati previa stipula di una convenzione che determini le opere da realizzarsi, le modalità e i tempi di attuazione, la cessione a uso pubblico di almeno il 30% degli stalli realizzati **salvo diversa disposizione contenuta nelle Schede norma**.

7. Per i parcheggi di progetto (PP, PPC, PPup), al fine di concorrere alla generale qualità paesaggistica degli spazi urbani e periurbani, valgono le seguenti prescrizioni:

- il progetto deve essere improntato a minimizzarne l'impatto visivo sfruttando gli eventuali dislivelli del terreno esistenti, nel rispetto dell'uso di materiali e finiture congruamente contestualizzati;
- dovranno essere previste idonee soluzioni tecniche di mitigazione mediante adeguate sistemazioni a verde che garantiscano un'opportuna ombreggiatura;
- la scelta delle specie arboree utilizzate, in contesto urbano preferibilmente prive di allergenicità, deve rispettare i requisiti di assenza di frutti voluminosi e pesanti, di produzione di sostanze imbrattanti, di apparati radicali superficiali;
- le alberature di alto fusto e le specie particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate e integrate nella sistemazione di progetto, l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario;
- l'area deve poter essere raggiungibile mediante un percorso pedonale pubblico o aperto al pubblico.

8. Per i parcheggi di progetto (PP, PPC, PPup) previsti nelle aree periurbane valgono le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- sono da preferire soluzioni progettuali che, pur senza creare rilevanti cesure con il territorio agricolo circostante, consentano il parziale o totale mascheramento dei veicoli in sosta, dove possibile incassando il piano viabile rispetto alla quota dei terreni circostanti;
- la eventuale pavimentazione deve essere realizzata con materiali che garantiscano un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contenenti leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate;
- l'eventuale illuminazione deve essere preferibilmente a raso e, laddove ciò non sia possibile, essere realizzata su pali dell'altezza strettamente necessaria a garantire la prestazione illuminotecnica prevista e il livello minimo di illuminazione ammesso dalla normativa tecnica.

Commentato [FF85]: Osservazione 45

Commentato [FF86]: Osservazione 45

Commentato [FF87]: Osservazione 45

Commentato [FF88]: Osservazione 45

Commentato [FF89]: Osservazione 45

Commentato [FF90]: Osservazione 27 e 49

### 33.5 Percorsi pedonali e ciclabili

1. Il Piano operativo individua una rete organica di percorsi pedonali e ciclabili indicando:

- Percorsi pedonali e ciclabili esistenti;
- Percorsi pedonali e ciclabili potenziali;
- Percorsi pedonali e ciclabili in fase di progettazione;
- Percorsi pedonali e ciclabili di progetto;
- Percorsi pedonali e ciclabili in fase di studio di fattibilità.

È sempre ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili lungo la viabilità esistente. I percorsi esistenti devono essere mantenuti, tutelati e valorizzati quale infrastruttura per la fruizione sostenibile del paesaggio urbano e rurale e come componente connotativa dello stesso, e devono essere evitati interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di rete di mobilità a carattere pedonale e ciclabile salvo per gli interventi necessari alla pubblica sicurezza e per quelli sovraordinati, che dovranno garantire soluzioni di continuità e connessioni alternative.

3. I percorsi potenziali sono individuati al solo scopo di rappresentare il sistema dei percorsi previsto e far comprendere la strategia complessiva dell'interesse pubblico per i percorsi pedonali e ciclabili in fase di progettazione, di progetto e in fase di studio di fattibilità; è comunque facoltà del Comune realizzarli in qualsiasi momento previo approvazione del progetto con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

4. I percorsi in fase di progettazione sono realizzabili previa approvazione del progetto (in corso di redazione/approvazione in quanto parte di quello per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo) di cui al § 33.3) con contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

5. I percorsi di progetto possono essere realizzati previo esproprio delle aree interessate e approvazione del progetto di opera pubblica o, qualora interni agli ~~comparti-ambiti~~ di trasformazione degli assetti insediativi di cui alla Parte quarta delle presenti norme, dai privati previa approvazione di piano attuativo o di progetto unitario convenzionato secondo quanto indicato nelle schede norma. I percorsi di progetto rappresentati nella tavola Assetto del territorio senza la relativa fascia da espropriare interessano proprietà comunali. I percorsi previsti in territorio rurale e quelli in prossimità di spazi aperti nel tessuto urbano devono essere realizzati con tecniche e materiali che oltre alla prestazione necessaria alla funzione garantiscano un corretto inserimento nel territorio di riferimento, anche attraverso l'utilizzo di materiali a basso impatto visivo e pavimentazioni con cromatismo simile a quello del terreno.

6. Per i percorsi in fase di studio di fattibilità (in corso sulla base del progetto sopra citato) il Piano operativo intende preservare l'integrità delle aree interessate al fine di una loro eventuale realizzazione. Nelle aree interessate sono pertanto vietate:

- alterazioni alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie di qualsiasi genere;
- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre;
- interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano la manutenzione straordinaria.

### 33.6 Aree di servizio e distributori carburanti

1. Il presente articolo trova applicazione alle aree di servizio e distributori carburanti esistenti e di progetto. È vietata la costruzione di nuove aree di servizio nei tessuti storici (A) e, in ragione degli indirizzi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR, nelle aree ad elevato grado di naturalità, nei geotopi, biotopi e zone di reperimento pietra serena, nelle aree boscate interessate da nodo primario e nodo secondario forestale.

Commentato [EL91]: Osservazione 45

Commentato [FF92]: Osservazione 45

Commentato [FF93]: Osservazione 45

Commentato [EL94]: Osservazione 45

Commentato [FF95]: Osservazione 45

Commentato [FF96]: Osservazione 45

2. In tali aree sono ammissibili gli interventi di conservazione (C), trasformazione conservativa (TC), trasformazione sostitutiva (TS), ampliamento (A), nuova edificazione (NE) delle strutture e attrezzature necessarie a svolgere le attività ammesse dalla legislazione in materia, nel rispetto dei seguenti parametri:

- indice di edificabilità fondiaria (IF) pari a 0,05 mq di *superficie edificabile* (SE) per mq di *superficie fondiaria* (SF);
- *numero dei piani* (NP) non superiore a 1;
- *indice di permeabilità fondiario* (IPF) non inferiore al 35%.

3. Se l'area interessata dall'intervento ricade all'interno di un ambito panoramico, di un intorno territoriale dei centri e nuclei storici o di un'area di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali come individuati nella Tav. 2.0 del Piano strutturale il progetto si conforma rispettivamente alla disciplina di cui agli artt. 18, 19 e 20.

4. Per le nuove aree di servizio e distributori carburanti è fatto obbligo di installare almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici, conforme al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1.

5. Quando i distributori di carburante vengono dismessi, rendendo il relativo lotto urbanistico di riferimento inedito, la normativa dell'area (se nel territorio rurale) o del tessuto (se nel territorio urbanizzato) in cui gli impianti ricadono assume carattere prevalente rispetto alla normativa di settore di cui al presente articolo.

Commentato [FF97]: Osservazione 45

## Art. 34 - Gestione del rischio alluvioni

### 34.1 Casse di laminazione

1. Il presente articolo si applica alle aree finalizzate agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico di interesse sovracomunali e comunale.

2. A complemento delle aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno, previste dal Piano di Bacino del Fiume Arno - stralcio riduzione rischio idraulico e riportate nelle Tav. 1 e T.IDR.01 del Piano strutturale, il Piano operativo riporta nelle tavole Assetto del territorio le aree destinate a casse di laminazione finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nelle aree contermini ad alcuni corsi d'acqua presenti sul territorio comunale.

Tali aree sono individuate in funzione degli interventi di messa in sicurezza previsti dallo studio idrologico-idraulico compiuto nell'ambito di formazione del Piano strutturale e finalizzato a definire uno scenario di pericolosità idraulica di progetto.

3. Il progetto delle casse di laminazione, attuato dagli enti competenti, si attiene a criteri di integrazione paesaggistica e di minimizzazione dell'interferenza con gli elementi valoriali e le componenti ambientali del contesto di riferimento, anche attraverso interventi finalizzati a produrre nuovi paesaggi; in particolare all'interno dell'ambito panoramico, dell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici o dell'area di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali come individuati nella Tav. 2.0 del Piano strutturale il progetto si conforma rispettivamente alla disciplina di cui agli artt. 18, 19 e 20.

4. Nelle more dell'approvazione dei progetti per la realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico e della contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, nelle aree di cui al presente articolo sono vietate:

- alterazioni alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie di qualsiasi genere;

Commentato [EL98]: Osservazione 45

Commentato [FF99]: Osservazione 45

- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre;
- **interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano la manutenzione straordinaria.**

Commentato [FF100]: Osservazione 45

#### 34.2 Opere di sopraelevazione per la gestione del rischio alluvioni

1. Nei casi in cui le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi edilizi di cui all'art. 14 delle presenti norme comportino opere di sopraelevazione l'*altezza dell'edificio* (HMax) prescritta si calcola dalla quota a cui va posto il piano di calpestio (pari alla quota del battente più il franco di sicurezza previsto). Nei casi in cui l'altezza ammessa sia espressa in *numero dei piani* (NP) l'eventuale piano pilotis per finalità di sopraelevazione a fini idraulici non è conteggiato.
2. Nei casi in cui le condizioni di fattibilità idraulica degli interventi edilizi di cui all'art. 14 delle presenti norme comportino la realizzazione di interventi di difesa locale e il battente sia superiore a 1,5 m è ammessa la parziale sopraelevazione per ridurre l'altezza della porzione di edificio esposta all'evento alluvionale fino a ricondurla a 1,5 m: in tal caso l'*altezza dell'edificio* (HMax) prescritta si calcola dalla quota derivante dalla parziale sopraelevazione.

### Art. 35 - Programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche

1. Elemento strategico per il perseguimento dell'abitabilità urbana è costituito dalla programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.
2. A tal fine l'allegato D - Percorsi accessibili delle funzioni pubbliche urbane al Piano strutturale contiene un censimento dei percorsi e delle principali strutture pubbliche o di uso pubblico con una specifica indicazione circa l'accessibilità, l'accessibilità parziale o la mancanza di accessibilità.
3. Il Piano operativo fornisce le seguenti disposizioni per la programmazione degli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano:
  - aggiornare, se necessario, il censimento dei percorsi accessibili, parzialmente accessibili o non accessibili;
  - distinguere tra barriere architettoniche (ovvero quelle che riguardano edifici) e barriere urbanistiche (ovvero quelle che riguardano la fruibilità della città pubblica);
  - privilegiare l'abbattimento di barriere architettoniche e urbanistiche nei tratti di città pubblica e in edifici che possano connettersi a percorsi già accessibili con la finalità di ampliare l'ambito urbano fruibile da tutti;
  - nell'ambito degli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui alla Parte quarta delle presenti norme, estendere la verifica di accessibilità a un intorno significativo dell'ambito di trasformazione per garantire, se tecnicamente possibile, l'accessibilità all'ambito una volta trasformato;
  - nella progettazione di interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche si dovrà limitare il ricorso a percorsi e modalità di fruizione alternativi per diversamente abili rispetto alla generalità delle persone ai soli casi in cui ciò sia necessario in ragione di condizioni morfologiche impeditive, di limitazioni strutturali e di vincoli a tutela del paesaggio e dei Beni culturali; ciò affinché tutti possano fruire con parità di condizioni della città pubblica.

### Art. 36 - Altre infrastrutture

1. Il Piano operativo nelle tavole Assetto del territorio indica alcune aree soggette ad asservimento per condotta fognaria e a vincolo preordinato all'esproprio per la realizzazione di impianti funzionali alla fognatura comunale.
2. Si tratta di aree per le quali sono state approvate dall'Autorità Idrica Toscana (AIT) due varianti al Regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 65/2014, con l'apposizione di vincoli preordinati all'asservimento per condotta fognaria e all'esproprio per impianti fognari con i seguenti provvedimenti:
  - Decreto n.52 del 16.05.2018 per il progetto definitivo "Collettori Malmantile - IDL Ginestra", con variante efficace dalla pubblicazione sul BURT del 30.05.2018
  - Decreto n.62 del 26.06.2018 per il progetto definitivo "Sistemazione rete fognaria Capoluogo", con variante efficace dalla pubblicazione sul BURT del 04.07.2018.

### Art. 37 - Parchi e contesti fluviali dell'Arno e del Pesa

1. Costituiscono parchi fluviali dell'Arno e del Pesa i contesti fluviali degli stessi, compreso quello del torrente Vingone, così come individuati con apposito segno grafico nelle Tav. 2.0 e 8 del Piano strutturale. In tali aree sono già presenti sistemazioni che ne garantiscono la fruizione pubblica. In particolare nell'area del parco fluviale dell'Arno sono presenti percorsi pedonali e ciclabili, aree per lo svago e il tempo libero e aree umide (denominate aree a elevata naturalità) da preservare nella loro valenza ecologica; nell'area del parco fluviale del Pesa sono presenti percorsi fruibili dalla collettività.
2. Al fine della valorizzazione e riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio dei parchi/contesti fluviali dell'Arno e del Pesa, il Comune potrà prevedere strumenti regolamentari e/o attuativi finalizzati a:
  - definire progetti unitari e condivisi con quelli predisposti dai comuni limitrofi per le aree dei fiumi interessati;
  - valorizzare le aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali anche con la realizzazione di infrastrutture;
  - prevedere l'insediamento di strutture di servizio del parco con funzioni pubbliche o di interesse pubblico;
  - per le zone umide garantire la fruibilità anche con finalità formative e didattiche;
  - definire le modalità di realizzazione dei manufatti di servizio alle attività agricole sia professionali che amatoriali, per garantirne la dovuta omogeneità e il migliore inserimento nell'area.
3. Nei terreni interessati dai parchi/contesti fluviali dell'Arno e del Pesa si applica la disciplina ordinaria prevista dal presente Piano operativo per le aree in cui gli stessi ricadono nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - garantire per gli interventi **sovraordinati e** di gestione del rischio alluvioni, in accordo con **l'Ente Competente** **l'Autorità di Bacino distrettuale Appennino settentrionale**, la massima compatibilità ambientale e paesaggistica, anche nel rispetto delle funzioni previste;

Commentato [EL101]: Osservazione 45

- preservare e/o migliorare i livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali (elementi vegetazionali puntuali e lineari) garantendo il passaggio della piccola fauna ed evitando l'introduzione di esemplari di specie non autoctone;
- garantire che i manufatti rispettino l'andamento naturale del terreno, si inseriscano in prossimità di viabilità esistente evitando di porsi come ostacolo alle visuali principali poste lungo gli accessi verso il fiume, e si uniformino alle cromie dei luoghi.

Commentato [FF102]: Osservazione 45

### Art. 38 - Dotazioni minime di parcheggi per la sosta stanziale

1. Si considerano aree di parcheggio per la sosta stanziale, ai sensi dell'art. 41-sexies, legge 17 agosto 1942, n. 1150, gli spazi dedicati alla sosta dei veicoli, scoperti o con presenza di strutture edificate, realizzati a raso, interrati o in elevazione.
2. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in quelli di trasformazione degli assetti insediativi deve essere garantito il reperimento delle seguenti superfici da destinare a parcheggi per la sosta stanziale:

		Residenza			Altre categorie funzionali		
		Dotazione minima mq/mc	Di cui per lo stazionamento dei veicoli	Minimo posti auto n/unità abitativa	Dotazione minima mq/mc	Di cui per lo stazionamento dei veicoli	Minimo posti auto
Trasformazione sostitutiva	TSa	1/10	70%	1	1/10	50%	--
	TSb	1/10	70%	2	1/10	70%	--
	TSc	1/10	70%	2	1/10	70%	--
Ampliamento una tantum	A1a	--	--	--	--	--	--
	A1b	1/10	70%	1	--	--	--
	A1c	1/10	70%	2	1/10	60%	--
	A1d	--	--	--	1/10	60%	--
Ampliamento	A	1/10	70%	1	1/10	60%	--
Ristrutturazione urbanistica	RU	1/10	70%	2	1/10	70%	--
Nuova edificazione	NE	1/10	70%	2	1/10	70%	--

Commentato [FF103]: Osservazioni 23.13, 23.15, 56.1

Commentato [FF104]: Osservazioni 23.13, 23.15, 56.1

3. Per gli interventi di ampliamento (A) e ampliamento una tantum (A1) le superfici sopra indicate devono essere verificate per le sole parti oggetto dell'ampliamento; deve inoltre essere verificato, con riferimento alla porzione preesistente dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario ovvero 1 mq ogni 20 mc di costruzione dal 31/08/1967 (data di entrata in vigore della legge 765/1967 che ha introdotto l'art. 41-sexies della legge 1150/1942) e 1 mq ogni 10 mc di costruzione dal 07/04/1989 (data di entrata in vigore della legge 122/1989 che ha modificato l'art. 41-sexies della legge 1150/1942).

4. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperibili per dimostrata impossibilità a collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza o in altra area limitrofa di proprietà dell'avente titolo (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile), il Comune può disporre adeguate forme di monetizzazione in apposito regolamento o nel Regolamento edilizio.

5. La monetizzazione è possibile esclusivamente in relazione agli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, escludendosi tale possibilità per gli interventi di trasformazione del sistema insediativo degli assetti insediativi.

6. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio è obbligatoriamente prevista la predisposizione dell'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nelle quantità riportate nella seguente tabella:

		Ciascun parcheggio condominiale coperto o scoperto	Box singoli
Edifici non residenziali con SU > 500 mq	Nuova costruzione	Almeno 1	Tutti
	Ristrutturazione di I livello (1)	Almeno 1	Tutti
Edifici residenziali ≥ 10 unità abitative	Nuova costruzione	20%	Tutti
	Ristrutturazione di I livello (1)	Almeno 1	Tutti

(1) Come definita dal punto 1.4.1 dell'allegato 1 al DM Requisiti minimi in attuazione del D.lgs. 192/2005 e s.m.i.

7. L'obbligo si intende assolto mediante predisposizione di un cavidotto elettrico in grado di garantire, nel caso in cui dovesse essere installato un terminale di ricarica di veicoli elettrici, il cablaggio per il trasporto dell'energia in quantità idonea e la possibilità di installare apparati per la ricarica conformi al Modo 2 o superiore della norma CEI EN 61851-1.

### Art. 39 - Dotazioni minime di parcheggi per la sosta di relazione

1. Le quantità di parcheggi per la sosta di relazione per gli esercizi commerciali sono stabilite dalla legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio) e dal relativo regolamento di attuazione e s.m.i. per gli interventi di nuova edificazione (NE), trasformazione conservativa (TC), trasformazione sostitutiva (TS), ampliamento a tantum (A1) (con riferimento alla sola parte ampliata), ampliamento (A) (con riferimento alla sola parte ampliata) nonché in ogni caso comportante introduzione o mutamento della destinazione d'uso verso la funzione commerciale o incremento delle superfici di vendita con le eccezioni sotto riportate.

2. Non è richiesta la realizzazione di spazi di sosta di relazione per gli esercizi di vicinato che rientrino in uno dei seguenti casi:

- ubicazione dell'esercizio in zone a traffico limitato o escluso;

Commentato [FF105]: Osservazione 45

- ubicazione dell'esercizio in edifici esistenti in tessuto prevalentemente residenziale (B) e in tessuto prevalentemente non residenziale (Da), limitatamente per quest'ultimo alle tipologie di conservazione (Da|0), di consolidamento (Da|1), di consolidamento e rinnovamento (Da|2) al fine di evitare l'attrazione di ulteriore traffico veicolare;
- ubicazione dell'esercizio di vicinato in edifici o porzioni di edifici che alla data di adozione del presente Piano operativo avevano già destinazione commerciale;
- ubicazione dell'esercizio di vicinato in aree interessate dall'operatività di programmi di cui al Titolo II, capo XV (Qualificazione e valorizzazione dei luoghi del commercio) della legge regionale 23 novembre 2018, n. 62 (Codice del Commercio).

3. Per la realizzazione di parcheggi per la sosta di relazione con più di 20 posti auto è fatto obbligo di installare punti di ricarica per veicoli elettrici, conformi al Modo 3 o superiore della norma CEI EN 61851-1, secondo le quantità riportate nella tabella sottostante:

Numero di posti auto	Numero dei punti di ricarica richiesti
Da 20 a 99	1
Da 100 a 199	2
Da 200 a 499	3
Da 500	4

#### Art. 40 - Contenimento dell'impermeabilizzazione e gestione delle acque meteoriche

1. In tutto il territorio comunale e in relazione a tutti gli interventi edilizi (siano essi di gestione degli insediamenti esistenti che di trasformazione degli assetti insediativi se non diversamente specificato nelle schede norma) è prescritto il rispetto di un *indice di permeabilità fondiario (IPF)* di almeno il 25%.
2. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.
3. Nel caso non ci siano alternative è necessario prevedere un bacino di accumulo dimensionato per contenere 10 litri d'acqua per ogni metro quadro di superficie impermeabilizzata. Tale prescrizione si applica a tutte le ulteriori impermeabilizzazioni (sia dovute all'aumento di superficie coperta che di impermeabilizzazione del suolo) derivanti dall'attività edilizia.

#### Art. 41 - Distanze minime tra edifici

1. Negli interventi di nuova edificazione (NE), di ristrutturazione urbanistica (RU), di trasformazione sostitutiva (TS) **salvo quanto di seguito specificato, negli ampliamenti un tantum (A1)** e negli ampliamenti (A) di edifici esistenti, nonché negli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della *sagoma e/o dell'involucro edilizio* esistente, deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, **anche non finestrate**, la distanza minima assoluta di m 10,00.

Commentato [FF106]: Osservazione 23.2

Commentato [FF107]: Osservazione 23.2

2. Salvo quanto diversamente disposto da norme statali o regionali, la distanza minima tra edifici si ritiene rispettata quando, costruendo sulla base della parete finestrata un rettangolo di altezza pari a detta distanza minima, non si verifichi alcuna intersezione con le pareti (finestate o non finestate) dell'edificio antistante, senza tener conto degli eventuali elementi aggettanti o sporgenti non costituenti sagoma dell'edificio. per la verifica del rispetto della distanza minima si considera la lunghezza del segmento minimo che intercorre tra ogni punto dei profili perimetrali esterni dei due fabbricati, con esclusione degli elementi aggettanti di modesta entità con funzione meramente decorativa e di rifinitura non concorrenti alla definizione della sagoma o dell'involucro fuori terra dell'edificio, quali sporti di gronda, cornicioni, mensole, canalizzazioni e simili. Nel calcolo della distanza minima assoluta sono comunque compresi tutti gli altri elementi costruttivi suscettibili di estendersi ed ampliare in misura non irrilevante la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i manufatti accessori ancorché non delimitati da pareti.

Commentato [FF108]: Osservazione 23.2

3. Sono ammesse distanze minime assolute inferiori a m 10,00:

- negli interventi di conservazione (C), di trasformazione conservativa (TC) e di trasformazione sostitutiva (TS) così come definiti nell'art. 47 da eseguirsi all'interno dei tessuti storici del territorio urbanizzato nonché nel territorio rurale, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- negli interventi di trasformazione sostitutiva TSa e TSb così come definiti nell'art. 47 l'edificio ricostruito antistante altro edificio, può mantenere una distanza inferiore a m 10,00 purché non inferiore a quella legittimamente preesistente per le parti che non modificano la sagoma; eventuali addizioni modificative della sagoma e comunque dell'assetto legittimamente esistente dovranno in ogni caso rispettare la distanza minima di m 10,00.
- fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri degli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi la cui attuazione sia subordinata a Piano attuativo;
- nei casi di deroga previsti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di efficienza energetica degli edifici.

Commentato [FF109]: Osservazione 23.3

Commentato [MG110]: Osservazione 45

## Art. 42 - Distanze minime dai confini e dalle strade

1. Salva diversa indicazione delle schede norma per gli comparti ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, la distanza dai confini di proprietà da rispettare negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di nuovi edifici (o fabbricati) o di porzioni di essi al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma esistente, non può essere inferiore a 5 m salvo che non si costruisca sul confine. In aderenza ad altro edificio già esistente.

Commentato [FF111]: Osservazione 45

2. Non sono da considerare ai fini del calcolo delle distanze minime dai confini di proprietà:

- volumi tecnici e manufatti tecnologici in genere;
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento e altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro edilizio;

Commentato [FF112]: Osservazione 23.4

- rampe carrabili o montacarichi necessari per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- scale di sicurezza prive di tamponamenti perimetrali;
- ascensori esterni installati o da installarsi su edifici esistenti ai fini dell'abbattimento di barriere architettoniche.

3. La distanza dalla strada da rispettare negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di nuove consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la *sagoma* esistente, non può essere inferiore a 5 m con le seguenti precisazioni:

- nel caso in cui sia rilevabile un allineamento prevalente per un tratto significativo della strada, la nuova consistenza edilizia può attestarsi su tale allineamento;
- per allineamento prevalente si intende l'allineamento rilevabile dalla CTR a maggior scala disponibile per l'area di intervento che caratterizzi almeno tre edifici esistenti nei lotti urbanistici contermini con quello di intervento con uno scostamento tra l'uno e l'altro di  $\pm 30$  cm; in caso di scostamento (entro detti limiti) la nuova consistenza edilizia dovrà allinearsi all'edificio più arretrato;
- in caso di sopraelevazione si potrà mantenere l'allineamento dei piani inferiori già esistenti;
- è comunque vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi tipo (a titolo esemplificativo scale, anche scoperte, manufatti pertinenziali, ecc.) sul fronte dell'edificio prospiciente la strada a una distanza inferiore a quella sopra prescritta **a eccezione, sul patrimonio edilizio esistente per i soli edifici esterni al tessuto storico A, di scale che non determinino incremento di Superficie coperta (SC) necessarie a garantire l'accesso al primo piano.**

Commentato [FF113]: Osservazione 23.5

4. Per edifici esistenti (anche se realizzati in parziale difformità dal titolo abilitativo) in presenza di distanze inferiori rispetto a quelle di cui ai commi precedenti, le stesse possono essere mantenute, seppure non ulteriormente ridotte, **anche nel caso di trasformazione sostitutiva di tipo TSa e TSb**. Eventuali interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di ulteriori consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che prevedano la trasformazione sostitutiva di tipo **TSb-TSc** potranno essere realizzati solo nel rispetto delle distanze prescritte dai commi precedenti.

Commentato [FF114]: Osservazione 23.3

Commentato [FF115]: Osservazione 23.13

#### Art. 43 - Rifiuti

1. Negli interventi di trasformazione ~~ricostruttiva-sostitutiva~~ (TSb), ampliamento (A), ristrutturazione urbanistica (RU) e di nuova edificazione (NE), in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, l'avente titolo è tenuto a prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, concordando la soluzione proposta con il **Comune o con il** gestore dei servizi ambientali.

Commentato [FF116]: Osservazione 45

Commentato [FF117]: Osservazione 23.6

## PARTE TERZA - Gestione degli insediamenti esistenti

### TITOLO I – Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente

#### Art. 44 - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

1. Il Piano operativo ~~contiene~~**recepisce**, sia per il territorio rurale che per il territorio urbanizzato, la classificazione del patrimonio edilizio esistente **contenuta nell'allegato B al Piano strutturale**, sulla base delle seguenti macro categorie:

- a. Beni culturali: ~~ai fini del presente Piano operativo sono Beni culturali si tratta delle le~~ cose immobili di cui all'art. 10 ~~comma 1~~ del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) ~~che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico particolarmente importante, appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, la cui esecuzione risalgia ad oltre settanta anni e per le quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del Codice;~~
- b. Unità di interesse storico: sono gli immobili cui è stato riconosciuto un interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale e le cui caratteristiche morfologiche, strutturali, tipologiche e formali sono state stimate meritevoli di conservazione. Le Unità di interesse storico sono classificate, secondo l'allegato B al Piano strutturale, in 24 tipologie raccolte, ai fini della disciplina, in 4 raggruppamenti così definiti:
- 1) Edifici di elevato interesse storico architettonico a cui appartengono le seguenti tipologie:

V - Vn	Unità edilizia residenziale prenovicesca o novecentesca isolata <b>villa</b>
E - En	Unità edilizia residenziale prenovicesca o novecentesca <b>isolata o in piccole aggregazioni</b>
R - Rn	Unità edilizia residenziale prenovicesca o novecentesca <b>isolata rurale</b>
aa - aan	<b>Annesso agricolo</b> prenovicesco o novecentesco isolato
U	Unità edilizia speciale <b>prenovicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura unitaria</b>
M	Unità edilizia speciale <b>prenovicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare</b>
MC	Unità edilizia speciale <b>prenovicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare complessa</b>

Commentato [FF118]: Osservazione 45

Commentato [FF119]: Osservazione 45

Commentato [FF120]: Osservazione 45

Un	Unità edilizia speciale <b>novescentesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura unitaria</b>
Mn	Unità edilizia speciale <b>novescentesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare</b>
MCn	Unità edilizia speciale <b>novescentesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare complessa</b>

- 2) Edifici di interesse storico-architettonico a cui appartengono le seguenti tipologie:

T	Unità edilizia di base residenziale <b>preottocentesca trasformata</b>
f/r	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca oggetto di fusioni o/e ristrutturazioni</b>
A - A1	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca originaria</b> a fronte <b>monocellulare</b>
B - B1	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca originaria</b> o di ristrutturazione a fronte <b>bicellulare</b>
D	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca originaria</b> o di ristrutturazione a fronte <b>pluricellulare</b>
An - A1n	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca originaria</b> a fronte <b>monocellulare</b>
Bn	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca originaria</b> o di ristrutturazione a fronte <b>bicellulare</b>
Cn	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca originaria</b> o di ristrutturazione a fronte <b>tricellulare</b>
Dn	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca originaria</b> o di ristrutturazione <b>in linea</b>
N	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca</b> di interesse <b>storico-testimoniale</b>
K	Unità edilizia <b>prenovecentesca a capannone</b>
Kn	Unità edilizia <b>novescentesca a capannone</b>

- 3) Edifici di interesse storico urbano a cui appartiene la seguente tipologia:

Nc	Unità edilizia <b>novescentesca coerente</b> con l'organizzazione morfologica dell'insediamento
----	---

- 4) Edifici e manufatti di interesse storico-artistico a cui appartiene le seguenti tipologie:

ms-msn	<b>Manufatti singoli</b> prenovecenteschi o novescenteschi
--------	--

cm	Cinte murarie
----	---------------

- c. Edificato privo di interesse storico-artistico, storico-architettonico, storico-testimoniale per il quale, ai fini conoscitivi, si rinvia alle schedature contenute nei precedenti piani e in particolare:
- 1) "Variante al P.R.G. per le Zone A e di risanamento - L.R. 21.5.80 n° 59" adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 228 del 25/11/1983 e approvata con deliberazione di G.R.T. n. 8516 del 1/10/1990
  - 2) "Variante zone urbane 1985" adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 26/03/1985 e approvata con deliberazione della G.R.T. n. 6860 del 27/07/1988
  - 3) "Variante zone urbane II 1986" adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 307 del 16/12/1986 e approvata con deliberazione della G.R.T. n. 9285 del 22/10/90
  - 4) "Variante per le Zone Extraurbane" adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 39 del 12/06/1998 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 21/07/1999
  - 5) "Variante per le Zone Extraurbane 2000 con gli adeguamenti di perimetro" adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 12 del 06/03/2001 ed approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 7 del 28/02/2002.

#### Art. 45 - Interventi ammessi sui Beni culturali

1. Sugli immobili di cui all'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del Codice, **ferma restando la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni**, sono ammessi tutti gli interventi di conservazione definiti dall'art. 29 del Codice previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Tale disciplina prevale anche sulle norme di cui all'art. 46 (Interventi ammessi sulle Unità di interesse storico) delle presenti norme qualora i Beni culturali siano anche classificati come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale.

Commentato [FF121]: Osservazione 45

2. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il frazionamento (F) valgono le seguenti limitazioni:

- per i Beni culturali collocati nel territorio rurale gli interventi di frazionamento sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti;
- per i Beni culturali collocati nel tessuto storico gli interventi di frazionamento sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a ~~60~~ 50 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

Commentato [FF122]: Osservazione 23.13

#### Art. 46 - Interventi ammessi sulle Unità di interesse storico

1. Sugli immobili classificati come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale, in ragione della necessità di tutelarne i caratteri **connotativi nel rispetto degli**

elementi di invarianza (valore testimoniale storico, artistico, architettonico, paesaggistico e del sistema delle loro relazioni), sono ammessi gli interventi indicati al presente articolo. Tali norme prevalgono su ogni diversa indicazione prevista per le varie aree e/o tessuti nei quali gli immobili ricadono secondo il Piano operativo.

2. Qualora gli interventi di cui al presente articolo comportino il frazionamento valgono le seguenti limitazioni:

- per le Unità di interesse storico collocate nel territorio rurale gli interventi di frazionamento sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti;
- per le Unità di interesse storico collocate nel tessuto storico gli interventi di frazionamento sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 50~~60~~ metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

**Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di nuove unità immobiliari ai fini urbanistici.**

3. Nell'ambito di un piano attuativo (specificatamente di un Piano di recupero) è possibile prevedere interventi che si discostino da quelli previsti dal presente articolo; tale eventuale previsione dovrà essere accompagnata da una analisi storico critica del o degli edifici oggetto di intervento che argomenta i motivi delle scelte progettuali compiute e documenti l'impossibilità tecnica o la evidente inopportunità a limitare gli interventi a quelli indicati nel presente articolo.

#### 4.6.1 Interventi ammessi su edifici di elevato interesse storico architettonico

1. Sono edifici di elevato interesse storico architettonico quelli che l'allegato B al Piano strutturale classifica come appartenenti ad una delle seguenti tipologie:

V - Vn	Unità edilizia residenziale prenovicesca o novicesca isolata <b>villa</b>
E - En	Unità edilizia residenziale prenovicesca o novicesca <b>isolata o in piccole aggregazioni</b>
R - Rn	Unità edilizia residenziale prenovicesca o novicesca <b>isolata rurale</b>
aa - aan	<b>Annesso agricolo</b> prenovicesco o novicesco isolato
U	Unità edilizia speciale <b>prenovicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura unitaria</b>
M	Unità edilizia speciale <b>prenovicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare</b>
MC	Unità edilizia speciale <b>prenovicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare complessa</b>
Un	Unità edilizia speciale <b>novicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura unitaria</b>
Mn	Unità edilizia speciale <b>novicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare</b>
MCn	Unità edilizia speciale <b>novicesca</b> originaria o di ristrutturazione a <b>struttura modulare complessa</b>

Commentato [EL123]: Osservazione 45

Commentato [FF124]: Osservazione 23,13

Commentato [FF125]: Osservazione 45

#### 46.1.1 Obiettivo: conservazioni delle componenti di paesaggio urbano e rurale

1. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze funzionali e alla sicurezza degli utenti, la permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni e la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana e rurale, comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi architettonici, artistici e decorativi (colonne, lesene, zoccolature, cornici, gronde, ecc.) delle unità edilizie.

#### 2. Disciplina:

Negli interventi sulle componenti degli edifici di elevato interesse storico-architettonico che incidono sul paesaggio:

- 1.1 Conservare la *sagoma* e il *numero dei piani (NP)* anche in caso di ripristino o ricostruzione, se ammessi. Non è ammesso chiudere con infissi logge/loggiati e portici/porticati, ad esclusione del caso degli edifici appartenenti alle categorie tipologiche V – Vn, E – En, R – Rn, aa – aa – *dove è possibile*, con le modalità di seguito indicate, e solo se propri dell'impianto originario documentabile dell'edificio; *per le unità di interesse storico in aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (vincolo paesaggistico) sono comunque escluse le logge e i porticati di elevato valore architettonico.* È ammessa la realizzazione di locali di servizio interrati o seminterrati senza alterazione della *sagoma* e con un *volume totale* non superiore al 20% del *volume totale* dell'edificio esistente limitando, laddove indispensabili, gli scavi esterni a un passaggio pedonale da prevedersi esclusivamente sulle facciate secondarie. È inoltre ammessa la costruzione di volumi tecnici a condizione che non interferiscano con l'impianto originario dell'edificio preferendo, quando possibile, soluzioni interrate e staccate dallo stesso nel rispetto del § 46.1.3. *Nel caso in cui siano presenti volumi secondari non appartenenti alla categoria delle unità di interesse storico e la disciplina delle aree o dei tessuti ne consenta la demolizione e ricostruzione anche con diversa collocazione sul lotto di pertinenza, è possibile accorpate tali volumi all'unità di interesse storico, con esclusione della categoria tipologica V-Vn, esclusivamente sui prospetti secondari non fronteggianti la pubblica via, a condizione che sia dimostrato con documentazione idonea che l'eventuale accorpamento sia migliorativo rispetto alla soluzione disgiunta; il manufatto accorpato deve discostarsi dall'unità di interesse storico per morfologia, tipologia e materiali - preferendo l'uso di materiali leggeri - garantendo dunque la propria riconoscibilità e non alterare l'eventuale disegno e partizione di giardini, parchi e cortili che abbiano mantenuto la configurazione originaria.*
- 1.2 Conservare le coperture nella loro forma, consistenza e materiali. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente, o contenendoli entro lo spessore *massimo minimo* consentito dalla disciplina di settore alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) o terrazze a tasca nelle coperture dei singoli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento. *Per edifici con coperture contigue è comunque possibile*

Commentato [FF126]: Osservazione 45

Commentato [FF127]: Osservazione 45

Commentato [FF128]: Osservazione 45

Commentato [EL129]: Osservazione 45

Commentato [FF130]: Osservazione 45

installare sistemi di coibentazione sulle porzioni di falda afferenti al singolo edificio; in questo caso è fatto obbligo a chi interviene successivamente di ripristinare la continuità della propria falda con quella su cui si è già intervenuti. Conservare la dimensione degli sbalzi di gronda e degli eventuali sbalzi laterali della falda.

- 1.3 Posizionare gli eventuali nuovi comignoli e sfiati tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate. Al fine di rendere coerente l'aspetto dei manufatti con quello dell'edificio, escludere l'utilizzo di prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica. Eventuali impianti complementari relativi alla ricezione dei segnali (parabole e antenne) dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità, essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione della copertura ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. In caso di tetto piano arretrare gli impianti in modo che non siano visibili da pubblica via. Pannelli fotovoltaici e termici potranno essere installati sulla copertura dell'edificio solo se si documenta l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie; nel caso dovranno essere del tipo completamente integrato e di colorazione che garantisca la minor visibilità possibile in relazione al manto di copertura. Inoltre i serbatoi di accumulo e altri elementi accessori dovranno essere posti all'interno del volume costruito. Lucernari e abbaini potranno essere realizzati nella misura strettamente necessaria all'uso e comunque ad una distanza non inferiore a m 1,50 dalla linea di gronda.
- 1.4 Realizzare i canali di gronda a sezione semicircolare e i pluviali discendenti a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici e lamiera zincata non verniciata.
- 1.5 Conservare e ripristinare le facciate nella consistenza materiale, nelle finiture, nel disegno e nell'unitarietà della configurazione propria della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata. Sulla facciata prospiciente la pubblica via e comunque sulla facciata principale, ripristinare solamente aperture preesistenti attualmente tamponate o false finestre originali, senza aprirne di nuove né realizzare nuovi balconi, terrazze, verande e bow-window, zoccolature e basamenti, e senza disporre nuove canne fumarie. Sulle altre facciate introdurre e modificare le aperture solamente per ricondurle alla configurazione propria della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata e comunque nell'ambito di un riordino complessivo delle stesse, ma senza realizzare nuovi balconi. Esclusivamente per edifici appartenenti alla categoria tipologica aa-aan è possibile modificare le aperture al primo piano, preferibilmente sui prospetti laterali, per adeguarle alle esigenze degli usi assunti. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni. Nei casi in cui sia indispensabile sistemarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto-condensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via e sui prospetti principali.
- 1.6 Estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli

Commentato [FF131]: Osservazione 45

Commentato [FF131]: Osservazione 45

intonaci e delle tinteggiature originarie. Consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili. Rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento. In presenza di intonaci non compromessi privi di coloriture originarie, applicare a velatura sistemi a base di silicati di potassio, cariche e pigmenti minerali o, in alternativa, ottenere la velatura con sistemi a base di calce e silicati, combinando in fase di tinteggiatura strati successivi di cromie. È ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.); in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante. In ogni caso escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa (evitando nel caso l'uso di guide).

- 1.7 Conservare gli infissi esterni e gli eventuali serramenti di oscuramento originari (comprese porte e portoni) se propri della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata. Sostituire gli elementi non più riparabili, o incongrui, con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali, colore e, nei limiti tecnicamente sostenibili, nello spessore dei profilati. Qualora si preveda l'installazione di nuovi infissi in contesti in cui non erano presenti, (per esempio per la chiusura di logge/loggiati e portici/porticati, se ammessa) gli stessi dovranno essere riconoscibili rispetto agli altri presenti nell'edificio, anche se sostituiti, utilizzando preferibilmente vetrate senza infisso o profili sottili non visibili dall'esterno.
- 1.8 Incorporare distributori e sportelli di banca automatici in vetrine o nicchie che non sporgano dal piano verticale degli edifici.

Commentato [FF133]: Osservazione 45

Commentato [FF134]: Osservazione 45

#### 46.1.2 Obiettivo: conservazione dei caratteri strutturali e distributivi e degli elementi architettonici e artistici interni

1. La permanenza delle emergenze storico-architettoniche è assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di conservare i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.

#### 2. Disciplina:

Negli interventi di adeguamento degli edifici di elevato interesse storico-architettonico alle esigenze d'uso:

- 2.1 Ripristinare o ricostruire parti crollate o demolite solo se proprie dell'impianto originario documentabile dell'edificio. Sostituire le parti strutturali solo nei casi in cui non sia possibile la loro conservazione o il loro adeguamento. Qualora lo stato di conservazione dell'immobile non consenta la conservazione di almeno il 50% delle parti strutturali, il progetto di recupero dell'edificio deve essere corredato, al fine dell'accertamento e del ripristino di tutti i valori urbanistici, morfologici, architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:
  - a. perizia redatta da professionista competente che documenti lo stato dell'edificio dal punto di vista strutturale con specifico riferimento ai motivi che suggeriscono la sostituzione delle parti strutturali;
  - b. ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catastri storici, antiche stampe, fotografie, rilievi, ecc.);

c. rilievo grafico e fotografico che comprenda le finiture interne ed esterne, con indicazione dei materiali usati per pavimentazioni, infissi, ringhiere, soglie, davanzali e per le strutture portanti.

~~2-12.2~~ Conservare l'impianto distributivo (muri portanti, scale, corridoi, disimpegni, ingressi, vani di distribuzione) proprio della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata.

~~2-2.3~~ Consolidare, sostituire o ricostruire gli elementi strutturali (murature portanti, solai, volte, tetto, scale) utilizzando tecniche costruttive adeguate alla categoria tipologica a cui l'unità è assegnata, senza variazione della quota e della posizione dei solai preesistenti; a tal fine non si considerano variazione della quota e della posizione del solaio i piccoli aggiustamenti di livello, finalizzati ad omogenizzare il piano di calpestio, che non richiedano conseguenti adeguamenti delle aperture esterne.

~~2-3.4~~ Realizzare nuove partizioni dello spazio interno solo se non pregiudicano la leggibilità dei caratteri strutturali e degli elementi di distribuzione principali; nuovi elementi di partizione, sia verticali (pareti) che orizzontali (soppalchi), che interessino gli eventuali vani principali (secondo la descrizione della categoria tipologica) non potranno interferire con archi, volte, affreschi, decorazioni e simili né con le aperture esterne e, quantomeno i soppalchi, dovranno essere realizzati con struttura riconoscibile rispetto alle preesistenze.

~~2-4.5~~ Disporre i locali di servizio (cucine, bagni, locali per impianti e simili) preferibilmente nei vani secondari (secondo la descrizione della categoria tipologica).

~~2-5.6~~ Realizzare i nuovi collegamenti verticali (~~scale~~) in materiale leggero e con tipologia riconoscibile rispetto ai collegamenti propri della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata.

~~2-6.7~~ Conservare gli elementi architettonici e decorativi, i solai e le controsoffittature di pregio (cassettonati, volte strutturali, voltine, ecc.).

~~2-7.8~~ Realizzare i nuovi soppalchi ad una distanza di almeno 2,50 m dalle pareti finestrate. È comunque vietata la costruzione di nuovi soppalchi nei vani unitari degli edifici appartenenti alle categorie tipologiche U e Un.

Commentato [FF135]: Osservazione 16

Commentato [FF136]: Osservazione 45

#### 46.1.3 Obiettivo: conservazione dei caratteri fisici e formali degli spazi esterni e delle relazioni tra edificio e spazio aperto

1. Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione delle emergenze storico-architettoniche, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.

#### 2. Disciplina:

Negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di elevato interesse storico-architettonico:

3.1 Conservare e ripristinare l'impianto tipologico, la partizione interna ed esterna, i percorsi, gli arredi, il sistema del verde di giardini, parchi, e-cortili e resedi che abbiano mantenuto la configurazione originaria attraverso l'utilizzo di soluzioni, finiture esterne e cromie coerenti con la propria tipologia storica e nel rispetto del rapporto figurativo con l'unità di interesse storico di riferimento. Le piscine potranno essere realizzate unicamente in resedi la cui non storicità dovrà essere dimostrata con documentazione idonea e, oltre a quanto previsto a riguardo nel territorio di riferimento (rurale o urbanizzato), dovranno mantenere il rapporto gerarchico e dimensionale con l'unità di interesse storico integrandosi con la stessa con forme

semplici, materiali e cromie a ridotto impatto visivo coerenti con il contesto di riferimento.

- 3.2 Conservare e ripristinare, nei contesti rurali, l'unitarietà degli spazi esterni evitando di installare qualsiasi tipo di divisione fisica delle aree pertinenziali, e tra queste e le aree rurali circostanti. Qualora siano presenti segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, è possibile prevedere divisioni coerenti con gli stessi tra le aree pertinenziali e le aree rurali circostanti, da realizzare con modalità facilmente reversibili, senza fondazioni continue e che permettano l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna.
- 3.3 Nella realizzazione di eventuali impianti di illuminazione nei contesti rurali, oltre a garantire il rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, utilizzare luci radenti e/o montare i punti luce sulle pareti degli edifici e sui muri esistenti.
- 3.4 Installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici solo nelle corti secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico e comunque realizzarli con struttura riconoscibile rispetto alle preesistenze.
- 3.5 Conservare e ripristinare le pavimentazioni originarie di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore.
- 3.6 Conservare le coltivazioni e gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico; operare sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie.
- 3.7 Conservare e ripristinare gli eventuali arredi coerenti con la configurazione originaria. Eventuali nuovi elementi di arredo dovranno avere un disegno semplice e riconoscibile rispetto alle preesistenze e non interferire con l'impianto originario.

Commentato [EL137]: Osservazione 45

#### 4.6.2 Interventi ammessi su edifici di interesse storico architettonico

1. Sono edifici di interesse storico architettonico quelli che l'allegato B al Piano strutturale classifica come appartenenti ad una delle seguenti tipologie:

T	Unità edilizia di base residenziale <b>preottocentesca trasformata</b>
f/r	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca oggetto di fusioni o/e ristrutturazioni</b>
A - A1	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca originaria a fronte monocellulare</b>
B - B1	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare</b>
D	Unità edilizia di base residenziale <b>prenovecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte pluricellulare</b>
An - A1n	Unità edilizia di base residenziale <b>novecentesca originaria a fronte monocellulare</b>
Bn	Unità edilizia di base residenziale <b>novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte bicellulare</b>
Cn	Unità edilizia di base residenziale <b>novecentesca originaria o di ristrutturazione a fronte tricellulare</b>

Dn	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca originaria</b> o di ristrutturazione <b>in linea</b>
N	Unità edilizia di base residenziale <b>novescentesca</b> di interesse <b>storico-testimoniale</b>
K	Unità edilizia <b>prenovescentesca a capannone</b>
Kn	Unità edilizia <b>novescentesca a capannone</b>

#### 46.2.1 Obiettivo: conservazioni delle componenti di paesaggio urbano e rurale

1. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze funzionali e alla sicurezza degli utenti, la persistenza e riconoscibilità della conformazione e dei materiali originari degli edifici di interesse storico-architettonico è assicurata contrastando la perdita dei loro caratteri distintivi, il deperimento dei materiali esterni, la sostituzione delle cromie tradizionali che contribuiscono a creare l'immagine urbana e rurale, comunque tutelando l'integrità di tutti gli elementi distintivi delle unità edilizie.

#### 2. Disciplina:

Negli interventi sulle componenti degli edifici di interesse storico-architettonico che incidono sul paesaggio:

Conservare la *sagoma* e il *numero dei piani* (NP) anche in caso di ripristino o ricostruzione, se ammessi con le eccezioni di seguito indicate. La modifica del *numero dei piani* è consentita esclusivamente per le unità edilizie appartenenti alle categorie tipologiche T, f/r, K, Kn e solo nell'ambito di una operazione unitaria che contempli tutte le facciate interessate. **Nel caso in cui siano presenti volumi secondari non appartenenti alla categoria delle unità di interesse storico e la disciplina delle aree o dei tessuti ne consenta la demolizione e ricostruzione anche con diversa collocazione sul lotto di pertinenza, e** Esclusivamente sui prospetti secondari non fronteggianti la pubblica via è possibile accorpare tali volumi **secondari privi di interesse storico demoliti** all'unità di interesse storico a condizione che sia dimostrato con documentazione idonea che l'eventuale accorpamento sia migliorativo rispetto alla soluzione disgiunta; il manufatto accorpato deve discostarsi dall'unità di interesse storico per morfologia, tipologia e materiali - preferendo l'uso di materiali leggeri - garantendo dunque la propria riconoscibilità e non alterare l'eventuale disegno e partizione di giardini, parchi e cortili che abbiano mantenuto la configurazione originaria.

È possibile, con le modalità di seguito indicate, chiudere con infissi logge/loggiati e portici/porticati solo se propri dell'impianto originario documentabile dell'edificio. È ammessa la realizzazione di locali di servizio interrati o seminterrati senza alterazione della *sagoma* e con un *volume totale* non superiore al 20% del *volume totale* dell'edificio esistente limitando, laddove indispensabili, gli scavi esterni a un passaggio pedonale da prevedersi esclusivamente sulle facciate secondarie. È inoltre ammessa la costruzione di volumi tecnici a condizione che non interferiscano con l'impianto originario dell'edificio preferendo, quando possibile, soluzioni interrate e staccate dallo stesso nel rispetto del § 46.2.3.

- 1.1 Conservare le coperture nella loro forma, consistenza e materiali. Nella manutenzione del manto originario sostituire solo gli elementi non riparabili con altri identici o analoghi per forma, materiali e colore. Estendere a tutta la copertura i sistemi di coibentazione e ventilazione, contenendoli possibilmente all'interno dell'estradosso della copertura esistente, o contenerli entro lo spessore **massimo**

Commentato [EL138]: Osservazione 45

**minimo** consentito dalla disciplina di settore alzando il manto di copertura. In questo caso, laddove tecnicamente possibile, ripristinare in gronda il preesistente spessore (anche alzando il travicello e l'eventuale falsetto) ed evitare, sulla linea di bordo della falda, rivestimenti di lattoneria preferendo soluzioni intonacate. In tutti i casi gli interventi realizzati non devono produrre discontinuità altimetriche (gradini) o terrazze a tasca nelle coperture dei singoli edifici che hanno carattere continuo prima dell'intervento. **Per edifici con coperture contigue è comunque possibile installare sistemi di coibentazione sulle porzioni di falda afferenti al singolo edificio; in questo caso è fatto obbligo a chi interviene successivamente di ripristinare la continuità della propria falda con quella su cui si è già intervenuti.** Conservare la dimensione degli sbalzi di gronda e degli eventuali sbalzi laterali della falda.

Commentato [FF139]: Osservazione 45

- 1.2 Posizionare gli eventuali nuovi comignoli e sfianti tenendo conto dell'aspetto complessivo della copertura, raggruppandoli il più possibile verso il centro, ossia verso il colmo se la copertura è a falde inclinate. Al fine di renderne coerente l'aspetto dei manufatti con quello dell'edificio, escludere l'utilizzo di prefabbricati in cemento, fibrocemento e plastica. Eventuali impianti complementari relativi alla ricezione dei segnali (parabole e antenne) dovranno essere centralizzati per ogni edificio e con un impianto per ogni tipologia; in particolare, per quanto riguarda le parabole satellitari e altri elementi impiantistici dotati di propria visibilità, essi dovranno mimetizzarsi con la colorazione della copertura ed essere collocati su falde secondarie (quindi non su quelle prospicienti i fronti principali verso strada), evitando di impegnare vedute panoramiche. In caso di tetto piano arretrare gli impianti in modo che non siano visibili da pubblica via. Pannelli fotovoltaici e termici potranno essere installati sulla copertura dell'edificio solo se si documenta l'impossibilità di installarli su costruzioni secondarie e/o accessorie; nel caso dovranno essere del tipo completamente integrato e di colorazione che garantisca la minor visibilità possibile in relazione al manto di copertura. **Inoltre i serbatoi di accumulo e altri elementi accessori dovranno essere posti all'interno del volume costruito.** Lucernari e abbaini potranno essere realizzati nella misura strettamente necessaria all'uso e comunque ad una distanza non inferiore a m 1,50 dalla linea di gronda.

Commentato [FF140]: Osservazione 45

- 1.3 Realizzare i canali di gronda a sezione semicircolare e i pluviali discendenti a sezione circolare; in caso di sostituzione escludere l'utilizzo di elementi realizzati con materiali plastici e lamiera zincata non verniciata.
- 1.4 Conservare le facciate nella consistenza materiale, nelle finiture, nel disegno e nell'unitarietà della configurazione propria della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata. Sulla facciata prospiciente la pubblica via e comunque sulla facciata principale, ripristinare solamente aperture preesistenti attualmente tamponate o false aperture originali, o introdurre ulteriori solo se finalizzate a ricondurre la facciata alla configurazione propria della categoria tipologica; comunque non è possibile realizzare nuovi balconi, terrazze, verande e bow-window, zoccolature e basamenti, né disporre nuove canne fumarie. Sulle altre facciate è possibile introdurre e modificare le aperture con esclusione di quelle che determinino ulteriore scostamento dalla configurazione propria della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata. È inoltre possibile introdurre nuovi balconi, con esclusione degli edifici appartenenti alle categorie tipologiche K e Kn, esclusivamente se ne è documentata la presenza in edifici limitrofi appartenenti alla stessa categoria tipologica. Ogni modifica è comunque ammessa solo nell'ambito di un riordino complessivo delle facciate. Nella posa di elementi d'impiantistica (cavi, tubazioni, contatori, apparecchi per la sicurezza, ecc.) avere cura di ridurre le interferenze con

Commentato [FF141]: Osservazione 45

il disegno architettonico delle facciate. In tutti i casi consentiti dalle relative norme vigenti in materia di sicurezza, occultare le componenti degli impianti, posizionandole all'interno dell'edificio oppure sotto le pavimentazioni. Nei casi in cui sia indispensabile sistemarle a vista sulle facciate, disporre ordinatamente e allineare le componenti, senza occultare eventuali elementi decorativi plastici o pittorici. Non installare pompe di calore, caldaie, condizionatori e unità moto-condensanti sulle falde e sulle facciate prospicienti la pubblica via e sui prospetti principali.

- 1.5 Estendere la manutenzione degli intonaci e delle tinteggiature a tutte le parti esterne intonacate e tinteggiate dell'edificio, garantendo la conservazione degli intonaci e delle tinteggiature originarie. Consolidare i distacchi e integrare le lacune utilizzando materiali analoghi e tecniche compatibili. Rimuovere supporti e finiture incongrui controllando se nelle parti sottostanti sussistano stratificazioni o tracce utili da ripristinare e da cui trarre informazioni per il nuovo intervento. È ammessa la realizzazione di isolamenti termici esterni solo qualora si documenti l'insussistenza di elementi di pregio sulle facciate (decori, intonaci e tinteggiature originarie, ecc.); in tal caso è comunque da preferire la posa di intonaco isolante. In ogni caso escludere l'uso di smalti, trattamenti protettivi al silicone, intonaci plastici o comunque finiture che si discostino dall'originario aspetto dell'edificio, anche con riferimento alla grana e alla tecnica di posa (evitando nel caso l'uso di guide).
- 1.6 Conservare gli infissi esterni e gli eventuali serramenti di oscuramento originari (comprese porte e portoni) se propri della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata. Sostituire gli elementi non più riparabili, o incongrui, con altri che abbiano le medesime partiture e che risultino analoghi per forma, materiali e colore e, nei limiti tecnicamente sostenibili, nello spessore dei profilati. Per le nuove aperture installare infissi analoghi per forma, materiali e colore a quelli delle aperture preesistenti. Qualora si preveda l'installazione di nuovi infissi in contesti in cui non erano presenti (per esempio per la chiusura di logge/loggiati e portici/porticati, se ammessa) gli stessi dovranno essere riconoscibili rispetto agli altri presenti nell'edificio, anche se sostituiti, utilizzando preferibilmente vetrate senza infisso o profili sottili.
- 1.7 Incorporare distributori e sportelli di banca automatici in vetrine o nicchie che non sporgano dal piano verticale degli edifici.

#### **46.2.2 Obiettivo: conservazione dei caratteri strutturali e distributivi e degli elementi architettonici e artistici interni**

1. La persistenza dei caratteri di interesse storico-architettonico è assicurata ammettendo nuove organizzazioni dello spazio interno che consentano di riconoscere i caratteri strutturali, l'organizzazione distributiva principale e tutti gli elementi architettonici e artistici presenti.

#### **2. Disciplina:**

Negli interventi di adeguamento degli edifici di interesse storico-architettonico alle esigenze d'uso:

- 2.1 Ripristinare o ricostruire parti crollate o demolite solo se proprie dell'impianto originario documentabile dell'edificio. Sostituire le parti strutturali solo nei casi in cui non sia possibile la loro conservazione o il loro adeguamento. **Qualora lo stato di conservazione dell'immobile non consenta la conservazione di almeno il 50% delle parti strutturali, il progetto di recupero dell'edificio deve essere corredato, al fine dell'accertamento e del ripristino di tutti i valori urbanistici, morfologici,**

architettonici, ambientali, tipologici, costruttivi, decorativi e artistici, da attente analisi e letture storico-critiche. Gli studi devono riguardare l'opera originaria e le eventuali aggiunte o modifiche e devono essere costituiti da:

- a. perizia redatta da professionista competente che documenti lo stato dell'edificio dal punto di vista strutturale con specifico riferimento ai motivi che suggeriscono la sostituzione delle parti strutturali;
  - b. ricerche bibliografiche, iconografiche e archivistiche (catasti storici, antiche stampe, fotografie, rilievi, ecc.);
  - a-c. rilievo grafico e fotografico comprensivo di indicazione dei materiali utilizzati per i vari componenti edilizi.
- 2.2 Riconoscere l'impianto distributivo (muri portanti, scale, corridoi, disimpegni, ingressi, vani di distribuzione) proprio della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata al fine di evitare che le modifiche introdotte comportino ulteriori scostamenti. È possibile conservare un impianto distributivo diverso da quello proprio della categoria tipologica unicamente se non si introducono ulteriori scostamenti dall'impianto distributivo proprio della categoria tipologica.
- 2.3 Consolidare, sostituire o ricostruire gli elementi strutturali (murature portanti, solai, volte, tetto, scale) utilizzando tecniche costruttive adeguate alla categoria tipologica a cui l'unità è assegnata; modifiche delle quote dei solai sono ammesse a condizione che non richiedano conseguenti adeguamenti delle aperture esterne appartenenti alla configurazione propria della categoria tipologica.
- 2.4 Nuovi elementi di partizione, sia verticali (pareti) che orizzontali (soppalchi), che interessino gli eventuali vani principali (secondo la descrizione della categoria tipologica) non potranno interferire con archi, volte, affreschi, decorazioni e simili né con le aperture esterne e, quantomeno i soppalchi, dovranno essere realizzati con struttura riconoscibile rispetto alle preesistenze.
- 2.5 Realizzare i nuovi collegamenti verticali (scale) in materiale leggero e con tipologia riconoscibile rispetto ai collegamenti propri della categoria tipologica a cui l'unità è assegnata.
- 2.6 Conservare gli eventuali elementi architettonici e decorativi, i solai e le controsoffittature di pregio (cassettonati, volte strutturali, voltine, ecc.).
- 2.7 Realizzare i nuovi soppalchi ad una distanza di almeno 2,00 m dalla parete finestrata.

Commentato [FF142]: Osservazione 16

Commentato [FF143]: Osservazione 45

#### 46.2.3 Obiettivo: conservazione dei caratteri fisici e formali degli spazi esterni e delle relazioni tra edificio e spazio aperto

1. Degli spazi aperti di pertinenza, in quanto elementi che partecipano alla definizione dei caratteri di interesse storico-architettonico, si garantisce la permanenza conservandone le relazioni stabilite con gli edifici, la configurazione, le specie botaniche, gli arredi, le pavimentazioni.

#### 2. Disciplina:

Negli interventi che agiscono sugli spazi aperti di pertinenza di edifici di interesse storico-architettonico:

- 3.1 Conservare l'impianto tipologico, la partizione interna ed esterna, i percorsi, gli arredi, il sistema del verde di giardini, parchi, e cortili e resedi che abbiano mantenuto la configurazione originaria— attraverso l'utilizzo di soluzioni, finiture esterne e cromie coerenti con la propria tipologia storica e nel rispetto del rapporto figurativo con l'unità di interesse storico di riferimento. Le piscine potranno essere realizzate unicamente in resedi la cui non storicità dovrà essere dimostrata con documentazione idonea e, oltre a quanto previsto a riguardo nel territorio di

riferimento (rurale o urbanizzato), dovranno mantenere il rapporto gerarchico e dimensionale con l'unità di interesse storico integrandosi con la stessa con forme semplici, materiali e cromie a ridotto impatto visivo coerenti con il contesto di riferimento.

- 3.2 Conservare, nei contesti rurali, l'unitarietà degli spazi esterni evitando di installare qualsiasi tipo di divisione fisica delle aree pertinenziali, e tra queste e le aree rurali circostanti. Qualora siano presenti segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, è possibile prevedere divisioni coerenti con gli stessi tra le aree pertinenziali e le aree rurali circostanti, da realizzare con modalità facilmente reversibili, senza fondazioni continue e che permettano l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna.
- 3.3 Nella realizzazione di eventuali impianti di illuminazione nei contesti rurali, oltre a garantire il rispetto della normativa sull'inquinamento luminoso, utilizzare luci radenti e/o montare i punti luce sulle pareti degli edifici e sui muri esistenti.
- 3.4 Installare scale anti-incendio, ascensori o piattaforme elevatrici solo nelle corti secondarie, in cavedi e chiostrine, accostati alle parti edilizie di minor pregio architettonico e artistico e comunque realizzarli con struttura riconoscibile rispetto alle preesistenze.
- 3.5 Conservare le pavimentazioni originarie di corti, chiostrine e cavedi, sostituendo solo gli elementi non più riparabili con altri aventi medesima forma, materiale e colore.
- 3.6 Conservare le coltivazioni e gli esemplari arborei di dimensioni ed età tali da rappresentare un riferimento morfologico; operare sostituzioni puntuali dei soli alberi, arbusti e piante compromessi, mantenendo le specie originarie.
- 3.7 Conservare gli eventuali arredi coerenti con la configurazione originaria. Eventuali nuovi elementi di arredo dovranno avere un disegno semplice e riconoscibile rispetto alle preesistenze e non interferire con l'impianto originario.

#### 46.3 Interventi ammessi su edifici di interesse storico urbano

1. Sono edifici di interesse storico urbano quelli che l'allegato B al Piano strutturale classifica come appartenenti alla seguente tipologia:

Nc	Unità edilizia <b>novacentesca</b> <b>coerente</b> con l'organizzazione morfologica dell'insediamento
----	---

##### 46.3.1 Obiettivo: conservazioni delle componenti di paesaggio urbano e rurale

1. Nell'adattamento degli edifici alle moderne esigenze funzionali e alla sicurezza degli utenti, la persistenza e riconoscibilità della conformazione degli edifici di interesse storico-urbano è assicurata contrastando la perdita della coerenza dell'impianto fondiario con le regole conformative dell'insediamento in cui ricade.

##### 2. Disciplina:

Negli interventi sulle componenti degli edifici di interesse storico-urbano che incidono sul paesaggio:

- 1.1 Conservare la *sagoma* e il *numero dei piani* (NP) anche in caso di ripristino o ricostruzione, se ammessi. La modifica del *numero dei piani* è consentita solo nell'ambito di una operazione unitaria che contempri tutte le facciate interessate. Esclusivamente sui prospetti secondari non fronteggianti la pubblica via è possibile accorpate i volumi secondari privi di interesse storico demoliti nell'ambito dell'intervento di trasformazione conservativa (TC). È possibile chiudere con infissi

Commentato [EL144]: Osservazione 45

logge/loggiati e portici/porticati solo se propri dell'impianto originario documentabile dell'edificio a condizione che i nuovi infissi siano riconoscibili rispetto agli altri presenti nell'edificio, anche se sostituiti, utilizzando preferibilmente vetrate senza infisso o profili sottili. È ammessa la realizzazione di locali interrati o seminterrati di servizio entro il sedime dell'edificio e con un *volume totale* non superiore al 20% del *volume totale* dell'edificio esistente. È inoltre ammessa la costruzione di volumi tecnici a condizione che non interferiscano con l'impianto originario dell'edificio preferendo, quando possibile, soluzioni staccate dallo stesso.

- 1.2 Per tutti gli altri aspetti relativi agli edifici appartenenti alla presente categoria tipologica si applicano le norme generali delle aree e/o tessuti di Piano operativo in cui l'edificio ricade.

#### 46.4 Interventi ammessi su edifici di interesse storico artistico

1. Sono edifici di interesse storico artistico quelli che l'allegato B al Piano strutturale classifica come appartenenti alla seguente tipologia:

ms-msn	<b>Manufatti singoli</b> prenovocenteschi o novecenteschi
cm	<b>Cinte murarie</b>

##### 46.4.1 Obiettivo: conservazioni delle componenti di paesaggio urbano e rurale

1. Nella tutela, conservazione e valorizzazione dei manufatti, la persistenza e riconoscibilità della conformazione degli edifici di interesse storico-artistico è assicurata contrastandone il deperimento.

##### Disciplina:

2. Per i manufatti appartenenti alla presente categoria tipologica, anche se non soggetti alla disciplina dei Beni culturali, si applicano i criteri di tutela, conservazione, valorizzazione e restauro definiti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### Art. 47 - Interventi ammessi sull'edificato privo di interesse storico

1. Per gli edifici esistenti e non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico sono ammessi gli interventi indicati nelle norme delle singole aree e/o tessuti all'interno delle quali il Piano operativo inserisce tali edifici.
2. In assenza di un indice di edificabilità diffuso, la definizione dei tipi di intervento tiene conto delle volumetrie legittimamente esistenti (anche se realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo) che il Piano operativo registra calibrando su di esse se sia possibile mantenerle (attraverso gli interventi conservativi e sostitutivi), ampliarle per esigenze di adeguamento del patrimonio edilizio esistente (attraverso ampliamenti *una tantum*) o incrementarle (attraverso ampliamenti).
3. Il Piano operativo indica le opere ammesse secondo i seguenti tipi di intervento:
  1. Conservazione (C)
  2. Trasformazione conservativa (TC)
  3. Trasformazione sostitutiva (TS)
  4. Ampliamento *una tantum* (A1)

5. Ampliamento (A)
6. Frazionamento (F)
7. Ristrutturazione urbanistica (RU)
8. Demolizione (D).

#### 47.1 Interventi di conservazione (C)

1. Sono gli interventi edilizi tesi alla conservazione dell'organismo edilizio che non determinino variazioni alla *sagoma* dell'edificio. Comprendono, oltre alla riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture e parti strutturali, anche le modifiche che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, consentano di adeguare l'edificio alle esigenze d'uso, compreso l'adeguamento, sostituzione e introduzione di impianti tecnologici e di sistemi per il risparmio energetico.
2. Rientrano tra gli interventi di conservazione l'eliminazione di eventuali elementi incongrui (quali, a titolo esemplificativo volumi incongrui o giustapposti, manufatti accessori quali verande, pensiline o simili che per caratteristiche costruttive o compositive non rispettino gli elementi tipologici, formali o strutturali dell'edificio) e modeste modifiche alle quote dei calpestii (indicativamente contenute entro i 30 cm e che non comportino variazioni di prospetto non rispettose degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio) finalizzate al ripristino di condizioni igieniche, all'eliminazione di piccoli dislivelli e a ridurre la vulnerabilità idraulica degli edifici posti in aree a pericolosità per alluvioni.
3. Sono inclusi, tra gli interventi di conservazione, la realizzazione di volumi tecnici esterni alla *sagoma* e la realizzazione di locali di servizio interrati o seminterrati senza alterazione della *sagoma* e con *volume totale* non superiore al 20% del *volume totale* dell'edificio esistente.
4. È altresì inclusa negli interventi di conservazione l'integrazione di balconi in contesti nei quali ne sia documentata l'esistenza in edifici con caratteristiche simili a quelle dell'edificio oggetto di intervento.
5. Laddove la disciplina di cui alla Parte Quinta (Distribuzione e localizzazioni delle funzioni) lo consenta, gli interventi di conservazione possono comportare anche i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici purché realizzabili con opere che rientrino tra quelle sopra indicate.
7. Gli interventi di conservazione non possono comportare di per sé il frazionamento delle unità immobiliari salvo che nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio non sia espressamente ammesso anche l'intervento di frazionamento di cui al § 47.6.

#### 47.2 Interventi di trasformazione conservativa (TC)

1. Sono gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi esistenti nel rispetto del *Volume totale (VTot)* e dell'*involucro edilizio*. Sono interventi di trasformazione conservativa (TC) tutte le opere volte a trasformare in tutto o in parte l'organismo edilizio; nell'ambito degli interventi di trasformazione conservativa (TC) è possibile lo spostamento dei calpestii, la modifica e integrazione dei collegamenti verticali, l'introduzione di una diversa organizzazione complessiva degli spazi fino all'integrale svuotamento dell'edificio.
2. Rientrano tra gli interventi di trasformazione conservativa (TC) quelli volti al recupero dei sottotetti ai fini abitativi nel rispetto dei requisiti igienici previsti per tali interventi e la realizzazione di locali di servizio interrati o seminterrati senza alterazione della *sagoma* e con un *volume totale* non superiore al 20% del *volume totale* dell'edificio esistente limitando, laddove indispensabili, gli scavi esterni a un passaggio pedonale.
3. Sono inoltre compresi tra gli interventi di trasformazione conservativa (TC) la fedele ricostruzione di parti crollate o demolite previo accertamento della originaria consistenza e configurazione e la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo *organismo*

Commentato [FF145]: Osservazione 45

edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento nel rispetto della *superficie edificata* (SE), del *volume edificato* (VE) e del *numero dei piani* (NP) preesistenti conteggiando, per quest'ultimo, anche i piani accessori.

4. Laddove la disciplina di cui alla Parte quinta (Distribuzione e localizzazioni delle funzioni) lo consenta, gli interventi di trasformazione conservativa (TC) possono comportare anche i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici purché realizzabili con opere che rientrino tra quelle sopra indicate.

5. Gli interventi di trasformazione conservativa (TC) non possono comportare di per sé il frazionamento delle unità immobiliari salvo che nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio non sia espressamente ammesso anche l'intervento di frazionamento (F) di cui al § 47.6.

#### 47.3 Interventi di trasformazione sostitutiva (TS)

1. Sono gli interventi volti a sostituire gli organismi edilizi esistenti mediante demolizione, parziale o totale, e loro ricostruzione con le seguenti modalità:

2. (TSa): ricostruzione fedele intendendo per fedele quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi eventualmente prescritti dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico o con ingombro planivolumetrico inferiore, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e alle esigenze di risparmio energetico;

3. (TSb): demolizione e ricostruzione anche con variazione di *sagoma* ma nel rispetto del *Volume totale* (VTot) preesistente e del *numero dei piani* (NP) fuori terra preesistente e del *Sedime*. Leggere variazioni di *Sedime* sono ammesse solo per consentire l'allineamento dell'edificio all'allineamento prevalente di cui all'art. 42 c. 3. Per edifici posti in aree con pericolosità idraulica elevata (ovvero per alluvioni poco frequenti) o molto elevata (ovvero per alluvioni frequenti) l'eventuale piano pilotis funzionale alla sopraelevazione, se prescritta dalle condizioni di fattibilità di cui al Titolo I (Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni) della Parte seconda delle presenti norme, non è conteggiata nel *numero dei piani* (NP) da ricostruire.

4. Qualora l'intervento (TSb) interessi edifici appartenenti alle categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi è fatto obbligo di installare pannelli fotovoltaici su tutta la porzione della copertura interessata all'intervento.

5. (TSc): demolizione e ricostruzione anche con variazione di *sagoma* ma nel rispetto del *Volume totale* (VTot) preesistente e del *numero dei piani* (NP) fuori terra preesistente di un unico edificio fronteggiante la pubblica via e da essa direttamente accessibile. Per edifici posti in aree con pericolosità idraulica elevata (ovvero per alluvioni poco frequenti) o molto elevata (ovvero per alluvioni frequenti) l'eventuale piano pilotis funzionale alla sopraelevazione, se prescritta dalle condizioni di fattibilità di cui al Titolo I (Tutela dell'integrità fisica del territorio e fattibilità delle previsioni) della Parte seconda delle presenti norme, non è conteggiata nel *numero dei piani* (NP) da ricostruire.

6. Qualora l'intervento (TSc) interessi edifici appartenenti alle categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi è fatto obbligo di installare pannelli fotovoltaici su tutta la porzione della copertura interessata all'intervento.

57. Gli interventi di trasformazione sostitutiva (TS) sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, almeno la classe "A1", ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e s.m.i.

Commentato [FF146]: Osservazione 45

Commentato [FF147]: Osservazione 45

Commentato [FF148]: Osservazione 23.7

Commentato [FF149]: Osservazioni 23.13 e 56.1

Commentato [FF150]: Osservazioni 23.13 e 56.1

Commentato [FF151]: Osservazione 45

68. Gli interventi di trasformazione sostitutiva (TS) non possono comportare di per sé il frazionamento delle unità immobiliari salvo che nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio non sia espressamente ammesso anche l'intervento di frazionamento (F) di cui al § 47.6.

9. Laddove la disciplina di cui alla Parte quinta (Distribuzione e localizzazioni delle funzioni) lo consenta, gli interventi di trasformazione sostitutiva (TS) possono comportare anche i mutamenti di destinazione d'uso degli edifici purché realizzabili con opere che rientrino tra quelle sopra indicate.

710. Laddove nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio sia ammesso anche l'intervento di ampliamento una tantum (A1) di cui al § 47.4 oppure di ampliamento (A) di cui al § 47.5 l'intervento di trasformazione sostitutiva (TSA, ~~TSb~~ o TSc) può essere realizzato contestualmente.

Commentato [FF152]: Osservazioni 23.13 e 56.1

#### 47.4 Interventi di ampliamento una tantum (A1)

1. Costituiscono interventi di ampliamento una tantum (A1) quelli volti ad ampliare l'edificio esistente fino ad un massimo di *superficie edificabile (SE)* sotto indicata per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano operativo con esclusione delle unità immobiliari accessorie quali, a titolo di esempio, i garage, i posti auto, le cantine, le centrali termiche, i beni comuni non censibili ecc:

2. **A1a** – 10 mq ~~per la realizzazione di un servizio igienico~~ di *Superficie edificabile (SE)* per ciascuna unità immobiliare a destinazione abitativa esistente alla data di adozione del presente Piano operativo;

Commentato [FF153]: Osservazione 56.6

Commentato [FF154]: Osservazione 45

3. **A1b** – 20% della *Superficie edificata (SE)* esistente fino a un massimo di 25 mq per ciascuna unità immobiliare a destinazione abitativa esistente alla data di adozione del presente Piano operativo. Dalla *superficie edificabile (SE)* ammessa, va detratta la *superficie edificata (SE)* realizzata sulla base di norme contenute nei precedenti piani che consentivano ampliamenti una tantum nonché quella eventualmente realizzata in attuazione della legge regionale 08/05/2009 n. 24 (*Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente*) ovvero del c.d. "Piano casa". È comunque garantito un ampliamento minimo di 10 mq di *Superficie edificabile (SE)*. Esclusivamente se destinati a funzioni accessorie gli ampliamenti A1b possono essere staccati dall'edificio principale.

Commentato [FF155]: Osservazione 45

4. **A1c** – rialzamento di un piano per gli edifici abitativi esistenti alla data di adozione del presente Piano operativo, a un solo *Piano fuori terra* e privi di superfici utili nell'eventuale *Piano seminterrato*, di un edificio e/o un tessuto storico e sia collocato in un tessuto con prevalenza di edifici a due o più *Piani fuori terra* e non.

Commentato [FF156]: Osservazione 23.15

5. **A1d** - 20% della *Superficie edificata (SE)* esistente fino a un massimo di 200 mq aggiuntivi per ciascuna unità immobiliare esistente alla data di adozione del presente Piano operativo appartenenti alle categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettiva, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi. Esclusivamente se destinati a funzioni accessorie gli ampliamenti A1c possono essere staccati dall'edificio principale.

56. Laddove nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio sia ammesso anche l'intervento di trasformazione sostitutiva (TS) di cui al § 47.3, l'ampliamento una tantum (A1) può essere realizzato contestualmente. L'intervento di ampliamento una tantum (A1) non è cumulabile con l'intervento di ampliamento (A) di cui al § 47.5 anche se ammesso *nelle aree e/o tessuti in cui ricade per* l'edificio.

Commentato [MG157]: Osservazione 45

6. ~~Gli interventi di ampliamento una tantum (A1b) e (A1c) comportano il divieto di attuare l'intervento di frazionamento (F), anche se ammesso per l'edificio, per i 5 anni successivi alla data di fine lavori.~~

Commentato [FF158]: Osservazione 56.4

#### 47.5 Interventi di ampliamento (A)

1. Costituiscono interventi di ampliamento (A) quelli che determinano un incremento della *superficie edificata (SE) / volume edificato (VE)* al di fuori della *sagoma* esistente e nel rispetto dell'*indice di edificabilità fondiaria (IF)* previsto per il tessuto di Piano operativo in cui l'edificio è incluso ~~e comunque per un massimo del 50% della superficie edificata (SE) / volume edificato (VE) preesistente~~. Esclusivamente se destinati a funzioni accessorie gli ampliamenti A possono essere staccati dall'edificio principale.
2. Laddove nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio sia ammesso anche l'intervento di trasformazione sostitutiva (TS) di cui al § 47.3, l'ampliamento (A) può essere realizzato contestualmente. L'intervento di ampliamento (A) non è cumulabile con l'intervento di ampliamento a tantum (A1) di cui al § 47.4 anche se ammesso nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio.
3. Gli interventi di ampliamento sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive che garantiscano, con riferimento alla climatizzazione, **almeno** la classe "A1" sulla parte di edificio oggetto di ampliamento **se costituente unità immobiliare autonoma**, ai sensi del decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e s.m.i.
4. Qualora l'intervento di ampliamento (A) interessi edifici appartenenti alle categorie funzionali industriale e artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio, commerciale all'ingrosso e depositi è fatto obbligo di installare pannelli fotovoltaici su tutta la porzione della copertura interessata all'intervento.

**Commentato [FF159]:** Osservazione 23.14

**Commentato [FF160]:** Osservazione 45

**Commentato [FF161]:** Osservazione 45

#### 47.6 Interventi di frazionamento (F)

1. Sono interventi di frazionamento (F) quelli che, a prescindere dal tipo di intervento edilizio necessario per la loro realizzazione, determinano aumento del numero delle *unità immobiliari*. In ragione dell'incremento di carico urbanistico che gli interventi di frazionamento determinano, per le singole aree e/o tessuti il Piano operativo ne definisce la fattibilità e gli eventuali limiti. Non costituiscono interventi di frazionamento (F) quelli volti a definire diverse configurazioni delle *superfici accessorie (SA)* dell'edificio anche se ciò determina un aumento del numero delle unità immobiliari catastali. **Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di nuove unità immobiliari ai fini urbanistici**. Gli interventi di frazionamento (F) possono essere realizzati, se ammessi nelle aree e/o tessuti in cui ricade l'edificio e comunque nel rispetto dei limiti eventualmente previsti, in connessione con qualsiasi tipo di intervento ammesso.

**Commentato [FF162]:** Osservazione 45

#### 47.7 Ristrutturazione urbanistica (RU)

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale

#### 47.8 Interventi di demolizione (D)

1. Sono interventi di demolizione (D) quelli volti alla demolizione di edifici o manufatti edilizi non preordinati alla ricostruzione.

## TITOLO II – Territorio rurale

### Art. 48 - Definizione del territorio rurale

1. Il territorio rurale comprende le aree agricole produttive, le aree boscate, quelle ad elevato grado di naturalità, gli ambiti periurbani, i nuclei storici e rurali, e le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Il territorio rurale interessa tutte le aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato individuato, ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 65/2014, nella Tav. 8 del Piano strutturale.

2. Il Piano operativo classifica il territorio rurale secondo la seguente articolazione:

- Aree agricole
- Aree periurbane
- Aree boscate
- Aree a elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei rurali
- Aree dei nuclei storici
- Aree con funzione non agricola (ulteriori aree).

3. Tutte le articolazioni del territorio rurale possono essere interessate (come anche il territorio urbanizzato) dalle seguenti tutele:

- Invarianti
- Ambito panoramico
- Intorno territoriale dei centri e nuclei storici
- Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- Fasce di rispetto dei cimiteri
- Aree interessate da rischio di incidente rilevante
- Campi elettromagnetici

per le quali si rinvia alla Parte II Titolo II delle presenti norme;

dalle seguenti risorse:

- Tracciati viari fondativi
- Potenzialità archeologica
- Geotopi, biotopi, zone di reperimento pietra serena
- Boschi
- Acqua, aria, energia

per le quali si rinvia alla Parte II Titolo III delle presenti norme;

e dalle seguenti previsioni per l'attuazione delle strategie:

- Infrastrutture per la mobilità
- Gestione del rischio alluvioni
- Parco fluviale dell'Arno e del Pesa
- Altre indicazioni per l'attuazione delle strategie (parcheggi privati, distanze ecc.).

per le quali si rinvia alla Parte II Titolo IV delle presenti norme.

4. Infine le articolazioni del territorio rurale possono essere interessate dai seguenti elementi di qualificazione paesaggistica:

- Rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
  - Formazioni arboree e arbustive
  - Manufatti minori di interesse storico
  - Crinali e relative aree di pertinenza
  - Assetti agrari tradizionali
  - Aree di protezione storico ambientale
- per i quali si rinvia all'art. 49 delle presenti norme.

## Art. 49 - Disposizioni per la qualità del territorio rurale

1. Al fine di garantire la tutela paesaggistica e ambientale ogni intervento nel territorio rurale deve rispettare, oltre alle prescrizioni di cui alla Parte II (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) delle presenti norme, le seguenti prescrizioni.:

### 49.1 Rete dei corridoi ecologici e delle zone umide:

1. Non sono ammessi interventi che limitino la continuità fisica e la bio-permeabilità della rete dei corridoi ecologici e delle zone umide individuata nella Tav. 2.o e 6 del Piano strutturale. A tal fine la vegetazione ripariale deve essere preservata, fatte salve le esigenze di sicurezza idraulica. Non è ammessa in queste aree la costruzione di annessi agricoli né di manufatti (inclusi i parcheggi a raso) temporanei o permanenti. Le recinzioni sono ammissibili esclusivamente in forma di staccionate in legno semplicemente infisse al suolo che devono garantire l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna e non essere collocate trasversalmente al corridoio in modo da interromperne la continuità.

### 49.2 Formazioni arboree e arbustive:

1. Non è ammessa la riduzione delle formazioni arboree e arbustive identificate nella Tav. 2.o e 6 del Piano strutturale se non per documentate ragioni fitosanitarie o di sicurezza pubblica. In tal caso deve comunque essere preservata o ripristinata l'infrastruttura ecosistemica garantendo la continuità delle formazioni arboree e arbustive con il reimpianto di specie coerenti.

### 49.3 Manufatti minori di interesse storico:

1. Non è ammessa la rimozione dei manufatti minori di interesse storico individuati, nella Tav. 2.o e 6 del Piano strutturale con i tematismi relativi ai terrazzamenti di interesse storico e alle opere murarie di interesse storico. È sempre ammessa la manutenzione e il ripristino di tali manufatti da realizzarsi con tecniche desumibili dai tratti analoghi ancora esistenti con le uniche innovazioni eventualmente imposte dalla normativa antisismica ma salvaguardandone comunque la percezione visiva. L'eventuale manutenzione e ripristino deve salvaguardare anche gli eventuali decori superficiali spesso rinvenibili sulle opere murarie di interesse storico.

### 49.4 Crinali e relative aree di pertinenza:

1. Non è ammessa nelle aree di pertinenza dei crinali la costruzione dei seguenti manufatti la cui sommità superi la quota del crinale di riferimento:

- manufatti temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo di cui al § 51e.23;
- annessi agricoli di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale di cui al § 51e.67;

Commentato [EL163]: Osservazione 45

Commentato [EL164]: Osservazione 45

Commentato [EL165]: Osservazione 45

Commentato [EL166]: Osservazione 45

- annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie di cui al § 51e.78;
- manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al § 52a.1;
- manufatti per il ricovero di animali domestici di cui al § 52a.2;
- manufatti per esigenze venatorie di cui al § 52a.4.

2. L'eventuale costruzione di nuovi annessi di cui al § 51e.56 mediante approvazione del programma aziendale è ammessa lungo i crinali e relative aree di pertinenza alle seguenti condizioni aggiuntive:

- il programma aziendale deve contenere idonea documentazione atta a dimostrare la non alterazione del crinale e della sua percepibilità;
- l'edificio deve essere posto nelle immediate vicinanze di un nucleo aziendale preesistente;
- il programma aziendale deve documentare che non sono possibili alternative con minore impatto in termini di modificazione dello skyline, di viabilità di accesso e di sistemazione delle aree esterne al nuovo edificio;
- la sommità dell'edificio può superare la quota del crinale di riferimento per non più di 4 m.

#### 49.5 Assetti agrari tradizionali:

1. Nelle aree interessate dalla presenza di assetti agrari tradizionali individuate nella Tav. 2.0 del Piano strutturale devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i manufatti temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo di cui al § 51e.23, gli interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo di cui al § 50.6, gli annessi agricoli di aziende che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale di cui al § 51e.67, gli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie di cui al § 51e.78, i manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al § 52a.1, sono ammessi a condizione che venga documentata l'impossibilità all'interno dell'azienda agricola o del fondo di altre localizzazioni che non interferiscano con gli assetti agrari tradizionali e che comunque non alterino la maglia agraria esistente preferendo collocazioni non interferenti con le colture tradizionali, in particolare le superfici a oliveto;
- non è ammessa la installazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui al § 52a.2 né di quelli per esigenze venatorie di cui al § 52a.4;
- nuove recinzioni sono ammesse esclusivamente se prive di fondazioni continue, se garantiscono l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna e se seguono l'andamento delle sistemazioni agrarie preesistenti. Sono comunque da escludere recinzioni che si sovrappongono alla maglia agraria o che interrompono la continuità di segni lineari sul suolo agricolo quali la rete scolante, formazioni lineari arboree o arbustive non colturali, formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena, muretti, terrazzamenti e ciglionamenti, viabilità rurale esistente, ecc.

#### 49.6 Aree di protezione storico ambientale:

1. Nelle aree di protezione storico ambientale, derivate dal PTCP e rappresentate nella Tav. 2.3 del Piano strutturale, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- sono vietati i manufatti temporanei e ulteriori manufatti ad uso agricolo di cui al § 51e.23, gli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie di cui al § 51e.87, i manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al § 52a.1, i manufatti per il ricovero di animali domestici di cui al § 52a.2, quelli per esigenze venatorie di cui al § 52a.4 nonché piscine e impianti sportivi a uso privato di cui al § 54.2;
- gli interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo di cui al § 51e.56 e gli annessi agricoli di aziende che non raggiungono i requisiti per la

Commentato [EL167]: Osservazione 45

Commentato [EL168]: Osservazione 45

Commentato [EL169]: Osservazione 45

Commentato [EL170]: Osservazione 45

Commentato [EL171]: Osservazione 45

Commentato [EL172]: Osservazione 45

Commentato [EL173]: Osservazione 45

Commentato [EL174]: Osservazione 45

Commentato [EL175]: Osservazione 45

Commentato [EL176]: Osservazione 45

Commentato [EL177]: Osservazione 45

Commentato [EL178]: Osservazione 45

Commentato [EL179]: Osservazione 45

Commentato [EL180]: Osservazione 45

Commentato [EL181]: Osservazione 45

Commentato [EL182]: Osservazione 45

Commentato [EL183]: Osservazione 45

presentazione del programma aziendale di cui al § 50.7 sono ammessi a condizione che venga documentata l'impossibilità all'interno dell'azienda agricola o del fondo di altre localizzazioni che non interferiscano con le aree di protezione storico ambientale.

Commentato [EL184]: Osservazione 45

#### 49.7 Viabilità poderale e percorsi rurali

1. Nella viabilità poderale e nei percorsi rurali, quali infrastrutture per il mantenimento del tessuto agrario e per la fruizione sostenibile del paesaggio e componenti connotative dello stesso, devono essere mantenute le dimensioni, il fondo naturale, la vegetazione e le finiture che ne caratterizzano l'assetto rurale tradizionale e devono essere evitati eventuali interventi che possano frammentarne la continuità e/o comprometterne le connotazioni specifiche di connessione.

2. Le eventuali nuove realizzazioni devono garantire:

- il rispetto della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio (corsi d'acqua, viabilità poderale o vicinale, terrazzamenti, vegetazione, aree boscate, ecc) evitando la frammentazione del territorio agricolo;
- l'uso di materiali che garantiscano un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contenenti leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate;
- la riduzione delle alterazioni morfologiche del suolo a limitati movimenti di terra.

3. È vietata qualsiasi forma di illuminazione.

Commentato [EL185]: Osservazione 45

### Art. 50 — Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo

#### Art. 50 - 50.1 Interventi finalizzati alla conduzione del fondo agricolo

1. Ai fini dell'applicazione delle norme di cui al presente Titolo II (Territorio rurale), i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o attività ad esse connesse - come qualificate da disposizioni comunitarie, statali o regionali - sono ripartiti in tre categorie, come di seguito specificati:

- a. Imprenditori agricoli che conducono Aziende agricole superiori a una unità culturale
- b. Imprenditori agricoli che conducono Aziende agricole inferiori a una unità culturale
- c. Operatori agricoli amatoriali.

Commentato [FF186]: Osservazione 71.1

Commentato [FF187]: Osservazione 71.1

2. Si definisce unità culturale (UC) la disponibilità e il mantenimento in coltura delle seguenti superfici fondiarie minime:

- 0,8 ha per colture orto-florovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ha per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ha per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufighe coltivate come definite dalla normativa regionale;

- 30 ha per altre superfici boscate ed assimilate come definite dalla normativa regionale, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

3. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale degli operatori biologici di cui all'art. 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

4. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, l'unità colturale (UC) 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 sopra indicate.

5. Per gli imprenditori agricoli che conducono le aziende agricole superiori a una unità colturale è possibile presentare il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (di seguito indicato come PAPMAA) e realizzare tutti gli altri interventi riservati alle aziende agricole all'imprenditore agricolo con le modalità previste dalle presenti norme e con le limitazioni indicate nelle norme delle singole articolazioni del territorio rurale, nelle norme della Parte seconda (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) e nelle norme dell'art. 49 (Disposizioni per la qualità del territorio rurale). Non è consentita la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

6. Agli imprenditori agricoli che conducono aziende agricole inferiori a una unità colturale è consentito, con le modalità indicate dalle presenti norme e con le limitazioni indicate nelle norme delle singole articolazioni del territorio rurale, nelle norme della Parte seconda (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) e nelle norme dell'art. 49 (Disposizioni per la qualità del territorio rurale), costruire annessi agricoli.

7. Agli operatori agricoli amatoriali è consentito, con le modalità e le limitazioni indicate dalle presenti norme e con le limitazioni indicate nelle norme delle singole articolazioni del territorio rurale, nelle norme della Parte seconda (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) e nelle norme dell'art. 49 (Disposizioni per la qualità del territorio rurale), installare manufatti necessari alla conduzione del fondo agricolo.

8. La scelta dell'ubicazione e la realizzazione dei nuovi manufatti nonché gli interventi sul patrimonio rurale esistente devono perseguire la migliore integrazione paesaggistica ed equilibrate relazioni dimensionali in relazione nel rispetto della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio, e dell'assetto idrogeologico, e della viabilità rurale esistente, evitando la frammentazione del territorio agricolo e adottando soluzioni progettuali che:

- non interferiscano negativamente con il sistema delle unità di interesse storico architettonico;
- si integrino con i principi insediativi e rispettino le gerarchie dimensionali relazionandosi con il tessuto di riferimento (nuclei storici e nuclei rurali)
- privilegino forme semplici con materiali e cromie compatibili con il carattere di ruralità;
- limitino gli interventi di sbancamento assecondando la morfologia del terreno, anche - quando ammesso - con soluzioni interrato;
- non interferiscano con la visuale dalle viabilità e dai percorsi pubblici (esistenti e di progetto) verso le emergenze dei sistemi insediativi storici e le aree di tutela

Commentato [FF188]: Osservazione 71.1

Commentato [FF189]: Osservazioni 31.1, 66.1 e 67.1

Commentato [FF190]: Osservazione 71.1

Commentato [FF191]: Osservazione 71.1

Commentato [EL192]: Osservazione 45

Commentato [FF193]: Osservazione 45

(aree di pertinenza paesaggistica, intorno territoriale dei centri e nuclei storici e rurali e ambito panoramico).

9. I nuovi volumi, **ferme restando le limitazioni eventualmente prescritte in relazione a eventuali tutele e risorse, sono dovranno essere** realizzati preferibilmente in aderenza e comunque in aree adiacenti agli edifici esistenti **e in prossimità della viabilità esistente.**

Commentato [FF194]: Osservazione 45

Commentato [FF195]: Osservazione 45

10. Eventuali interventi che interessino immobili classificati come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale potranno essere realizzati nel rispetto della disciplina dettata dall'art.46 delle presenti norme.

### Art. 51 - **Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo**

Commentato [FF196]: Osservazione 45

#### ~~50.2~~ **51.1 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale**

1. È richiesta la presentazione del PAPMAA per tutti gli interventi, se ammessi dal presente Piano, che la normativa regionale subordina a tale procedura.

2. I PAPMAA assumono valore di piano attuativo nei casi in cui si prevedano uno o più dei seguenti interventi:

- ristrutturazione urbanistica comportante la perdita della destinazione d'uso agricola;
- costruzione di annessi agricoli con *volume edificabile* (VE) superiore a ~~3~~ 3.000 mc.

Commentato [FF197]: Osservazioni 31.3, 66.3, 67.3

3. Al fine di individuare lo specifico contesto ambientale e paesaggistico **per un corretto inserimento dei manufatti nel territorio che rispetti e si relazioni con gli elementi valorali presenti nonché per l'individuazione delle** opportune opere di miglioramento **e di sistemazione ambientale**, il PAPMAA censisce le emergenze paesaggistico-ambientali e le situazioni di degrado che caratterizzano tale contesto. In particolare dovranno essere censite le seguenti emergenze paesaggistiche e dotazioni ambientali presenti in azienda e negli ambiti di trasformazione:

Commentato [EL198]: Osservazione 45

Commentato [EL199]: Osservazione 45

- formazioni lineari arboree o arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti e ciglionamenti;
- manufatti di valore paesaggistico, architettonico, storico o testimoniale;
- viabilità rurale esistente;
- nuclei arborati;
- boschi e tipologie forestali;
- emergenze floristiche e faunistiche;
- geotopi e biotopi
- paesaggi agrari e pastorali di interesse storico coinvolti da processi di forestazione e rinaturalizzazione (ovvero che al 1954, data del volo GAI, risultassero coltivate).

4. Il PAPMAA individua inoltre le parti del territorio aziendale ricadenti in area vincolata paesaggisticamente (sia in quanto *Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* ai sensi dell'art. 136 del D. Lgs. 42/2004 sia in quanto *Aree tutelate per legge* ai sensi dell'art. 142), nelle aree di pertinenza paesaggistica, nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici e rurali, nell'ambito panoramico, nei crinali e relativi ambiti di pertinenza, nella rete dei corridoi ecologici e delle aree umide. Nelle valutazioni e nella proposta dei miglioramenti ambientali e delle sistemazioni ambientali, **così come indicati nell'art.53 c.9-10**, deve prestare particolare attenzione alla salvaguardia delle emergenze e alla eliminazione delle aree di degrado e delle criticità del territorio di riferimento come definiti dal Piano strutturale, dal P.T.C.P., dal P.T.C.M. e dal Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico, dando inoltre conto del puntuale rispetto delle prescrizioni in esso contenute.

5. I PAPMAA nella localizzazione delle aree di trasformazione e delle pertinenze degli interventi **evitano la frammentazione del territorio rurale, si integrano con la morfologia e i segni caratterizzanti il contesto quali le emergenze paesaggistiche e le dotazioni ambientali di cui al comma 3**, limitano al massimo la sottrazione di suolo coltivabile, e perseguono il recupero di suolo agrario dove possibile.

6. I PAPMAA valutano gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche e danno conto delle misure adottate per il contenimento del consumo di suolo agricolo.

**50-351.2 Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo da parte dell'imprenditore agricolo, in assenza di programma aziendale**

1. I manufatti di cui all'art. 70 della legge regionale 65/2014 sono consentiti nell'intero territorio rurale ad eccezione delle seguenti **articolazioni aree di tutela paesaggistica o ambientale:**

- aree a elevato grado di naturalità
- **aree con funzione non agricola**

**e delle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale:**

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Culturali
- aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale
- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree di protezione storico ambientale.

~~aree con funzione non agricola.~~

2. Nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici i manufatti di cui all'art. 70 della legge regionale 65/2014 sono ammessi alle seguenti condizioni:

- l'azienda agricola non disponga di terreni esterni agli intorno su cui installare i manufatti **o in caso di oggettivi e documentati impedimenti (come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica) alla realizzazione di manufatti nell'area aziendale esterna all'area di tutela;**
- **in tali casi** venga documentato che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito del fondo agricolo **e il manufatto non interferisca visivamente con il centro o nucleo storico di riferimento, intendendo come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il centro o nucleo storico e/o da punti di visuale panoramica verso il centro o nucleo storico nonchè con gli elementi valoriali riconosciuti nel contesto di riferimento.**

Commentato [EL200]: Osservazione 45

Commentato [EL201]: Osservazione 45

Commentato [FF202]: Osservazione 45

Commentato [FF203]: Osservazione 45

Commentato [FF204]: Osservazione 45

Commentato [FF205]: Osservazione 11

Commentato [FF206]: Osservazione 45

Commentato [FF207]: Osservazione 45

3. Condizione per l'installazione è l'impegno da parte dell'imprenditore agricolo, per sé e per i suoi aventi causa e successori, alla rimozione e alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo o una volta scaduto il periodo massimo di permanenza consentito.

4. L'installazione di manufatti agricoli è consentita solo nel caso in cui nel fondo dove opera l'imprenditore agricolo non esistano altri manufatti stabili o precari comunque utilizzabili allo stesso scopo e a condizione che non risultino presenti sul fondo consistenze abusive. I manufatti aziendali temporanei devono essere realizzati con strutture leggere, avere funzione di supporto all'attività agricola aziendale, essere ubicati, ad eccezione delle serre, nelle vicinanze di un insediamento esistente, laddove presente, evitando la frammentazione del territorio agricolo e garantendo l'integrazione paesaggistica, nel rispetto del rapporto gerarchico e dimensionale con il tessuto di riferimento e della morfologia dei luoghi e dei segni tradizionali della tessitura agraria o naturale del paesaggio (corsi d'acqua, viabilità podereale o vicinale, terrazzamenti, vegetazione, aree boscate, ecc.), senza interferire con visuali panoramiche e con elementi del sistema insediativo storico.

5. In tutto il territorio rurale è vietato l'uso di materiali impropri quali, a titolo esemplificativo, pannelli metallici e reti di recupero, tubi innocenti e simili.

6. Le serre devono essere realizzate nel rispetto delle distanze previste dal D.P.G.R. 25 agosto 2016, n. 63/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale), con componenti in tutto o in parte trasparenti atte a consentire il passaggio della luce e a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici.

7. I parametri dimensionali per le serre ed altre tipologie di manufatti di cui al presente articolo da installare per un periodo superiore a due anni, da applicarsi salvo diverse documentate esigenze produttive, sono:

- Altezza max al culmine: 5,00 mt.
- Altezza del fronte (HF): 3,00 mt.

8. Per i manufatti aziendali non temporanei che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo sono inoltre definiti i seguenti ulteriori parametri dimensionali riferiti alle fattispecie indicate di cui all'art. 3 del 63/R/2016 da applicarsi salvo diverse documentate esigenze produttive:

a) silos: altezza max 6 mt.

b) tettoie: superficie coperta (SC) non superiore a 50 mq per azienda

d) strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile: altezza max 5 mt.

g) manufatti prefabbricati di semplice installazione, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui: superficie coperta (SC) non superiore a 25 80 mq per azienda

m) strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante: superficie coperta (SC) non superiore a 100 mq per azienda.

#### 50-4 51.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale

1. Sugli immobili con destinazione diversa da quella agricola ma nella disponibilità dell'imprenditore agricolo è sempre ammesso il mutamento di destinazione ad agricolo con le limitazioni di cui al §51.4. Gli interventi che eccedano la Conservazione (C) come definita dall'art. 47 sono subordinati al mutamento di destinazione ad agricolo.

12. Sugli immobili a destinazione d'uso agricola di cui all'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) o per i quali sia intervenuta la dichiarazione di

Commentato [EL208]: Osservazione 45

Commentato [FF209]: Osservazione 31.4

Commentato [FF210]: Osservazione 31.4

Commentato [FF211]: Osservazione 45 e d.p.g.r. 9 gennaio 2020, n. 3/R

Commentato [FF212]: Osservazione 31.4 e d.p.g.r. 9 gennaio 2020, n. 3/R

Commentato [FF213]: Osservazione 45

Commentato [FF214]: Osservazione 45

Commentato [FF215]: Osservazione 45

interesse culturale di cui all'art. 13 del Codice sono ammessi, in assenza di programma aziendale sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, tutti gli interventi di conservazione definiti dall'art. 29 del Codice previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

3. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola classificato come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale, sono realizzabili gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme in assenza di programma aziendale sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola.

4. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico, sono realizzabili in assenza di programma aziendale, qualora gli stessi rientrino tra quelli indicati nell'art. 71 della legge regionale 65/2014 e sempreché non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola, i seguenti interventi, come definiti dall'art. 47 e con le ulteriori condizioni e limitazioni sotto riportate:

1. Conservazione (C)
2. Trasformazione conservativa (TC)
3. Trasformazione sostitutiva (TS)
4. Demolizione (D)

5. Gli interventi di Trasformazione sostitutiva (TS) sono ammessi limitatamente al tipo TSA (demolizione e fedele ricostruzione).

6. Per gli edifici, porzioni di edifici o manufatti di qualsiasi natura, realizzati dopo il 1/9/1967 e legittimati con provvedimenti di sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 47/1985, alla legge 724/1994 e alla legge 326/2003 gli interventi di Conservazione (C), quelli di trasformazione conservativa (TC) e quelli di trasformazione sostitutiva (TS) non possono comunque comportare:

1. mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante per introdurre usi diversi da quelli afferenti alla categoria funzionale agricola, fatti salvi i casi in cui la destinazione legittimata dai provvedimenti di sanatoria straordinaria risulti incompatibile con le destinazioni ammesse per l'area in cui l'edificio ricade dalla disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte quinta delle presenti norme e i casi in cui il mutamento di destinazione d'uso sia finalizzato a introdurre la destinazione agricola non abitativa;

~~2. trasformazione di superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU);~~

- ~~3. introduzione di funzioni abitative, anche rurali, ad eccezione degli edifici che siano già in parte legittimamente destinati a tali funzioni;~~
- ~~4. utilizzo di superfici accessorie (SA) a fini abitativi.~~

7. Alle stesse condizioni sono inoltre realizzabili i seguenti interventi:

- esclusivamente per l'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 fino al raggiungimento di 110 mq di superficie utile (SU);
- esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale, sugli annessi agricoli, gli interventi di addizione volumetrica da eseguire una sola volta fino ad un massimo del 10 per cento del volume esistente e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi; tali interventi sono ammessi esclusivamente per gli annessi agricoli per i quali, ancorché realizzati in forza di un programma aziendale (o di un piano di utilizzazione aziendale), siano scaduti gli impegni assunti con l'atto unilaterale d'obbligo o con la convenzione;

Commentato [FF216]: Osservazione 45

Commentato [FF217]: Osservazione 45

Commentato [FF218]: Osservazione 30

Commentato [FF219]: Osservazione 30

Commentato [FF220]: Osservazione 45

Commentato [FF221]: Osservazione 30

- esclusivamente per l'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 ai punti precedenti.

78. Gli interventi di cui ai precedenti commi possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative rurali, se già esistenti nell'edificio, ferma restando la destinazione d'uso agricola di tutte le unità risultanti. Tale aumento non può comunque dare luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti. **Il frazionamento di unità immobiliari rurali in appartamenti agrituristici non determina la creazione di nuove unità immobiliari ai fini urbanistici.**

Commentato [FF222]: Osservazione 45

#### **50-51.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo mediante programma aziendale**

1. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico, sono realizzabili ~~gli interventi indicati nelle norme delle singole aree all'interno delle quali il Piano operativo inserisce tali edifici~~, previa approvazione del programma aziendale ~~qualora gli stessi rientrino tra quelli indicati nell'art. 72 della legge regionale 65/2014. Alle stesse condizioni sono inoltre realizzabili~~ i seguenti interventi:

Commentato [FF223]: Osservazione 45

Commentato [FF224]: Osservazione 45

- ~~gli interventi di cui al § 51.3 c. 7 a opera dell'imprenditore agricolo non professionale;~~
- ~~trasferimenti di volumetrie e interventi di addizione volumetrica che eccedano quelli previsti al § 51.3 c. 7 ad opera dell'imprenditore agricolo professionale;~~
- esclusivamente per l'imprenditore agricolo professionale la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative rurali ~~fermo restando quanto indicato al § 51.3 c. 5~~; il presente intervento non è attuabile sugli annessi per i quali non siano scaduti gli impegni assunti con convenzione o atto unilaterale d'obbligo che ne vincolino la destinazione.

Commentato [FF225]: Osservazione 45

Commentato [FF226]: Osservazione 45

#### **50-651.5 Interventi di nuova edificazione realizzabili dall'imprenditore agricolo**

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo per i quali non sia stato approvato il Programma aziendale prima dell'adozione del presente Piano operativo e sia stata sottoscritta la relativa convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

2. È ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli, con le modalità indicate nel presente paragrafo, da parte dell'imprenditore agricolo sia per le Aziende agricole superiori a una unità colturale che ~~di per~~ quelle inferiori a una unità colturale ~~(come definite al § 50.1)~~, per queste ultime nel rispetto di quanto indicato nell'apposito § ~~50-7~~51.6.

Commentato [FF227]: Osservazione 45

Commentato [FF228]: Osservazione 45

3. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli nelle seguenti articolazioni del territorio rurale:

- ~~aree dei nuclei storici~~
- aree a elevato grado di naturalità
- aree con funzione non agricola.

Commentato [FF229]: Osservazione 45

4. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli nelle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale:

- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale

5. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli nelle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale: **a meno che l'intera consistenza dell'azienda agricola rientri in tali aree:**

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- aree di protezione storico ambientale
- intorno territoriale dei centri e nuclei storici **e rurali**
- aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
- aree destinate a casse di laminazione.

**E' comunque ammessa la costruzione di nuovi annessi nelle aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali, nelle aree di protezione storico ambientale e nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, nel caso in cui l'azienda non disponga di terreni esterni alle aree di tutela su cui realizzare gli interventi o in caso di oggettivi e documentati impedimenti (come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica) alla realizzazione di manufatti nell'area aziendale esterna all'area di tutela. I nuovi annessi possono essere realizzati a condizione che venga documentato che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito del fondo agricolo e il manufatto non interferisca visivamente con l'integrità estetica percettiva del bene culturale e/o con il centro o nucleo storico di riferimento, intendendo come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il bene culturale e/o con il centro o nucleo storico e da e verso punti di visuale panoramica nonché con gli elementi valoriali riconosciuti nel contesto di riferimento.**

6. La costruzione di nuovi annessi agricoli è subordinata, per le Aziende agricole superiori a una unità colturale, all'approvazione del programma aziendale ad eccezione degli annessi non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'art. 73, comma 5, della legge regionale 65/2014 e all'art. 6, comma 4, del 63/R/2016 che sono realizzabili nel rispetto di quanto indicato al § ~~50-8~~**51.7**.

7. Gli annessi agricoli di cui al presente paragrafo non possono mutare la destinazione d'uso agricola.

#### **50-751.6 Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale**

**1. La costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del programma aziendale non è ammessa nelle seguenti articolazioni del territorio rurale:**

- aree dei nuclei storici
- aree a elevato grado di naturalità
- aree con funzione non agricola.

**2. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli nelle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale:**

- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale

**3. Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli nelle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale:**

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- aree di protezione storico ambientale
- intorno territoriale dei centri e nuclei storici
- aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
- aree destinate a casse di laminazione.

Commentato [EL230]: Osservazione 45

Commentato [FF231]: Osservazione 45

Commentato [FF232]: Osservazione 45

Commentato [FF233]: Osservazione 11

E' comunque ammessa la costruzione di nuovi annessi nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici, nel caso in cui l'azienda non disponga di terreni esterni all' area di tutela su cui realizzare gli interventi o in caso di oggettivi e documentati impedimenti (come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica) alla realizzazione di manufatti nell'area aziendale esterna all'area di tutela. I nuovi annessi possono essere realizzati a condizione che venga documentato che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito del fondo agricolo e il manufatto non interferisca visivamente con il centro o nucleo storico di riferimento, intendendo come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il centro o nucleo storico e da e verso punti di visuale panoramica nonchè con gli elementi valoriali riconosciuti nel contesto di riferimento.

4. Per le Aziende agricole inferiori a una unità colturale la costruzione di nuovi annessi agricoli è ammessa, con esclusione delle aziende con ~~ordinamento colturale~~ ~~colture attuate a seminativo (semplice, irriguo, arborato)~~, prato (semplice o irriguo), castagneto da frutto, arboricoltura da legno, tartufaia coltivata, bosco, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato, alle seguenti condizioni:

- il fondo agricolo non derivi da trasferimento parziale nei 10 anni precedenti alla richiesta di permesso di costruire;
- il fondo agricolo sia sprovvisto di annessi agricoli o ne sia provvisto in quantità non sufficienti;
- ~~l'Azienda agricola raggiunga le 0,4 UC per colture orto florovivaistiche specializzate;~~
- l'Azienda agricola raggiunga le 0,3 UC ~~per le altre colture~~, con esclusione delle aziende con ~~ordinamento colturale~~ ~~colture attuate~~ a castagneto da frutto, arboricoltura da legno, tartufaia coltivata, bosco, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato; ~~per i fondi agricoli con terreni con diverse colture attuate la superficie fondiaria minima sopra indicata si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 0,3 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime di cui all'art. 50; la superficie aziendale richiesta è ridotta del 30% per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49;~~
- venga presentata una relazione agronomica con gli stessi contenuti previsti per la presentazione del programma aziendale;
- ~~nei soli casi in cui l'intervento edilizio sia dimensionato sulla base di interventi agronomici programmati ma non ancora esistenti,~~ venga sottoscritta una convenzione (o atto unilaterale d'obbligo) da registrare e trascrivere a spese e cura del proponente con i contenuti previsti dall'art. 74 c. 6 ~~lett. a, b, d, e~~ della legge regionale 65/2014;
- l'annesso venga realizzato in legno privilegiando soluzioni reversibili;
- la dimensione dei nuovi annessi venga determinata sulla base delle indicazioni contenute nel PTC o del PTCM con i coefficienti correttivi e le dimensioni massime indicate in Tabella 1; ~~le dimensioni massime di cui alla colonna 1 (solo coltivazione), alla colonna 2 (coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione) e alla colonna 3 (coltivazione | trasformazione almeno 50% della produzione | vendita diretta almeno 50% della produzione) non sono cumulabili;~~
- dalle dimensioni determinate con i criteri di cui al punto precedente vengano sottratte, oltre alle consistenze di annessi agricoli già esistenti, le consistenze di edifici ex annessi agricoli che abbiano mutato tale destinazione nel corso dei ~~25~~ ~~10~~ anni precedenti alla presentazione della richiesta di permesso di costruire.

Commentato [EL234]: Osservazione 45

Commentato [FF235]: Osservazione 71.2

Commentato [FF236]: Osservazione 71.2

Commentato [FF237]: Osservazione 71.2

Commentato [FF238]: Osservazione 71.2

Commentato [FF239]: Osservazione 71.2

Commentato [FF240]: Osservazione 71.2

Commentato [FF241]: Osservazione 71.2

Commentato [FF242]: Osservazione 45

Commentato [FF243]: Osservazioni 31.7, 66.7 e 67.7

Superficie coltivata rispetto alla UC	Coefficiente correttivo rispetto ai parametri PTC o PTCM	1. <b>SEE</b> max   solo coltivazione	2. <b>SEE</b> max   coltivazione   trasformazione almeno 50% della produzione	3. <b>SEE</b> max   coltivazione   trasformazione almeno 50% della produzione   vendita diretta almeno 50% della produzione
---------------------------------------	--	---------------------------------------	---	---

Commentato [FF244]: Osservazione 45

			mq	mq	mq
Colture ortoflorovivaistiche specializzate	$S \geq 0,7$ <b>0,3</b>	1,4	25	30	35
	$0,5 \leq S < 0,6$	1,3	25	35	40
	$0,6 \leq S < 0,7$	1,2	30	40	50
	$0,7 \leq S < 0,8$	1,2	35	45	55
	$0,8 \leq S < 0,9$	1,1	35	50	60
	$S \geq 0,9$	1,0	35	50	65
Vigneti in coltura specializzata	$S \geq 0,3$	1,4	30	45	60
	$0,4 \leq S < 0,5$	1,4	35	50	65
	$0,5 \leq S < 0,6$	1,3	40	55	70
	$0,6 \leq S < 0,7$	1,2	45	60	75
	$0,7 \leq S < 0,8$	1,2	50	65	85
	$0,8 \leq S < 0,9$	1,1	55	75	95
	$S \geq 0,9$	1,0	60	80	100
Frutteti in coltura specializzata	$S \geq 0,3$	1,4	30	45	60
	$0,4 \leq S < 0,5$	1,4	35	50	65
	$0,5 \leq S < 0,6$	1,3	40	55	70
	$0,6 \leq S < 0,7$	1,2	45	60	75
	$0,7 \leq S < 0,8$	1,2	50	65	80
	$0,8 \leq S < 0,9$	1,1	55	75	90
	$S \geq 0,9$	1,0	60	80	95
Oliveti in coltura specializzata	$S \geq 0,3$	1,4	30	45	60
	$0,4 \leq S < 0,5$	1,4	35	50	65
	$0,5 \leq S < 0,6$	1,3	40	55	70
	$0,6 \leq S < 0,7$	1,2	45	60	75
	$0,7 \leq S < 0,8$	1,2	50	65	80
	$0,8 \leq S < 0,9$	1,1	55	75	90
	$S \geq 0,9$	1,0	60	80	95

Commentato [FF245]: Osservazione 71.2

**Tabella 1** – Coefficienti correttivi e dimensioni massime per annessi di Aziende agricole inferiori a una unità culturale (UC)

### 51.7 Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime da parte di aziende agricole

1. La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 73, comma 5, della legge regionale 65/2014 e all'art. 6, comma 4, del D.P.G.R. 63/R/2016, non è consentita nelle seguenti aree di tutela paesaggistica o ambientale:

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- aree di protezione storico ambientale
- intorno territoriale dei centri e nuclei storici **e rurali** (salvo quanto specificato al comma 2.)
- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
- aree destinate a casse di laminazione.

Commentato [FF246]: Osservazione 45

2. Nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici **e rurali** è ammessa la costruzione dei soli annessi per la trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento a condizione che venga documentata l'impossibilità all'interno dell'azienda agricola o del fondo di altre localizzazioni che non interferiscano visivamente con i centri e nuclei storici.

Commentato [FF247]: Osservazione 45

3. Nelle aree interessate dalla presenza di assetti agrari tradizionali gli annessi di cui al presente § sono ammessi a condizione che venga documentata l'impossibilità all'interno dell'azienda agricola o del fondo di altre localizzazioni che non interferiscano con gli assetti agrari tradizionali e che comunque non alterino la maglia agraria esistente preferendo collocazioni non interferenti con le colture tradizionali, in particolare le superfici a oliveto.

4. In relazione alle singole tipologie di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime non ne è inoltre ammessa la realizzazione nelle articolazioni del territorio rurale sotto indicate:

Commentato [FF248]: Osservazione 45

Commentato [FF249]: Osservazione 45

Commentato [FF250]: Osservazione 45

a) allevamento intensivo di bestiame

- Aree periurbane
- Aree boscate
- Aree a elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici
- Aree dei nuclei rurali
- Aree con funzione non agricola

b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento

- Aree boscate
- Aree a elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici
- Aree con funzione non agricola

c) acquacoltura

- Aree periurbane
- Aree boscate
- Aree a elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici
- Aree dei nuclei rurali
- Aree con funzione non agricola

d) allevamento di fauna selvatica

- Aree periurbane
- Aree a elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici

- Aree dei nuclei rurali
  - Aree con funzione non agricola
- e) cinotecnica
- Aree periurbane
  - Aree boscate
  - Aree a elevato grado di naturalità
  - Aree dei nuclei storici
  - Aree dei nuclei rurali
  - Aree con funzione non agricola
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori
- Aree periurbane
  - Aree boscate
  - Aree a elevato grado di naturalità
  - Aree dei nuclei storici
  - Aree dei nuclei rurali
  - Aree con funzione non agricola
- g) allevamento di equidi
- Aree a elevato grado di naturalità
  - Aree boscate
  - Aree dei nuclei storici
  - Aree dei nuclei rurali
  - Aree con funzione non agricola.

5. Per gli annessi di cui alla precedente lettera a) (allevamento intensivo di bestiame) e g) (allevamento di equidi) deve essere garantita con produzione aziendale la copertura del 50% del fabbisogno alimentare degli animali in termini di unità foraggiere (UF) e devono essere osservate le dimensioni minime e massime realizzabili per ciascun capo di cui alla seguente tabella:

Tipo di allevamento	Superficie minima per capo	Superficie massima per capo
Bovini	10 mq/capo	15 mq/capo
Equini	10 mq/capo	15 mq/capo
Ovini/capri	2,5 mq/capo	4 mq/capo
Suini	3 mq/capo	5 mq/capo
Cunicoli	0,4 mq/capo	0,6mq/capo
Avicoli	0,3 mq/capo	0,5 mq/capo

**Tabella 2** – Dimensioni minime e massime per allevamenti intensivi e di equidi

6. Per gli annessi di cui alla precedente lettera b) (trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento) devono essere osservate le superfici massime realizzabili di cui alla tabella di seguito riportata:

<b>Lavorazione del miele, compresi il deposito e il locale smielatura</b>	
Da 1 a 10 alveari	15 mq + 5 mq in caso di vendita diretta
Da 11 a 50 alveari	30 mq + 10 mq in caso di vendita diretta
Oltre 50 alveari	+ 0,80 mq/alveare fino ad un massimo di 70 mq
<b>Lavorazione del latte (caseificio)</b>	
Fino a 1 q latte/giorno	30 mq + 5 mq in caso di vendita diretta

Da 1 a 10 q latte/giorno	60 mq + 10 mq in caso di vendita diretta
Oltre 10 q latte/giorno	+ 10 mq/q fino a un massimo di 120 mq
<b>Vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento *</b>	
Superficie fondiaria $\geq$ 3 ha	15 mq
Superficie fondiaria $\geq$ 5 ha	20 mq
* Le superfici ammesse per la vendita diretta dei prodotti non sono cumulabili con quelle riportate nell'ultima colonna della Tabella 1	

**Tabella 3** – Dimensioni massime per annessi per la trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento

7. Per gli annessi di cui alla precedente lettera d) (allevamento di fauna selvatica) le recinzioni devono essere dimensionate in funzione degli animali da allevare, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia, con riferimento a quanto disposto dalla legge regionale 37/1994.

**Commentato [FF251]:** Osservazione 45

8. Per gli annessi di cui alla precedente lettera e) (cinotecnica) la realizzazione dei manufatti è subordinata alla disponibilità di una superficie fondiaria minima pari a 5000 mq; i recinti per gli animali devono essere collocati ad una distanza di almeno 250 m dal **territorio urbanizzato e dai nuclei storici e rurali insediamenti abitativi**, riducibili a 50 m per le abitazioni di servizio dell'azienda cinotecnica. Il canile deve avere una capacità non superiore a 20 cani. La dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire uno standard minimo di mq. 100 per animale. È ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di Superficie edificabile (SE) max. mq. 30, oltre a mq. 1 per ogni cane, necessario per la logistica quali infermeria/degenza, sala parto, magazzini, cucina, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto.

**Commentato [FF252]:** Osservazione 45

9. Per gli annessi di cui alla precedente lettera f) (allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori) per la realizzazione ed il dimensionamento degli annessi si fa riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali di settore, fornendo idonea documentazione tecnica comprovante le necessità richieste.

#### 50-951.8 Ospitalità in spazi aperti (agri-campeggi)

1. La realizzazione di attrezzature per l'ospitalità in spazi aperti (agri-campeggio) è consentita nell'intero territorio rurale ad eccezione delle seguenti **articolazioni del territorio rurale aree di tutela paesaggistica o ambientale**:

**Commentato [FF253]:** Osservazione 45

- aree a elevato grado di naturalità
- **aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale**
- **nuclei storici**
- **aree con funzione non agricola**

e delle seguenti **aree di tutela paesaggistica o ambientale**:

**Commentato [FF254]:** Osservazione 45

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Culturali
- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree di protezione storico ambientale.

~~aree con funzione non agricola~~

**Commentato [FF255]:** Osservazione 45

2. Nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici gli agri-campeggi sono ammessi alle seguenti condizioni:

- l'azienda agricola non disponga di terreni esterni agli intorno su cui installare i manufatti o in caso di oggettivi e documentati impedimenti (come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica);
- venga dimostrato, in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito del fondo agricolo e il manufatto non interferisca visivamente con il centro o nucleo storico di riferimento, intendendo come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il centro o nucleo storico e/o da punti di visuale panoramica verso il centro o nucleo storico nonché con gli elementi valoriali riconosciuti nel contesto di riferimento.

I locali da destinare a servizi igienici, lavanderia, lavaggio stoviglie devono essere reperiti all'interno di edifici esistenti; nel caso in cui venga documentato che non sono disponibili sufficienti spazi in un edificio esistente è possibile la realizzazione di un unico blocco di servizi con le caratteristiche strutturali (a eccezione dell'altezza che potrà raggiungere la minima prescritta) previste dal § ~~52.1~~52.1.

Le infrastrutture previste dalle norme regionali (fornitura di acqua potabile e di energia elettrica, impianto di prevenzione incendi, punti luce, recipienti per i rifiuti, pozzetti di scarico anche per wc chimici ecc.) sono realizzati in modo da minimizzarne l'impatto paesaggistico. In particolare l'impianto di illuminazione per consentire la fruizione della viabilità e l'illuminazione dei servizi non è realizzato su pali ma con luci segna passo installati preferibilmente su manufatti preesistenti e con altezza da terra che non superi 1 m.

Commentato [FF256]: Osservazione 45

## ~~Art. 51~~ Art. 52 - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

### ~~52.1~~52.1 – Manufatti per l'attività agricola amatoriale

1. La realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa nelle seguenti articolazioni del territorio rurale:

- Aree agricole
- Aree periurbane
- Aree dei nuclei rurali

e non è ammessa nelle seguenti articolazioni:

- Aree boscate
- Aree ad elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici
- Aree con funzione non agricola.

2. È inoltre interdetta la realizzazione di manufatti agricoli amatoriali nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale e nelle seguenti aree per l'attuazione delle strategie del Piano operativo:

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- aree di protezione storico ambientale
- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
- aree destinate a casse di laminazione.

3. Nelle aree ricomprese nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici la realizzazione di manufatti agricoli amatoriali è ammessa alle seguenti condizioni aggiuntive:

- l'intera consistenza del fondo sia ricompresa all'interno dell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici **o in caso di oggettivi e documentati impedimenti (come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica) alla realizzazione di manufatti nell'area del fondo esterna all'area di tutela e non vi siano quindi alternative di localizzazione;**
- **in tali casi sia dimostrato documentato,** in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che **la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito del fondo agricolo e il manufatto non interferisca visivamente con il centro o nucleo storico di riferimento, intendendo per come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il centro o nucleo storico e/o da punti di visuale panoramica verso il centro o nucleo storico nonché con gli elementi valoriali riconosciuti nel contesto di riferimento.**

4. La dimensione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale, in termini di mq di Superficie edificabile (SE), è da calcolarsi in relazione alle superfici fondiarie agricole contigue cui sono posti a servizio, secondo la seguente tabella:

Superficie fondiaria per <del>ordinamento culturale</del> <b>colture attuate</b> (S)	Ambiti periurbani	Nuclei rurali	Aree agricole
<b>Orto</b>			
S < 1.000 mq	8 mq SE	8 mq SE	
1.000 mq ≤ S < 2.000 mq	18 mq SE	18 mq SE	
2.000 mq ≤ S < 4.000 mq	25 mq SE	25 mq SE	25 mq SE
S ≥ 4.000 mq	30 mq SE	30 mq SE	30 mq SE
<b>Oliveto, vigneto, frutteto</b>			
S < 2.000 mq	8 mq SE	8 mq SE	
2.000 mq ≤ S < 4.000 mq	18 mq SE	18 mq SE	
4.000 mq ≤ S < 6.000 mq	25 mq SE	25 mq SE	25 mq SE
S ≥ 6.000 mq	30 mq SE	30 mq SE	30 mq SE
<b>Seminativo</b>			
S < 10.000 mq	8 mq SE	8 mq SE	
10.000 mq ≤ S < 20.000 mq	18 mq SE	18 mq SE	18 mq SE
S ≥ 20.000 mq	25 mq SE	25 mq SE	25 mq SE

**Tabella 4** – Dimensioni massime dei manufatti agricoli amatoriali

5. Le superfici a servizio delle quali i manufatti amatoriali sono commisurati devono essere contigue e non derivare da frazionamenti parziali di fondi agricoli successivi alla data di adozione del presente Piano operativo.

6. Per fondi con diverse **colture attuate e ordinamento culturale** la superficie minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna **qualità culturale-coltura attuata** per le relative superfici minime previste.

**Commentato [FF257]:** Osservazione 11

**Commentato [FF258]:** Osservazione 45

**Commentato [EL259]:** Osservazione 45

**Commentato [FF260]:** Osservazione 45

**Commentato [EL261]:** Osservazione 45

**Commentato [EL262]:** Osservazione 45

**Commentato [FF263]:** Osservazione 71.3

**Commentato [FF264]:** Osservazione 71.3

**Commentato [FF265]:** Osservazione 71.3

7. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale è subordinata all'impegno del richiedente a:

- mantenere in produzione i terreni cui il manufatto è riferito
- rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola o nel caso vengano meno le superfici minime previste che costituiscono presupposto alla sua realizzazione
- non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste.

8. La realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale è ammessa alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:

- la loro costruzione non deve comportare modificazioni significative della morfologia dei luoghi;
- devono essere semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, salvo che ciò non sia reso obbligatorio dalla normativa antisismica, e non possono essere provvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo;
- non possono essere realizzati come locali interrati;
- devono essere realizzati in legno o altri materiali leggeri, quali ad esempio paglia pressata intonacata a calce; possono anche essere costruiti in terra cruda previo ottenimento di permesso di costruire;
- è vietato l'utilizzo di materiali impropri quali, a titolo esemplificativo, pannelli metallici e reti di recupero, tubi innocenti e simili;
- nel caso di strutture con copertura a capanna devono avere un'altezza del fronte (HF) più basso non superiore a mt 2,40 e un'altezza dell'edificio (HMax) non superiore a 3 mt;
- nel caso di strutture con copertura piana devono avere un'altezza dell'edificio (HMax) di mt 2,40;
- possono essere dotati di porticato su un unico lato e con profondità non superiore a 2 ml.

#### **5.2.2 – Manufatti per il ricovero di animali domestici**

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici è ammessa nelle seguenti articolazioni del territorio rurale:

- Aree agricole
- Aree periurbane
- Aree boscate non appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale
- Aree dei nuclei rurali

e non è ammessa nelle seguenti articolazioni:

- Aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale
- Aree ad elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici
- Aree con funzione non agricola

2. È inoltre interdetta la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale e nelle seguenti aree per l'attuazione delle strategie del Piano operativo:

- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Culturali
- aree di protezione storico ambientale
- rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- aree interessate dalla presenza di assetti agrari tradizionali
- aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo

- aree destinate a casse di laminazione.

3. Nelle aree ricomprese nell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici la realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici è ammessa alle seguenti condizioni aggiuntive:

- l'intera consistenza del fondo sia ricompresa all'interno dell'intorno territoriale dei centri e nuclei storici o in caso di oggettivi e documentati impedimenti (come, a titolo esemplificativo, quelli di natura geologica, idraulica o sismica) alla realizzazione di manufatti nell'area del fondo esterna all'area di tutela;
- in tali casi sia dimostrato, in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito del fondo agricolo e il manufatto non interferisca visivamente con il centro o nucleo storico di riferimento, intendendo come interferenza visiva l'alterazione negativa e l'interruzione delle relazioni percettive con il centro o nucleo storico e/o da punti di visuale panoramica verso il centro o nucleo storico nonché con gli elementi valoriali riconosciuti nel contesto di riferimento.

34. La dimensione dei manufatti per il ricovero di animali domestici, in termini di mq di Superficie coperta (SC), è da calcolarsi in relazione alle superfici fondiari contigue cui sono posti a servizio secondo la seguente Tabella 5, alla quale bisogna attenersi anche per il numero massimo di capi, per le distanze da abitazioni della stessa e di altre proprietà e per l'altezza utile massima:

	Superficie minima del fondo	Distanza minima da abitazioni della stessa proprietà	Distanza minima da altre abitazioni	Superficie coperta (SC) massima per capo	Altezza utile (HU) massima
<b>Avicunicoli</b>					
fino a 5 capi	1500 mq	10 m	30 m	1 mq	2 m
da 5 a 10 capi	2500 mq	15 m	50 m	1 mq	2 m
<b>Ovicaprini</b>					
fino a 5 capi	2500 mq	20 m	50 m	5 mq	2,40 m
<b>Bovini</b>					
fino a 2 capi	5000 mq	30 m	100 m	15 mq	3 m
<b>Equini</b>					
fino a 2 capi	5000 mq	30 m	100 m	15 mq	3 m
<b>Suini</b>					
fino a 2 capi	5000 mq	50 m	150 m	10 mq	2,40 m
<b>Cani</b>					
fino a 3 capi	1500 mq	10 m	30 m	8 mq	2 m

Commentato [FF266]: Osservazione 45

fino a 5 capi	2000 mq	10 m	30 m	5 mq oltre il terzo	2 m
fino a 10 capi	3000 mq	10 m	30 m	5 mq oltre il terzo	2 m

**Tabella 5** - Manufatti per il ricovero di animali domestici

5. La realizzazione dei manufatti per il ricovero di animali domestici è subordinata all'impegno del richiedente a rimuovere il manufatto al cessare delle esigenze di ricovero degli animali.

56. La realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici è ammessa alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:

- la loro costruzione non deve comportare modificazioni significative della morfologia dei luoghi;
- devono essere semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, salvo che ciò non sia reso obbligatorio dalla normativa antisismica;
- devono essere realizzati in legno o altri materiali leggeri;
- è vietato l'utilizzo di materiali impropri quali, a titolo esemplificativo, pannelli metallici e reti di recupero, tubi innocenti e simili.

6. Esclusivamente se realizzati nelle aree di pertinenza diretta degli edifici, come definite dall'art. 54, il ricovero per animali domestici può essere adibito a pensione per cani nei limiti e alle condizioni previste dalla normativa regionale in materia e dal PCCA (Piano comunale di classificazione acustica).

7. Nell'ambito della realizzazione di manufatti per gli animali domestici è inoltre possibile la realizzazione di impianti integralmente reversibili per addestramento cani alle seguenti condizioni:

- l'estensione massima dell'area da destinare ad addestramento non può superare i 1000 mq
- non è realizzabile alcuna alterazione permanente del suolo ineditato;
- le attrezzature per l'addestramento devono essere semplicemente fissate al suolo senza opere murarie;
- è ammessa la realizzazione di un unico manufatto da destinare a deposito delle attrezzature con superficie utile non superiore a 15 mq con le caratteristiche strutturali di cui al §~~51-152.1~~.

Commentato [FF267]: Osservazione 45

Commentato [FF268]: Osservazione 45

### ~~51-52.3~~ – Cimiteri per animali d'affezione

1. La realizzazione di cimiteri per animali d'affezione di cui alla legge regionale n. 9/2015 è ammessa nelle seguenti articolazioni del territorio rurale:

- Aree agricole
- Aree boscate non appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale

e non è ammessa nelle seguenti articolazioni:

- Aree periurbane
- Aree dei nuclei rurali
- Aree boscate appartenenti al nodo primario forestale e nodo secondario forestale individuati nella Tav. 2.1 del Piano strutturale
- Aree ad elevato grado di naturalità
- Aree dei nuclei storici

- Aree con funzione non agricola
2. È inoltre interdetta la realizzazione di cimiteri per animali d'affezione nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale e nelle seguenti aree per l'attuazione delle strategie del Piano operativo:
- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Culturali
  - aree di protezione storico ambientale
  - rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
  - aree interessate dalla presenza di assetti agrari tradizionali
  - aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
  - aree destinate a casse di laminazione.
3. La realizzazione di cimiteri per animali d'affezione è ammessa alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:
- il cimitero occupi una superficie non superiore a 500 mq;
  - sia prevista la realizzazione delle strutture prescritte dalla Delibera Giunta regionale Toscana n.984 del 11-10-2016 - Regolamento di attuazione della legge regionale 20 gennaio 2015, n. 9 nella misura minima richiesta da tale regolamento e con le caratteristiche strutturali prescritte per gli annessi agricoli amatoriali di cui al § ~~52.1~~52.1 ferma restando la possibilità di raggiungere maggiori altezze se imposte da norme di carattere igienico sanitario;
  - il proponente abbia titolo, oltre che sull'area da destinare a cimitero per animali d'affezione, sulla fascia di rispetto, libera da insediamenti, della dimensione di 50 m;

#### **52.4 – Manufatti per esigenze venatorie**

1. Gli appostamenti fissi, di cui all'art. 34, comma 6 bis della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3, sono ammessi, se autorizzati come appostamenti fissi ai sensi della stessa legge, nelle seguenti articolazioni del territorio rurale:
- Aree agricole
  - Aree boscate
  - Aree ad elevato grado di naturalità
- e non sono ammessi nelle seguenti articolazioni:
- Aree periurbane
  - Aree dei nuclei rurali
  - Aree dei nuclei storici
  - Aree con funzione non agricola.
2. È inoltre interdetta la realizzazione di manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria nelle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale e nelle seguenti aree per l'attuazione delle strategie del Piano operativo:
- aree di pertinenza paesaggistica dei Beni Culturali
  - aree di protezione storico ambientale
  - rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
  - aree interessate dalla presenza di assetti agrari tradizionali
  - aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
  - aree destinate a casse di laminazione.
3. Gli appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria devono avere le caratteristiche di cui al citato art. 34 comma 6 bis della legge regionale 3/1994 e s.m.i.
4. I manufatti finalizzati al ritrovo e all'organizzazione delle attività delle squadre di caccia al cinghiale per esigenze venatorie di cui all'art. 34 bis, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3, non sono ammessi su nessuna delle articolazioni del territorio rurale.

5. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente di cui all'art. 79 comma 3 della legge regionale 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34 bis, comma 1, lettera b) della legge regionale 12 gennaio 1994, n. 3, sono ammessi in ogni articolazione del territorio rurale nel rispetto degli interventi edilizi ammessi per ciascuna articolazione.

#### 52.5 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione agricola nella disponibilità di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 54 delle presenti norme; qualora l'intervento ecceda la Conservazione (C) e la Trasformazione sostitutiva (Tsa) come definite dall'art.47, lo stesso è subordinato al mutamento di destinazione agricola con le modalità e le limitazioni di cui all'art. 53.
2. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione non agricola nella disponibilità di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo sono ammessi gli interventi di cui all'art. 54.

Commentato [FF269]: Osservazione 45

#### ~~Art. 52~~ Art. 53 - Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano la Conservazione (C) e la Trasformazione sostitutiva (Tsa) come definite all'art. 47, da realizzarsi su edifici rurali a opera di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, sono subordinati al mutamento della destinazione agricola con le limitazioni sotto indicate.

2. Gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola sono ammessi, nei limiti, alle condizioni e con le facoltà di cui agli artt. 81, 82 e 83 della legge regionale 65/2014, su tutti gli edifici con esclusione delle seguenti categorie di immobili:

- edifici per i quali siano in essere impegni a non modificarne la destinazione agricola assunti con convenzioni o atti unilaterali d'obbligo;
- annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007;
- annessi agricoli realizzati da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 22d c. 6 della "Variante per le Zone Extraurbane" (approvata con Delibera di Consiglio Comunale n° 42 del 21/07/1999) e successive varianti;
- annessi agricoli c.d. amatoriali realizzati da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo ai sensi dell'art. 25 delle Norme – Disciplina generale del Regolamento urbanistico (approvato con deliberazione C.C. n. 29 del 10/07/2008) e successive varianti;
- manufatti di qualsiasi natura realizzati dopo il 1/9/1967 oggetto di procedimenti di sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 47/1985, alla legge 724/1994 e alla legge 326/2003 la cui consistenza sia stata oggetto di nuova edificazione per più del 50%.

3. La deruralizzazione, quando ammessa, può essere attuata mediante gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola di cui all'art. 54 delle presenti norme.

4. Sugli immobili per i quali non è ammessa la deruralizzazione sono realizzabili i seguenti interventi:

- qualora nella disponibilità di imprenditore agricolo sono ammessi gli interventi di cui ai §§ 51.3 e 51.4 delle presenti norme;
- qualora nella disponibilità di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo sono realizzabili i seguenti interventi, come definiti dall'art. 47:

Commentato [FF270]: Osservazione 45

Commentato [FF271]: Osservazione 30

1. - Conservazione (C)
2. Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente al tipo TSa (demolizione e fedele ricostruzione)
3. Demolizione (D).

35. La deruralizzazione è subordinata all'individuazione di una pertinenza diretta ovvero delle aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi e, più in generale, degli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e di integrazione funzionale dell'edificio principale.

46. Le aree di pertinenza diretta devono essere individuate seguendo i segni naturali e antropici della tessitura territoriale, l'andamento morfologico, la configurazione del reticolo idraulico e stradale esistente, l'ordinamento colturale preesistente e la distribuzione del manto vegetale, escludendo rigide conformazioni geometriche che si discostino da tali segni.

57. Nelle aree di pertinenza diretta sono ammessi gli interventi di cui all'art. 54-55 delle presenti norme.

68. La deruralizzazione è subordinata inoltre all'individuazione di una pertinenza agricola che comprende l'intera residua proprietà del soggetto proponente.

79. Qualora la superficie delle pertinenze (diretta e agricola) superi 1 ettaro la deruralizzazione è subordinata all'impegno a eseguire interventi di sistemazione ambientale da prevedersi esclusivamente sulla pertinenza agricola.

810. Il progetto preliminare degli interventi di sistemazione ambientale deve essere allegato al progetto di deruralizzazione dell'edificio a cui si riferiscono e deve perseguire finalità di interesse pubblico e generale, garantendo un assetto dei luoghi paragonabile a quello che sarebbe garantito dalla presenza dell'imprenditore agricolo. Il progetto preliminare delle opere di sistemazione ambientale contiene almeno i seguenti elementi:

- analisi delle emergenze paesaggistiche presenti sul fondo con particolare riferimento a "Opere murarie di interesse storico", "Terrazzamenti di interesse storico", "Tracciati viari fondativi", "Assetti agrari tradizionali" basata sulla mappatura che di tali elementi fornisce la Tav. 2.0 - Tutele del territorio del Piano strutturale e integrata da una analisi puntuale della proprietà interessata;
- indicazione degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- stima dei costi da sostenere contabilizzata a prezzi correnti al momento di presentazione del progetto (computo metrico estimativo).

911. Rientrano tra gli interventi di sistemazione ambientale, a titolo esemplificativo, i seguenti:

- la conservazione e/o il ripristino delle formazioni lineari arboree e arbustive non colturali, con priorità per la tutela delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo, di individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente, favorendo al contempo, per quanto possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene;
- la rinaturalizzazione delle fasce di vegetazione ripariale;
- la manutenzione della rete scolante artificiale principale, le opere di intercettazione, raccolta e convogliamento delle acque superficiali, e gli interventi finalizzati in genere alla difesa dell'integrità fisica dei suoli e alla prevenzione del dissesto idrogeologico;
- la conservazione e/o il ripristino, con materiali e modalità costruttive fedeli alla tradizione dei luoghi, degli elementi qualificativi del territorio rurale, delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco o di

Commentato [FF272]: Osservazione 45

Commentato [FF273]: Osservazione 45

contenimento, terrazzamenti, lunette, ciglionamenti, acquidocci, scoline, fossi, ecc) con priorità nelle aree con assetti agrari tradizionali;

- la tutela e/o il recupero dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale;
- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità rurale in genere **purché** aperta al pubblico transito, con priorità per i "Tracciati viari fondativi";
- il recupero e la manutenzione della sentieristica, consentendone, **qualora possibile,** l'accessibilità e la fruizione pubblica;
- il completamento, potenziamento o creazione di corridoi ecologici - anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva - e gli interventi finalizzati in genere alla protezione della fauna selvatica.

~~12~~12. Non rientrano tra gli interventi di sistemazione ambientale, a titolo esemplificativo, i seguenti:

- interventi tesi alla ordinaria coltivazione del fondo;
- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi obbligatori per la prevenzione incendi, la difesa del suolo e di tutela della fauna e della flora.

#### ~~Art. 53~~ **Art. 54 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola**

1. Sugli immobili nella disponibilità dell'imprenditore agricolo sono realizzabili gli interventi di cui al § 51.3 e 51.4.

2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che eccedano la Conservazione (C) e la Trasformazione sostitutiva (Tsa) come definite all'art. 47, da realizzarsi su edifici rurali a opera di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo, sono subordinati al mutamento della destinazione agricola con le limitazioni di cui all'art. 53.

~~3~~3. Sugli immobili a destinazione d'uso non agricola per i quali sia intervenuta la dichiarazione di interesse culturale di cui all'art. 13 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) sono ammessi tutti gli interventi di conservazione definiti dall'art. 29 del Codice previa autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio. Nel caso l'intervento determini frazionamento di immobili a destinazione abitativa gli stessi sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

~~4~~4. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola classificato come Unità di interesse storico nell'allegato B al Piano strutturale, sono realizzabili gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme. Nel caso l'intervento determini frazionamento di immobili a destinazione abitativa gli stessi sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

~~5~~5. Sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico, sono realizzabili i seguenti interventi, come definiti dall'art. 47 e con le ulteriori condizioni e limitazioni sotto riportate:

1. Conservazione (C)
2. Trasformazione conservativa (TC)

Commentato [FF274]: Osservazione 45

Commentato [FF275]: Osservazione 45

Commentato [FF276]: Osservazione 45

3. Trasformazione sostitutiva (TS)
4. Demolizione (D).

66. Gli interventi di Trasformazione sostitutiva (TS) sono ammessi limitatamente al tipo TS<sub>B</sub> (demolizione e fedele ricostruzione).

67. Per gli edifici, ~~porzioni di edifici o manufatti di qualsiasi natura, realizzati dopo il 1/9/1967~~ e legittimati con provvedimenti di sanatoria edilizia straordinaria di cui alla legge 47/1985, alla legge 724/1994 e alla legge 326/2003 gli interventi di Conservazione (C), quelli di trasformazione conservativa (TC) e quelli di trasformazione sostitutiva (TS) non possono comunque comportare:

1. mutamento della destinazione d'uso **urbanisticamente rilevante**, fatti salvi i casi in cui la destinazione legittimata dai provvedimenti di sanatoria straordinaria risulti incompatibile con le destinazioni ammesse per l'area in cui l'edificio ricade dalla disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Parte quinta delle presenti norme;
2. ~~trasformazione di superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU);~~
3. ~~introduzione di funzioni abitative ad eccezione degli edifici che siano già in parte legittimamente destinati a tali funzioni utilizzo di superfici accessorie (SA) a fini abitativi.~~

68. Esclusivamente per il patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso non agricola non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico che, alla data di adozione del presente Piano operativo, abbiano già destinazione abitativa sono inoltre ammessi i seguenti interventi, come definiti dall'art. 47 e con le ulteriori condizioni e limitazioni sotto riportate:

1. Ampliamento una tantum (A1)
2. Frazionamento (F)

69. Gli interventi di ampliamento una tantum (A1) sono ammessi limitatamente al tipo A1<sub>B</sub> ~~(10 mq per la realizzazione di un servizio igienico).~~

70. Gli interventi di frazionamento (F) sono ammessi a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a 75 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

## ~~Art. 54~~ - Art. 55 - Trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici

1. Qualsiasi intervento che interessi l'intorno degli edifici esistenti è subordinato all'individuazione (nell'ambito degli elaborati progettuali necessari alla formazione del titolo edilizio anche nei casi in cui l'intervento non comporti il mutamento della destinazione d'uso agricola) di una pertinenza diretta ovvero delle aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi, e, più in generale, degli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e di integrazione funzionale dell'edificio principale.
2. Le aree di pertinenza diretta devono essere individuate seguendo i segni naturali e antropici della tessitura territoriale, l'andamento morfologico, la configurazione del reticolo idraulico e stradale esistente, l'ordinamento colturale preesistente e la distribuzione del manto vegetale, escludendo rigide conformazioni geometriche che si discostino da tali segni.
3. Costituisce pertinenza agricola l'intera residua proprietà del soggetto proponente.

Commentato [FF277]: Osservazione 30

Commentato [FF278]: Osservazione 30

Commentato [FF279]: Osservazione 30

Commentato [FF280]: Osservazione 45

4. Per gli edifici che siano stati oggetto di deruralizzazione le norme di cui al presente articolo si applicano all'area di pertinenza diretta e di pertinenza agricola definite in sede di deruralizzazione.
5. Gli interventi che interessano la pertinenza diretta devono essere progettati evitando di determinare rilevanti cesure con il territorio agricolo circostante secondo le indicazioni di seguito riportate.
6. Esclusivamente all'interno delle aree di pertinenza diretta possono essere realizzati parcheggi pertinenziali con le modalità di cui al § ~~54~~**55.1**, piscine e impianti sportivi ad uso privato di cui al § ~~54~~**55.2**.

#### **55.1 Parcheggi pertinenziali e viabilità di accesso**

1. La realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso nel territorio rurale è ammessa esclusivamente nelle aree di pertinenza diretta e con esclusione delle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:
  - rete dei corridoi ecologici e delle zone umide.
2. La realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - la collocazione dei parcheggi pertinenziali a raso deve essere studiata per evitare alterazioni morfologiche del suolo e pertanto limitata alle sole opere di pavimentazione senza comportare movimenti di terra eccedenti il livellamento dell'area; deve inoltre essere prevista in prossimità di viabilità esistente o di progetto (nel rispetto delle prescrizioni a essa riferita);
  - la pavimentazione deve essere realizzata con materiali che garantiscano un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contengano leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate;
  - è vietata qualsiasi forma di illuminazione;
  - eventuali strutture di protezione dalle intemperie devono essere limitate a pergolati privi di pareti laterali di qualsiasi natura (compresi i grigliati) e privi di qualsiasi copertura in materiali rigidi e durevoli; qualora venga prevista l'installazione di una copertura impermeabile (seppure non in materiale rigido e durevole) la stessa deve essere coperta con vegetazione o con canniccio;
  - **deve essere dimostrato, in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che la localizzazione scelta e l'eventuale struttura sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito della pertinenza diretta e non interferisca visivamente con i segni caratterizzanti l'assetto figurativo tradizionale del territorio rurale, con le visuali panoramiche consolidate, con le emergenze architettoniche e con gli edifici e gli elementi del sistema insediativo storico, intendendo come interferenza visiva l'interruzione delle relazioni percettive con gli elementi valoriali riconosciuti e l'alterazione negativa del contesto di riferimento.**
3. La viabilità di accesso agli insediamenti esistenti o previsti, ivi compresa la viabilità vicinale e poderale esistente seppure non indicata come viabilità esistente nelle tavole Assetto del territorio, sia all'interno delle aree di pertinenza diretta che di quelle di pertinenza agricola, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
  - non deve modificare i tracciati viari fondativi e, laddove presenti e rilevabili da foto aeree, utilizzare i tracciati della viabilità poderale esistente; sono ammesse lievi variazioni come specificato all'art. 24;
  - la collocazione della viabilità di accesso agli insediamenti esistenti o previsti deve essere studiata per limitare le alterazioni morfologiche del suolo [alle sole](#)

Commentato [EL281]: Osservazione 45

~~opere di pavimentazione~~ senza quindi comportare ~~rilevanti~~ movimenti di terra che non siano limitati al livellamento dell'area;

- la eventuale pavimentazione deve essere realizzata con materiali che garantiscano un cromatismo simile a quello del terreno circostante e una granulometria mista come nelle tradizionali strade bianche quali, a titolo esemplificativo, terra battuta, stabilizzato misto a terra locale, miscele che, seppure contenente leganti, garantiscano le prestazioni sopra indicate;
- è vietata qualsiasi forma di illuminazione;
- ~~deve essere dimostrato, in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito della pertinenza diretta e non interferisca visivamente con i segni caratterizzanti l'assetto figurativo tradizionale del territorio rurale, con le visuali panoramiche consolidate, con le emergenze architettoniche e con gli edifici e gli elementi del sistema insediativo storico, intendendo come interferenza visiva l'interruzione delle relazioni percettive con gli elementi valoriali riconosciuti e l'alterazione negativa del contesto di riferimento.~~

**Commentato [FF282]:** Osservazione 45

**Commentato [FF283]:** Osservazione 45

4. Le autorimesse pertinenziali interrate sono ammesse esclusivamente nelle aree di pertinenza diretta e con esclusione delle seguenti articolazioni:

- Aree boscate
- Aree ad elevato grado di naturalità
- Aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
- Aree destinate a casse di laminazione

e con esclusione anche delle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- Aree di pertinenza paesaggistica ~~dei Beni culturali~~
- Rete dei corridoi ecologici e delle zone umide.

**Commentato [EL284]:** Osservazione 45

**Commentato [FF285]:** Osservazione 45

5. La realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- le autorimesse devono essere ~~completamente~~ interrate con esclusione della sola apertura di accesso;
- la realizzazione delle autorimesse non deve comportare ~~significativa~~ alterazione morfologica del terreno ~~neanche per la realizzazione dell'accesso~~ sfruttando dislivelli preesistenti ~~se presenti~~;
- la collocazione delle autorimesse interrate deve essere prevista in prossimità di viabilità esistente o di progetto (nel rispetto delle prescrizioni ad essa riferite);
- la copertura dell'autorimessa non può essere pavimentata; deve, invece, mantenere inalterato l'aspetto del suolo preesistente prevedendo un congruo strato di riporto che garantisca la possibilità di mantenimento di un manto erboso;
- la *superficie calpestabile* (SCal) non può superare i 25 mq per ogni unità immobiliare abitativa di cui l'autorimessa costituisce pertinenza e i 100 mq per *complesso edilizio o edificio* (nel caso lo stesso non sia parte di un *complesso edilizio*) di riferimento;
- è vietata qualsiasi forma di illuminazione esterna all'autorimessa interrata ~~se non temporizzata~~;
- ~~deve essere dimostrato, in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito della pertinenza diretta e non interferisca visivamente con i segni caratterizzanti l'assetto figurativo tradizionale del territorio rurale, con le visuali panoramiche consolidate, con le~~

**Commentato [FF286]:** Osservazione 45

**Commentato [FF287]:** Osservazione 45

**Commentato [FF288]:** Osservazione 45

**Commentato [FF289]:** Osservazione 45

emergenze architettoniche e con gli edifici e gli elementi del sistema insediativo storico, intendendo come interferenza visiva l'interruzione delle relazioni percettive con gli elementi valoriali riconosciuti e l'alterazione negativa del contesto di riferimento.

Commentato [EL290]: Osservazione 45

#### 5455.2 Piscine e impianti sportivi a uso privato

1. Piscine e impianti sportivi a uso privato (limitatamente a campi da tennis, campi da calcetto, maneggi) sono ammessi esclusivamente nelle aree di pertinenza diretta e con esclusione delle seguenti articolazioni:

- Aree boscate
- Aree ad elevato grado di naturalità
- Aree per l'adeguamento della viabilità esistente del Capoluogo
- Aree destinate a casse di laminazione

e con esclusione anche delle seguenti aree di tutela paesaggistica e ambientale:

- Rete dei corridoi ecologici e delle zone umide
- Aree di protezione storico ambientale

2. La realizzazione di piscine e impianti sportivi privati è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- è ammesso un solo impianto sportivo (~~piscina o~~ campo da tennis o campo da calcetto o maneggio) o ~~piscina~~ per ciascun ~~complesso edilizio o edificio~~ (nel caso lo stesso non sia parte di un complesso edilizio) di riferimento ~~con esclusione degli edifici pertinenziali o comunque non abitativi (sia residenziali che rurali)~~;
- campi da tennis e da calcetto sono ammessi esclusivamente a servizio di ~~edifici o complessi edilizi~~ utilizzati ai fini agrituristici;
- la realizzazione ~~dell'impianto sportivo~~ non può comportare alterazioni significative della morfologia del terreno; a tal fine la realizzazione è ammessa:
  - per le piscine su terreni con pendenza massima del 20%;
  - per campi da tennis e da calcetto su terreni con pendenza massima del 5%;
- la realizzazione ~~dell'impianto sportivo~~ non può comportare l'abbattimento di piante di alto fusto adulte appartenenti ad una delle seguenti tipologie:
  - formazioni lineari arboree non colturali;
  - alberature segnaletiche di confine;
  - individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
  - formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- la realizzazione ~~dell'impianto sportivo~~ non può comportare l'alterazione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali quali, a titolo esemplificativo, muri (a secco e non) terrazzamenti, ciglionamenti, viabilità rurale esistente ecc.
- ~~prevedere pavimentazioni che impediscano la formazione di isole di calore, quindi di colore chiaro e con superficie scabrosa, e con materiali coerenti con il contesto rurale di riferimento;~~
- ~~deve essere dimostrato, in sede di progetto con documentazione idonea quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc. che la localizzazione scelta sia quella di minor impatto paesaggistico nell'ambito della pertinenza diretta e non interferisca visivamente con i segni caratterizzanti l'assetto figurativo tradizionale del territorio rurale, con le visuali panoramiche consolidate, con le emergenze architettoniche e con gli edifici e gli elementi del sistema insediativo storico, intendendo come interferenza visiva l'interruzione delle relazioni percettive con gli elementi valoriali riconosciuti e l'alterazione negativa del contesto di riferimento.~~
- le piscine devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:

Commentato [FF291]: Osservazione 23.10

Commentato [FF292]: Osservazione 23.10

Commentato [FF293]: Osservazione 23.10

Commentato [FF294]: Osservazione 23.10

Commentato [EL295]: Osservazione 45

Commentato [EL296]: Osservazione 45

Commentato [EL297]: Osservazione 45

Commentato [EL298]: Osservazione 45

- superficie netta della vasca non superiore a ~~70~~75 mq incrementabile a 100 mq per piscine a servizio di attività ricettive (anche agrituristiche);
  - i volumi tecnici devono essere completamente interrati, con *altezza utile* (HU) non superiore a 2,4 m;
  - la forma della vasca deve essere semplice e regolare evitando andamenti curvi non necessari per questioni tecniche;
  - il rivestimento della vasca deve essere realizzato con cromie neutre (come ad esempio sabbia, ~~verde chiaro~~, grigio) evitando l'azzurro.
3. La realizzazione di maneggi è ammessa nelle aree di pertinenza agricola e nel rispetto delle quantità previste al § ~~51.2~~52.2. La limitazione del numero di capi non si applica alle aziende agrituristiche.
4. Oltre ai manufatti per l'ospitalità degli animali sono ammesse esclusivamente recinzioni con staccionate in legno semplicemente infisse al suolo.

### ~~54~~55.3 Recinzioni

1. Nel territorio rurale, salve le eccezioni sotto riportate, è vietata la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per finalità produttive, e comunque di tutti i terreni che non costituiscano aree di pertinenza diretta *con manufatti aventi rilevanza edilizia*.
2. *Qualora non realizzabili mediante manufatti privi di rilevanza edilizia*, sono consentite le recinzioni *aventi rilevanza edilizia* a uso delle aziende faunistico venatorie nonché quelle connesse alla istituzione di "fondi chiusi". ~~Sono inoltre consentite recinzioni e~~ per terreni destinati a colture orto-florovivaistiche.
3. *Qualora non realizzabili mediante manufatti privi di rilevanza edilizia*, sono inoltre consentite le recinzioni *aventi rilevanza edilizia* nelle aree periurbane e nelle aree con funzione non agricola.
4. Qualora ammesse le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
- non devono determinare la chiusura delle strade comunali e vicinali di uso pubblico, dei tracciati viari fondativi di cui all'art. 24 né di sentieri facenti parte della rete escursionistica toscana di cui alla legge regionale 17/1998 o del CAI (Club Alpino Italiano);
  - devono essere prive di fondazioni continue, garantire l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna (fatte salve documentate esigenze di protezione dalla stessa o di contenimento della stessa);
- ~~devono essere realizzate con pali di legno e rete a maglia sciolta con altezza non superiore a m 1,50 ad eccezione di quelle connesse alla istituzione di "fondi chiusi" per le quali è ammessa un'altezza di m 1,80.~~

### ~~54~~55.4 Sistemazioni dei versanti

1. Al fine della tutela attiva delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali, è sempre ammesso il rifacimento o la nuova realizzazione di sistemazioni di versanti e terrazzamenti mediante muratura a secco, ciglioni, sistemazioni ambientali con materiali lignei, nonché la costruzione di muri in gabbioni. Nel caso di posa in opera di muri con gabbionata, questi possono avere un'altezza fuori terra max di 1,5 mt e la gabbionata deve essere nascosta obbligatoriamente mediante impianto di vegetazione rampicante.
2. Qualora una diversa tipologia costruttiva sia imposta da norme sulle strutture o da altre norme di settore, deve comunque essere previsto un rivestimento che garantisca un aspetto simile a quello della muratura a secco. Finiture diverse sono ammesse esclusivamente per opere di sistemazione di versanti a completamento o rifacimento parziale di opere preesistenti.

Commentato [FF299]: Osservazione 23.10

Commentato [FF300]: Osservazione 79.4

Commentato [FF301]: Osservazione 79.4

Commentato [FF302]: Osservazione 79.4

Commentato [FF303]: Osservazione 79.4

Commentato [FF304]: Osservazione 79.4

Commentato [FF305]: Osservazione 79.4

Commentato [FF306]: Osservazione 23.11

## ~~Art. 55~~ Art. 56 - Ulteriori aree con funzione non agricola

1. Le aree con funzione non agricola, dette anche ulteriori aree, sono quelle che, pur ospitando legittimamente funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Il Piano operativo riconosce, conformemente al Piano strutturale, 12 aree con funzione non agricola e in particolare:

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

3. Nelle aree con funzione non agricola ospitanti attività produttive e attività di servizio contraddistinte sulle tavole Assetto del territorio coi numeri 1 e, 2 (Ponte di Macinaia), 3 e, 4 (La Lisca), 5 (Quattro Strade), 7 (Tiro a segno), 8 (Bracciatca) (~~rispettivamente ospitanti attività produttive e attività di servizio~~) sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- per i Beni culturali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45 delle presenti norme;
- per le unità di interesse storico individuate nell'allegato B al Piano strutturale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme;
- per tutti gli altri edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art. 47 delle presenti norme
  - Conservazione (C)
  - Trasformazione conservativa (TC)
  - Trasformazione sostitutiva (TS)
  - Ampliamento una tantum (A1) limitatamente al tipo A1c
  - Frazionamento (F)
  - Demolizione (D).

4. Nell'area con funzione non agricola contraddistinta sulle tavole Assetto del territorio col numero 6, trattandosi di una attrezzatura di interesse comune e parcheggio (strutture di servizio al Parco fluviale) sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 30 e 33.

5. L'area con funzione non agricola contraddistinta sulle tavole Assetto del territorio col numero 9 (Convento di S. Lucia al Serraglio) è stata subordinata alla Conferenza di co-pianificazione di cui all'art. 25 della legge regionale 65/2014, che ha espresso parere favorevole, come da verbale del 02/12/2016, all'interno del procedimento di variante urbanistica ai sensi del D.P.R. 160/2010, attualmente in corso, volta alla trasformazione degli immobili in funzione turistico ricettiva come peraltro già previsto dal Regolamento urbanistico. Il Piano operativo ha disciplinato questa ulteriore area attraverso la scheda norma Rc – UA9 (Riuso co-pianificata - Ulteriore Area 9), di recepimento dei contenuti della variante in itinere, alla quale si rinvia per la disciplina puntuale.

Commentato [EL307]: Osservazione 45

6. Nell'area con funzione non agricola contraddistinta sulle tavole Assetto del territorio col numero 10 (Villa Saulina) sono ammessi i seguenti interventi:

- per le unità di interesse storico individuate nell'allegato B al Piano strutturale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme;
- per tutti gli altri edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art. 47 delle presenti norme
  - Conservazione (C)
  - Trasformazione conservativa (TC)
  - Demolizione (D).

Prevvia l'approvazione di un Piano di recupero è inoltre ammesso l'aumento della *Superficie edificabile (SE)* per un massimo di 300 mq con *numero dei piani (NP)* pari a 1. L'edificio derivante dall'aumento di superficie edificabile (SE) non deve essere realizzato in aderenza a Unità di interesse storico, deve essere collegato ad esse attraverso percorsi - anche protetti - realizzati con materiali leggeri e riconoscibili rispetto all'esistente, deve essere riconoscibile per tipologia e finiture dagli edifici esistenti e deve garantire una elevata qualità architettonica. Il Piano attuativo deve contenere documentazione, quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc., che dimostri come la soluzione scelta garantisca il miglior inserimento paesaggistico, anche attraverso una valutazione delle possibili alternative di localizzazione.

7. Nell'area con funzione non agricola contraddistinta sulle tavole Assetto del territorio col numero 11 (S. Ippolito) sono ammessi i seguenti interventi:

- per i Beni culturali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45 delle presenti norme
- per le unità di interesse storico individuate nell'allegato B al Piano strutturale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 46 delle presenti norme;
- per tutti gli altri edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi come definiti dall'art. 47 delle presenti norme:
  - Conservazione (C)
  - Trasformazione conservativa (TC)
  - Demolizione (D).

Prevvia approvazione di un Piano di recupero è inoltre ammesso l'aumento della *Superficie edificabile (SE)* per un massimo di 300 mq. L'edificio derivante dall'aumento di superficie edificabile (SE) non deve essere realizzato in aderenza a Beni culturali o a Unità di interesse storico, deve essere collegato ad esse attraverso percorsi - anche protetti - realizzati con materiali leggeri e riconoscibili rispetto all'esistente, deve essere riconoscibile per tipologia e finiture dagli edifici esistenti e deve garantire una elevata qualità architettonica. Il Piano attuativo deve contenere documentazione, quale relazione, fotografie, fotoinserimenti, ecc., che dimostri come la soluzione scelta garantisce il miglior inserimento paesaggistico, anche attraverso una valutazione delle possibili alternative di localizzazione.

8. Nell'area con funzione non agricola contraddistinta sulle tavole Assetto del territorio col numero 12 (Fontepatri) sono ammessi, fino alla realizzazione della prevista scuola, i seguenti interventi come definiti dall'art. 47 delle presenti norme:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC).

9. La realizzazione della scuola è subordinata alla previa approvazione del progetto di opera pubblica o di un Piano di recupero, per la cui disciplina puntuale si rinvia all'art. 31 delle presenti norme.

10. Nelle ulteriori aree con funzione non agricola sono ammessi gli usi, come definiti dall'art. 6970, indicati in Tabella 6:

N. ulteriore area	b) Industriale e artigianale	c) Commerciale al dettaglio	d) Turistico-ricettiva	e) Direzionale e di servizio	f) Commerciale all'ingrosso e depositi
1	b.1 - b.2 - b.4				f.1 - f.2 - f.3
2	b.1 - b.2 - b.3 - b.4				f.1 - f.2 - f.3
3	b.1 - b.2 - b.4				f.3
4	b.1 - b.2 - b.4				f.1 - f.2 - f.3
5	b.1 - b.2 - b.4				f.3
6		c.3 - c.4		e.2 - e.3 - e.4 - e.6 - e.7 - e.9	
7				e.4 - e.7	
8				e.7 - e.8	
9		c.3 - c.4	d.1 - d.2	e.2 - e.3 - e.4 - e.6 - e.9	
10		c.3 - c.4	d.1 - d.2	e.2 - e.3 - e.4 - e.6 - e.9	
11		c.3 - c.4	d.1 - d.2	e.2 - e.3 - e.4 - e.6 - e.9	
12	b.1 - b.2 - b.4	c.3 - c.4		e.9	f.1 - f.2 - f.3

Tabella 6 – Usi ammessi nelle ulteriori aree

## TITOLO III – Territorio urbanizzato

### ~~Art. 56~~ - Art. 57 - Definizione del territorio urbanizzato

1. Il territorio urbanizzato è individuato, con i criteri di cui all'art. 4 della legge regionale 65/2014, nella Tav. 8 del Piano strutturale. Il territorio urbanizzato si compone di tessuti destinati all'attuazione delle strategie del Piano operativo di cui alla Parte seconda Titolo IV delle presenti norme.

2. Il Piano operativo articola il territorio urbanizzato nei seguenti tessuti:

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

3. Tutti i tessuti del territorio urbanizzato possono essere interessati (come anche il territorio rurale) dalle seguenti tutele:

- Invarianti
- Ambito panoramico
- Intorno territoriale dei centri e nuclei storici
- Aree di pertinenza paesaggistica dei Beni culturali
- Fasce di rispetto dei cimiteri
- Aree interessate da rischio di incidente rilevante
- Campi elettromagnetici

per le quali si rinvia alla Parte II Titolo II delle presenti norme;

dalle seguenti risorse:

- Tracciati viari fondativi
- Potenzialità archeologica
- Acqua, aria, energia

per le quali si rinvia alla Parte II Titolo III delle presenti norme;

e dalle seguenti previsioni per l'attuazione delle strategie:

- Abitabilità urbana e città pubblica
- Attrezzature di interesse comune
- Attrezzature per l'istruzione

- Verdi pubblici e sportivi
  - Infrastrutture per la mobilità
  - Gestione del rischio alluvioni
  - Programmazione abbattimento barriere architettoniche
  - Altre infrastrutture
  - Parco fluviale dell'Arno e del Pesa
  - Altre indicazioni per l'attuazione delle strategie (parcheggi privati, distanze ecc.)
- per le quali si rinvia alla Parte II Titolo IV delle presenti norme.

### ~~Art. 57~~ **Art. 58 - Disposizioni per la qualità del territorio urbanizzato**

1. Al fine di garantire una corretta gestione degli insediamenti esistenti nel territorio urbanizzato ~~valgono, oltre alle prescrizioni di cui alla Parte II (Prescrizioni comuni per la qualità del territorio) delle presenti norme,~~ le prescrizioni del presente articolo.

#### ~~57~~**58.1 Verde privato**

1. Le aree individuate nelle tavole Assetto del territorio come verde privato rappresentano le parti del territorio urbanizzato totalmente o prevalentemente inedificate per le quali il Piano operativo persegue una sistemazione a verde anche con funzione di compensazione ecologica.

2. A tal fine nelle aree a verde privato è consentita:

- la conservazione, recupero e integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano, contribuendo all'eliminazione di specie infestanti aliene;
- il mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, qualora presente;
- la riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado;
- la realizzazione di sistemazioni a verde quali giardini, orti ecc.;
- la realizzazione di attrezzature per attività ricreative all'aperto quali, a titolo esemplificativo, impianti privati per la pratica sportiva (piscine, campi da tennis, campi da calcetto) nel rispetto di tutte le prescrizioni di cui al § ~~57-5~~**58.5**;
- la realizzazione di parcheggi a raso nel rispetto delle prescrizioni previste al § ~~57-4~~**58.4** per tali tipologie di parcheggio;
- la realizzazione di parcheggi interrati nel rispetto delle prescrizioni previste al § ~~57-4~~**58.4** per tali tipologie di parcheggio.

3. Non è ammessa nelle aree a verde privato la realizzazione di parcheggi in elevazione, neanche nelle aree con pericolosità idraulica elevata (ovvero per alluvioni poco frequenti) o molto elevata (ovvero per alluvioni frequenti), in cui vige il divieto di realizzare volumi interrati.

#### ~~57~~**58.2 Fascia di protezione ambientale**

1. Le aree individuate nelle tavole Assetto del territorio come fascia di protezione ambientale rappresentano le parti del territorio urbanizzato totalmente o prevalentemente inedificate in prossimità di ~~infrastrutture e~~ strade a elevato traffico, per le quali il Piano

**Commentato [FF308]:** Osservazione 45

**Commentato [EL309]:** Osservazione 45

operativo persegue una sistemazione di forestazione urbana con funzione di **mitigazione e compensazione ecologica**.

2. A tal fine nelle fasce di protezione ambientale è consentita, **oltre le opere necessarie alla gestione delle infrastrutture**:

- la conservazione, recupero e integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano, contribuendo all'eliminazione di specie infestanti aliene;
- la riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado;
- la realizzazione di impianti di forestazione urbana e "bioswales".

### 5758.3 Orti urbani

1. Le aree individuate nelle tavole Assetto del territorio come orti urbani rappresentano le parti del territorio urbanizzato totalmente o prevalentemente inedificate per le quali il Piano operativo persegue una sistemazione ad orti urbani (privati o collettivi). A tale scopo nelle aree per orti urbani è consentita:

- la conservazione, recupero e integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano, contribuendo all'eliminazione di specie infestanti aliene;
- il mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli;
- la recinzione degli orti con pali in legno privi di fondazione continua e rete a maglia sciolta con altezza non superiore a 1,50 m;
- la costruzione di piccoli manufatti di servizio con le caratteristiche costruttive e dimensionali previste dal § ~~5758.2.1~~ **5758.2.1 per le superfici fino a 1000 mq** delle presenti norme riferite alle aree periurbane; nel caso in cui siano già presenti manufatti realizzati in attuazione del presente Piano operativo, gli ulteriori manufatti dovranno ripeterne le caratteristiche per garantire una opportuna omogeneità.

2. È facoltà dei proprietari o del Comune predisporre progetti unitari di sistemazione degli orti urbani; in tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni aggiuntive:

- i manufatti accessori previsti devono avere caratteristiche ripetute per tutti gli orti coinvolti dal progetto;
- si dovranno prevedere dei percorsi pedonali aperti al pubblico che garantiscano la fruibilità collettiva degli orti urbani;
- si dovranno prevedere idonei sistemi di stoccaggio delle acque piovane (interrati o fuori terra) che garantiscano una corretta integrazione paesaggistica per prevenire l'uso di soluzioni improvvisate per l'accumulo dell'acqua.

### 5758.4 Parcheggi **pertinenziali** per la sosta stanziale

1. In tutto il territorio urbanizzato è ammessa la realizzazione di parcheggi interrati sia all'interno del sedime dell'edificio che nel lotto di pertinenza, senza limiti di superficie, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- deve essere garantito un *indice di permeabilità fondiario (IPF)* di almeno il 25%;
- l'*altezza utile* (HU) non può superare i 2,40 m a eccezione dei casi in cui norme di sicurezza impongano una *altezza utile* (HU) superiore;
- ~~movimenti di terra~~ **alterazioni dell'andamento del terreno preesistente** per consentire l'accesso al parcheggio interrato devono essere ~~limitati~~ **limitate** al solo spazio necessario per la realizzazione della rampa;
- qualora realizzato nel lotto di pertinenza, il parcheggio interrato deve essere totalmente interrato **rispetto all'andamento del terreno preesistente** e dotato di

Commentato [EL310]: Osservazione 45

Commentato [EL311]: Osservazione 45

Commentato [EL312]: Osservazione 45

Commentato [FF313]: Osservazione 45

Commentato [FF314]: Osservazione 45

Commentato [FF315]: Osservazione 45

Commentato [FF316]: Osservazione 23.12

copertura a verde pensile salvo i casi di continuità con pavimentazioni limitrofe preesistenti; qualora il parcheggio interrato sfrutti dislivelli esistenti per una migliore integrazione lo stesso potrà essere seminterrato del tipo prevalentemente interrato fermo restando l'obbligo di copertura a verde pensile.

Commentato [FF317]: Osservazione 23,12

2. Nelle sole aree con pericolosità idraulica elevata (ovvero per alluvioni poco frequenti) o molto elevata (ovvero per alluvioni frequenti) in cui vige il divieto di realizzare volumi interrati, i parcheggi possono essere realizzati in elevazione nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- deve essere garantito un *indice di permeabilità fondiario (IPF)* di almeno il 25%;
- la *superficie calpestabile (SCa)* del manufatto non può superare 1 mq ogni 10 mc dell'edificio di cui costituisce pertinenza;
- avere una *altezza utile (HU)* non superiore a 2,40 m.

3. La realizzazione di parcheggi privati a raso, connessa o meno agli interventi sugli edifici esistenti, di dimensioni superiori a 100 mq (comprensivi degli spazi di manovra) deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- garantire un *indice di permeabilità fondiario (IPF)* di almeno il 25%;
- prevedere la messa a dimora di alberi che garantiscano, una volta adulti, l'ombreggiamento di almeno il 50% della superficie a parcheggio;
- la scelta delle specie arboree utilizzate, in contesto urbano preferibilmente prive di allergenicità, deve rispettare i requisiti di assenza di frutti voluminosi e pesanti, di produzione di sostanze imbrattanti, di apparati radicali superficiali;
- le alberature di alto fusto e le specie particolarmente significative presenti nell'area dovranno essere conservate e integrate nella sistemazione di progetto, l'abbattimento è consentito solo se strettamente necessario;
- prevedere pavimentazioni che impediscano la formazione di isole di calore quindi di colore chiaro e con superficie scabrosa; è comunque da escludere l'uso di asfalto tradizionale;
- nel caso siano previste strutture per l'ombreggiamento dei veicoli in sosta le stesse dovranno avere copertura in grado di garantire un'albedo almeno pari a quello del suolo libero; si ritiene rispettata la presente prestazione, a titolo esemplificativo, con l'uso di materiali di copertura quali pannelli fotovoltaici, specie vegetali rampicanti, canniccio, ecc.
- il progetto deve essere improntato a minimizzarne l'impatto visivo sfruttando gli eventuali dislivelli del terreno esistenti, nel rispetto dell'uso di materiali e finiture congruamente contestualizzati.

Commentato [FF318]: Osservazione 45

Commentato [FF319]: Osservazione 45

#### 5758.5 Piscine e impianti sportivi a uso privato

1. Piscine e impianti sportivi a uso privato (limitatamente a campi da tennis e campi da calcetto) sono ammessi nel territorio urbanizzato esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici esistenti o di progetto e nelle aree a verde privato.

2. La realizzazione di piscine e impianti sportivi privati è ammessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- garantire un *indice di permeabilità fondiario (IPF)* di almeno il 25%;
- prevedere la messa a dimora di alberi che garantiscano, una volta adulti, l'ombreggiamento di almeno il 50% della superficie pertinenziale;
- prevedere pavimentazioni che impediscano la formazione di isole di calore quindi di colore chiaro e con superficie scabrosa;

- è ammesso un solo impianto sportivo (piscina o campo da tennis o campo da calcetto) per ciascun **complesso edilizio o edificio** (nel caso lo stesso non sia parte di un complesso edilizio) di riferimento **con esclusione degli edifici pertinenziali**;
  - la realizzazione dell'impianto sportivo non può comportare alterazioni significative della morfologia del terreno; a tal fine la realizzazione è ammessa:
    - per le piscine su terreni con pendenza massima del 20%;
    - per campi da tennis e da calcetto su terreni con pendenza massima del 5%;
  - la realizzazione dell'impianto sportivo non può comportare la riduzione del numero di piante di alto fusto.
3. Le piscine devono rispettare le seguenti ulteriori prescrizioni:
- superficie netta della vasca non superiore a **70-75** mq incrementabile a 100 mq per piscine a servizio di attività ricettive;
  - i volumi tecnici devono essere completamente interrati, con *altezza utile* (HU) non superiore a 2,40 m;
  - la forma della vasca deve essere semplice e regolare evitando andamenti curvi non necessari per questioni tecniche;
  - il rivestimento della vasca deve essere realizzato con cromie neutre (come ad esempio sabbia, grigio, ecc) evitando l'azzurro.

#### 5758.6 Serre solari e verande

La realizzazione di *serre solari* è sempre ammessa, con esclusione dei Beni culturali e delle Unità di interesse storico, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il progetto deve essere accompagnato dalla relazione prevista dall'art. 28 della legge 9 gennaio 1991, n. 10 atta a documentare la specifica finalità del risparmio energetico mediante appositi calcoli energetici che quantifichino la riduzione dei consumi di combustibile fossile per il riscaldamento invernale;
- la serra solare deve essere realizzata mediante vetri impacchettati completamente apribili e privi di telaio o dotati di telaio solo sui lati superiore e inferiore (quindi senza il telaio sui 4 lati della superficie vetrata tipico delle normali finestre);
- qualora la serra solare sia realizzata su *loggiate* o *balcone* o *portico*, la stessa può interessare l'intera consistenza del *loggiate*, *balcone* (sia che lo stesso sia aggettante meno di 1,5 m che più di 1,50 m) e *portico* se non superiore a 2,5 m di profondità. Qualora sia realizzata su terrazza è ammessa esclusivamente in aderenza ad un volume esistente e per una profondità non superiore a 1,50 m.

La realizzazione di *verande* è ammessa nel territorio urbanizzato esclusivamente nei tessuti per i quali sia ammesso l'ampliamento una tantum **A1a (nel rispetto dei limiti dimensionali previsti per tale intervento)** o A1b e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la *veranda* è ammessa esclusivamente sui prospetti posteriori dell'edificio o comunque su prospetti non visibili dalla pubblica via;
- in presenza di *verande* esistenti, la nuova *veranda* si uniforma per materiali, dimensioni e modularità degli infissi a quella/e esistente/i.

#### 58.7 Dehors e altre strutture temporanee a servizio di attività economiche

- Esclusivamente a servizio di attività economiche, esercitate anche nell'ambito dell'attività agricola, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività commerciali turistico-ricettive, sportive o del tempo libero è possibile realizzare in tutto il territorio urbanizzato, su suolo privato e su suolo pubblico previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni/concessione per l'occupazione, strutture di facile amovibilità quali pedane, paratie laterali frangivento, manufatti

Commentato [FF320]: Osservazione 23.10

Commentato [FF321]: Osservazione 23.10

Commentato [FF322]: Osservazione 23.10

Commentato [EL323]: Osservazione 45

Commentato [EL324]: Osservazione 45

Commentato [FF325]: Osservazione 23.10

Commentato [FF326]: Osservazione 56.6

ornamentali, elementi ombreggianti o altre strutture leggere di copertura, e prive di parti in muratura. La *superficie totale (Stot)* di tali manufatti non può superare la superficie di vendita per gli esercizi commerciali, o di somministrazione per gli esercizi di somministrazione, e 150 mq per le altre attività economiche a servizio del quale se ne prevede l'installazione. Il Regolamento edilizio definisce le procedure da seguire e le garanzie da prestare sulla base del periodo di permanenza di tali manufatti. Il Regolamento edilizio o uno specifico regolamento comunale possono definire le caratteristiche, anche estetiche, di tali manufatti.

**Commentato [FF327]:** Osservazione 45

### Art. 58 - Art. 59 - Interventi ammessi sul patrimonio edilizio nel territorio urbanizzato

1. Nel territorio urbanizzato sui Beni culturali sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45, sulle unità di interesse storico quelli di cui all'art. 46 mentre sull'edificio privo di interesse storico sono ammessi gli interventi riportati nella tabella sottostante (sulla base delle definizioni degli interventi di cui all'art. 47) con le eventuali limitazioni previste dagli artt. da 59-60 a 63-64.

		C	TC	TS			A1				A	F	RU	D
		Conservazione	Trasformazione conservativa	Trasformazione sostitutiva	Ts a	TS b	TS c	A1 a	A1 b	A1 c	A1 d	Ampliamento	Frazionamento	Ristrutturazione urbanistica
A	storico	✓	✓	✓								✓ ①		✓ ②
B 0	prevalentemente residenziale di conservazione	✓	✓	✓			✓ ②		✓			✓		✓ ②
B 1	prevalentemente residenziale di consolidamento	✓	✓	✓	✓			✓	✓			✓		✓
B 2	prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓			✓		✓
Da 0	prevalentemente non residenziale di conservazione	✓	✓	✓			✓ ②		✓			✓		✓ ②
Da 1	prevalentemente non residenziale di consolidamento	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓		✓		✓
Da 2	prevalentemente non residenziale di	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓		✓		✓

**Commentato [FF328]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF329]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF330]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF332]:** Osservazione 56.2

**Commentato [FF331]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF333]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF334]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF335]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF336]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF337]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF339]:** Osservazione 56.2

**Commentato [FF338]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF340]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF341]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF342]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF343]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF344]:** Osservazione 23.15

	C	TC	TS			A1				A	F	RU	D
			Ts a	TS b	TS c	A1 a	A1 b	A1 c	A1 d				
consolidamento e rinnovamento													
Da)3 prevalentemente non residenziale di completamento	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓		✓
Db)0 non residenziale di conservazione	✓	✓	✓								✓		②
Db)1 non residenziale di consolidamento	✓	✓	✓	✓					✓		✓		✓
Db)2 non residenziale di consolidamento e rinnovamento	✓	✓	✓	✓	✓				✓		✓		✓
Db)3 non residenziale di completamento	✓	✓	✓	✓	✓					✓	✓		✓
Dc non residenziale specializzato	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③	③
F delle attrezzature e degli impianti di interesse generale	✓	✓	✓	✓	✓				✓	✓	✓		✓

- ① Nel rispetto delle superfici minime indicate nell'art. 59<sup>60</sup>
- ② Con le limitazioni previste per i singoli tessuti
- ③ Vedi l'art. 63<sup>64</sup>

**Tabella 6** – Interventi ammessi sull'edificato privo di interesse storico nel territorio urbanizzato

**Art. 59 - Art. 60 - Tessuto storico (A)**

1. I tessuti identificati con apposito segno grafico come tessuto storico sulle tavole Assetto del territorio del presente Piano operativo comprendono le aree dei centri storici principali o minori all'interno del territorio urbanizzato.
2. Gli interventi edilizi e urbanistici sia privati che pubblici sono finalizzati alla conservazione delle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché delle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti che mantengono i segni delle regole che hanno presieduto alla loro conformazione.
3. Sono presenti, nel tessuto storico, Beni culturali per la cui disciplina si rimanda all'art. 45 delle presenti norme.

**Commentato [FF328]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF329]:** Osservazione 23.15

**Commentato [FF345]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF346]:** Osservazione 23.13

**Commentato [FF347]:** Osservazione 23.13

4. Gli edifici presenti nel tessuto storico sono in larga parte classificati come Unità di interesse storico; la disciplina degli interventi su tali edifici e sulle relative aree di pertinenza è quella di cui all'art. 46 delle presenti norme.

5. Per gli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né a quella delle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- **Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente all'intervento TSa**
- Frazionamento (F) con limitazioni
- Demolizione (D) con limitazioni

**Commentato [FF348]:** Osservazione 23.13

6. L'intervento di frazionamento è ammesso a condizione che non diano luogo a unità abitative di *superficie utile* (SU) inferiore a ~~60~~50 metri quadrati di media per le porzioni risultanti.

**Commentato [FF349]:** Osservazione 23.13

7. L'intervento di demolizione (D) è ammesso per i manufatti secondari e accessori di recente formazione tipicamente collocati sul retro degli edifici principali. Non è comunque ammessa la demolizione di edifici che contribuiscano alla formazione di una cortina stradale.

**8. Pannelli fotovoltaici e termici devono essere installati sulla copertura preferibilmente di manufatti secondari e del tipo completamente integrato e di colorazione che garantisca la minor visibilità possibile in relazione al manto di copertura. Inoltre i serbatoi di accumulo e altri elementi accessori dovranno essere posti all'interno del volume costruito.**

**Commentato [FF350]:** Osservazione 45

~~9.8.~~ Nelle aree appartenenti al tessuto storico che non siano pertinenza di Unità di interesse storico (per le quali vale la disciplina di cui all'art. 46), si applica la disciplina di cui al § ~~57.4~~58.1 relativa al verde privato con esclusione della possibilità di realizzazione di attrezzature per attività ricreative all'aperto **e di parcheggi.**

**Commentato [EL351]:** Osservazione 45

#### **5960.1 Mura civiche**

1. All'interno del tessuto storico (A) sono individuate con apposito segno grafico sulle tavole Assetto del territorio le mura civiche e gli edifici ad esse connessi.

2. Sui tratti di mura civiche liberi da edifici sono ammessi tutti gli interventi di conservazione come definiti dall'art. 29 del Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.

3. Per gli edifici segnalati come parte del sistema delle mura civiche vigono le seguenti prescrizioni aggiuntive alla disciplina generale di cui al presente articolo:

- obbligo di indicare sugli elaborati progettuali le eventuali porzioni di muratura (interne o esterne all'edificio) che siano parte del sistema delle mura civiche;
- divieto di alterazione delle componenti dell'edificio che siano parte del sistema murario delle mura; è in particolare fatto divieto di creare nuove aperture (anche se le stesse risultassero interne all'edificio);
- per qualsiasi intervento anche manutentivo di porzioni di muratura (siano esse interne che esterne all'edificio) appartenenti al sistema delle mura civiche è fatto obbligo di intervenire con le adeguate tecniche del restauro mediante l'uso di malte prive di cemento;
- è facoltà degli aventi titolo avvisare, in caso di intervento, gli uffici comunali e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente.

### **Art. ~~60~~ Art. 61 - Tessuto prevalentemente residenziale (B)**

1. I tessuti identificati con apposito segno grafico come tessuto prevalentemente residenziale sulle tavole Assetto del territorio del presente Piano operativo comprendono le aree del territorio urbanizzato caratterizzate dalla prevalenza di edifici residenziali. Si tratta delle aree di recente formazione che comprendono le espansioni residenziali pianificate (lottizzazioni, PEEP ecc) e non pianificate che possono comprendere anche Beni culturali e Unità edilizie di interesse storico.
2. Per gli eventuali Beni culturali presenti all'interno del tessuto prevalentemente residenziale (B) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45 delle presenti norme.
3. Per gli edifici e le relative aree di pertinenza classificati come Unità di interesse storico presenti nel tessuto prevalentemente residenziale la disciplina è quella dell'art. 46 delle presenti norme.
4. Il Piano operativo classifica il tessuto prevalentemente residenziale secondo le seguenti sotto-categorie:
  - B0 prevalentemente residenziale di conservazione
  - B1 prevalentemente residenziale di consolidamento
  - B2 prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento

#### 6.1.1 B|0 – prevalentemente residenziale di conservazione

1. Comprende i tessuti che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900, oppure tessuti consolidati che hanno, in varie epoche, raggiunto la saturazione edificatoria.
2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:
  - Conservazione (C)
  - Trasformazione conservativa (TC)
  - Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente all'intervento TSa
  - Ampliamento una tantum (A1) limitatamente agli interventi A1a e A1c
  - Frazionamento (F)
  - Demolizione (D) con limitazioni.
3. L'intervento di ampliamento una tantum A1a è ammesso a condizione che il nuovo manufatto, qualora non sia completamente integrabile per morfologia, tipologia e materiali all'edificio preesistente, si discosti dallo stesso preferendo l'uso di materiali leggeri, garantendo dunque la propria riconoscibilità.
4. L'intervento di demolizione (D) è ammesso per i manufatti secondari e accessori di recente formazione tipicamente collocati sul retro degli edifici principali. Non è comunque ammessa la demolizione di edifici che contribuiscano alla formazione di una cortina stradale.

Commentato [MG352]: Osservazione 45

Commentato [FF353]: Osservazione 23.13

Commentato [FF354]: Osservazione 56.2

Commentato [FF355]: Osservazione 23.15

Commentato [FF356]: Osservazione 56.2

#### 6.1.2 B|1 – prevalentemente residenziale di consolidamento

1. Comprende i tessuti prevalentemente residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati con piano attuativo secondo un disegno coerente, il che suggerisce il mantenimento dell'assetto urbanistico e il consolidamento del tessuto.
2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:
  - Conservazione (C)
  - Trasformazione conservativa (TC)
  - Trasformazione sostitutiva limitatamente all'intervento TSa e all'intervento TSb
  - Ampliamento una tantum limitatamente all'intervento A1b e all'intervento A1c
  - Frazionamento (F)
  - Demolizione (D).

Commentato [FF357]: Osservazione 23.13

Commentato [FF358]: Osservazione 23.15

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto prevalentemente residenziale di consolidamento (B|1) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Numero dei piani (NP) pari all'esistente o **se maggiore**, a quello di uno degli edifici contermini;
- Altezza dell'edificio (HMax) pari all'esistente o **se maggiore**, a quella di uno degli edifici contermini;
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) del 25%;
- Indice di copertura (IC) del 50%.

Commentato [FF359]: Osservazione 45

Commentato [FF360]: Osservazione 45

#### **6.1.3 B|2 – prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento**

1. Comprende i tessuti prevalentemente residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati senza piano attuativo e senza un disegno coerente, il che suggerisce il rinnovamento e il consolidamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento una tantum limitatamente all'intervento A1b **e all'intervento A1c**
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

Commentato [FF361]: Osservazione 23,15

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto prevalentemente residenziale di consolidamento e rinnovamento (B|2) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Numero dei piani (NP) pari all'esistente o **se maggiore**, a quello di uno degli edifici contermini;
- Altezza dell'edificio (HMax) pari all'esistente o **se maggiore**, a quella di uno degli edifici contermini;
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) del 25%, elevato al 35% in caso di intervento TSb;
- Indice di copertura (IC) del 50%.

Commentato [FF362]: Osservazione 45

Commentato [FF363]: Osservazione 45

#### **Art. 61 - Art. 62 - Tessuto prevalentemente non residenziale (Da)**

1. I tessuti identificati con apposito segno grafico come tessuto prevalentemente non residenziale sulle tavole Assetto del territorio del presente Piano operativo comprendono le aree del territorio urbanizzato caratterizzate dalla prevalenza di edifici non residenziali misti a edifici residenziali. Si tratta delle aree di recente formazione che comprendono le espansioni **residenziali** pianificate (lottizzazioni, PEEP ecc) e non pianificate che possono comprendere anche Beni culturali e Unità edilizie di interesse storico.

Commentato [FF364]: Osservazione 45

2. Per gli eventuali Beni culturali presenti all'interno del tessuto prevalentemente **non** residenziale (**EDa**) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45 delle presenti norme.

Commentato [MG365]: Osservazione 45

Commentato [FF366]: Osservazione 45

3. Per gli edifici e le relative aree di pertinenza classificati come Unità di interesse storico presenti nel tessuto prevalentemente **non** residenziale la disciplina è quella dell'art. 46 delle presenti norme.

Commentato [FF367]: Osservazione 45

4. Il Piano operativo classifica il tessuto prevalentemente non residenziale secondo le seguenti sotto-categorie:

- Da|0 prevalentemente non residenziale di conservazione
- Da|1 prevalentemente non residenziale di consolidamento
- Da|2 prevalentemente non residenziale di consolidamento e rinnovamento
- Da|3 prevalentemente non residenziale di completamento.

#### 6.2.1 Da|0 – prevalentemente non residenziale di conservazione

1. Comprende i tessuti che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900, oppure tessuti consolidati che hanno, in varie epoche, raggiunto la saturazione edificatoria.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente all'intervento TSa
- Ampliamento una tantum (A1) limitatamente agli interventi A1a e A1c
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D) con limitazioni.

3. L'intervento di ampliamento una tantum A1a è ammesso a condizione che il nuovo manufatto, qualora non sia completamente integrabile per morfologia, tipologia e materiali all'edificio preesistente, si discosti dallo stesso preferendo l'uso di materiali leggeri, garantendo dunque la propria riconoscibilità.

4. L'intervento di demolizione (D) è ammesso per i manufatti secondari e accessori di recente formazione tipicamente collocati sul retro degli edifici principali. Non è comunque ammessa la demolizione di edifici che contribuiscano alla formazione di una cortina stradale.

#### 6.2.2 Da|1 – prevalentemente non residenziale di consolidamento

1. Comprende i tessuti prevalentemente non residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati con piano attuativo secondo un disegno coerente, il che suggerisce il mantenimento dell'assetto urbanistico e il consolidamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva limitatamente all'intervento TSa e all'intervento TSb
- Ampliamento una tantum limitatamente agli interventi A1b-e, A1c e A1d
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale di consolidamento (Da|1) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Numero dei piani (NP) pari all'esistente o, se maggiore, a quello di uno degli edifici contermini;
- Altezza dell'edificio (HMax) pari all'esistente o, se maggiore, a quella di uno degli edifici contermini;
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) del 25%;
- Indice di copertura (IC) del 50%.

Commentato [MG368]: Osservazione 45

Commentato [FF369]: Osservazione 23.13

Commentato [FF370]: Osservazione 56.2

Commentato [FF371]: Osservazione 23.15

Commentato [FF372]: Osservazione 56.2

Commentato [FF373]: Osservazione 23.13

Commentato [FF374]: Osservazione 23.15

Commentato [FF375]: Osservazione 45

Commentato [FF376]: Osservazione 45

### ~~6.1~~62.3 Da2 – prevalentemente non residenziale di consolidamento e rinnovamento

1. Comprende i tessuti prevalentemente non residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati senza piano attuativo e senza un disegno coerente, il che suggerisce il rinnovamento e il consolidamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento a tantum limitatamente agli interventi A1b-e, A1c e A1d
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale di consolidamento e rinnovamento (Da2) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- *Numero dei piani* (NP) pari all'esistente o ~~se maggiore,~~ a quello di uno degli edifici contermini;
- *Altezza dell'edificio* (HMax) pari all'esistente o ~~se maggiore,~~ a quella di uno degli edifici contermini;
- *Indice di permeabilità fondiario* (IPF) del 25%, elevato al 35% in caso di intervento TSb;
- *Indice di copertura* (IC) del 50%.

Commentato [FF377]: Osservazione 23.15

Commentato [FF378]: Osservazione 45

Commentato [FF379]: Osservazione 45

### ~~6.1~~62.4 Da3 – prevalentemente non residenziale di completamento

1. Comprende i tessuti prevalentemente non residenziali non completamente saturi e quelli per lo più realizzati senza piano attuativo e senza un disegno coerente, il che suggerisce la possibilità di completamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento (A)
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale di completamento (Da3) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- *Numero dei piani* (NP) pari all'esistente o ~~se maggiore,~~ a quello di uno degli edifici contermini;
- *Altezza dell'edificio* (HMax) pari all'esistente o ~~se maggiore,~~ a quello di uno degli edifici contermini;
- *Indice di edificabilità fondiario* (IF) pari a 1, espresso in mq di *superficie edificabile* (SE) per ogni mq di *superficie fondiaria* (SF);
- *Indice di permeabilità fondiario* (IPF) del 25% elevato al 35% in caso di intervento (TS) e (A);
- *Indice di copertura* (IC) del 50%.

Commentato [FF380]: Osservazione 45

Commentato [FF381]: Osservazione 45

4. Per l'intervento di ampliamento (A) i parametri di cui sopra sono verificati con esclusivo riferimento all'area del tessuto Db<sub>3</sub> esterna al lotto edificato così come rilevabile dal titolo edilizio dell'edificio oggetto di ampliamento.

Commentato [FF382]: Osservazione 23.14

## Art. 62 - Art. 63 - Tessuto non residenziale (Db)

1. I tessuti identificati con apposito segno grafico come tessuto non residenziale sulle tavole Assetto del territorio del presente Piano operativo comprendono le aree del territorio urbanizzato caratterizzate dalla presenza esclusiva di edifici non residenziali. Si tratta delle aree di recente formazione che comprendono le espansioni residenziali pianificate (lottizzazioni, PIP ecc) e non pianificate che possono comprendere anche Beni culturali e Unità edilizie di interesse storico.

Commentato [FF383]: Osservazione 45

2. Per gli eventuali Beni culturali presenti all'interno del tessuto prevalentemente non residenziale (Db) sono ammessi gli interventi di cui all'art. 45 delle presenti norme.

Commentato [MG384]: Osservazione 45

Commentato [FF385]: Osservazione 45

3. Per gli edifici e le relative aree di pertinenza classificati come Unità di interesse storico presenti nel tessuto prevalentemente non residenziale la disciplina è quella dell'art. 46 delle presenti norme.

Commentato [FF386]: Osservazione 45

4. Il Piano operativo classifica il tessuto non residenziale secondo le seguenti sottocategorie:

- Db<sub>0</sub> non residenziale di conservazione
- Db<sub>1</sub> non residenziale di consolidamento
- Db<sub>2</sub> non residenziale di consolidamento e rinnovamento
- Db<sub>3</sub> non residenziale di completamento.

### 63.1 Db<sub>0</sub> – non residenziale di conservazione

1. Comprende i tessuti che, pur non costituendo veri e propri tessuti storici (A), rappresentano le prime espansioni, spesso risalenti alla prima metà del '900, oppure tessuti consolidati che hanno, in varie epoche, raggiunto la saturazione edificatoria.

Commentato [MG387]: Osservazione 45

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS) limitatamente all'intervento TSa
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D) con limitazioni.

Commentato [FF388]: Osservazione 23.13

3. L'intervento di demolizione (D) è ammesso per i manufatti secondari e accessori di recente formazione tipicamente collocati sul retro degli edifici principali. Non è comunque ammessa la demolizione di edifici che contribuiscano alla formazione di una cortina stradale.

### 63.2 Db<sub>1</sub> – non residenziale di consolidamento

1. Comprende i tessuti non residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati con piano attuativo secondo un disegno coerente, il che suggerisce il mantenimento dell'assetto urbanistico e il consolidamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)

- Trasformazione sostitutiva limitatamente all'intervento TSa e all'intervento TSb
- Ampliamento una tantum limitatamente all'intervento A3cA1d
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

Commentato [FF389]: Osservazione 23.13

Commentato [FF390]: Osservazione 23.15

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto non residenziale di consolidamento (Db1) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Numero dei piani (NP) pari all'esistente o, se maggiore, a quello di uno degli edifici contermini;
- Altezza dell'edificio (HMax) pari all'esistente o, se maggiore, a quella di uno degli edifici contermini;
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) del 25%;
- Indice di copertura (IC) del 50%.

Commentato [FF391]: Osservazione 45

Commentato [FF392]: Osservazione 45

Commentato [MG393]: Osservazione 45

#### 6263.3 Db2 – non residenziale di consolidamento e rinnovamento

1. Comprende i tessuti non residenziali tendenzialmente saturi e quelli per lo più realizzati senza piano attuativo e senza un disegno coerente, il che suggerisce il rinnovamento e il consolidamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento una tantum limitatamente all'intervento A3cA1d
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

Commentato [FF394]: Osservazione 23.15

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto non residenziale di consolidamento e rinnovamento (Db2) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Numero dei piani (NP) pari all'esistente o, se maggiore, a quello di uno degli edifici contermini;
- Altezza dell'edificio (HMax) pari all'esistente o, se maggiore, a quella di uno degli edifici contermini;
- Indice di permeabilità fondiario (IPF) del 25%, elevato al 35% in caso di intervento TSb;
- Indice di copertura (IC) del 50%.

Commentato [FF395]: Osservazione 45

Commentato [MG396]: Osservazione 45

Commentato [FF397]: Osservazione 45

#### 6263.4 Db3 – non residenziale di completamento

1. Comprende i tessuti non residenziali non completamente saturi per i quali è possibile il completamento del tessuto.

2. Sugli edifici non appartenenti né alla categoria dei Beni culturali né alle Unità di interesse storico sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento (A)
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno del tessuto non residenziale di completamento (Db3) devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza dell'edificio (HMax) 10 m;

- *Indice di permeabilità fondiario* (IPF) del 25%, elevato al 35% in caso di intervento (TS) e (A);
- *Indice di copertura* (IC) del 50%.

4. Per l'intervento di ampliamento (A) i parametri di cui sopra sono verificati con esclusivo riferimento all'area del tessuto Db]3 esterna al lotto edificato così come rilevabile dal titolo edilizio dell'edificio oggetto di ampliamento.

Commentato [FF398]: Osservazione 23.14

## Art. 63 - Art. 64 - Tessuto non residenziale specializzato (Dc)

1. Il tessuto non residenziale specializzato (Dc) comprende porzioni del territorio urbanizzato che rappresentano delle singolarità rispetto ai normali tessuti, in modo tale che è opportuno prevedere una disciplina specifica.
2. Si tratta dell'insediamento commerciale di località S. Maria a Castagnolo (Dc-a) e del centro di vendita e mostra di materiali edili in località Ginestra (Dc-b).

### 63 64.1 Tessuto non residenziale specializzato Dc-a

1. Per l'insediamento commerciale in località S. Maria a Castagnolo sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento (A)
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

2. L'intervento di ampliamento (A) è ammesso con limitazione a 500 mq di *superficie edificabile* (SE) con *altezza dell'edificio* (HMax) non superiore a quella esistente.

3. In ragione della singolarità del tessuto Dc vengono inoltre definiti gli usi ammessi:

- Industriale e artigianale limitatamente agli usi b.2 e b.4 di cui all'art. 6970
- **Commerciale al dettaglio limitatamente agli usi c.1 e c.2 di cui all'art. 70**
- Direzionale e di servizio limitatamente agli usi e.1, e.2, e-3, e.4, e.5, e.7, e.9 di cui all'art. 6970

Commentato [FF399]: Osservazione 46

con l'obbligo **del sostanziale mantenimento, comunque senza incremento, della e mantenere una esistente** superficie di vendita **almeno pari a 9750 mq ad uso c.1 di cui all'art. 69 ovvero commerciale** al dettaglio in grandi strutture di vendita.

Commentato [FF400]: Osservazione 46

4. È inoltre ammesso accorpate grandi strutture di vendita già esistenti nell'insediamento, al centro commerciale al dettaglio (anch'esso esistente) previa stipula di una convenzione che impegni il proponente alla realizzazione delle seguenti compensazioni:

- Demolizione e ricostruzione del ponte di via A. Gramsci sul Borro di Bacino con le modalità indicate nell'elaborato R.IDR.01 – Relazione idrologica e idraulica allegato al Piano strutturale previa verifica della adeguatezza dell'argine sinistro del Borro di Bacino;
- **Cessione al Comune della proprietà o di altro diritto reale che garantisce** **Mantenimento dell'uso** pubblico dei locali attualmente utilizzati come palestra **nelle forme e modalità attuali, o in altra forma ritenuta idonea a garantire la gratuità dell'uso, fino al permanere del centro commerciale;**

- ~~Cessione al Comune~~Rinnovo, per uso analogo all'attuale, della locazione dei locali attualmente utilizzati dalla farmacia comunale per ulteriori 18 anni a partire dalla scadenza dell'attuale rapporto;
- Realizzazione del parcheggio previsto su area di proprietà comunale tra via A. Gramsci e via E. Fermi.

Commentato [FF401]: Osservazione 46

#### ~~63~~64.2 Tessuto non residenziale specializzato Dc-b

1. Per il centro vendita e mostra di materiali edili in località Ginestra, con l'esclusione delle Unità di interesse storico presenti, disciplinate dall'art. 46, sono ammessi i seguenti interventi di cui all'art. 47 delle presenti norme:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento (A)
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

2. L'intervento di ampliamento (A) è ammesso con limitazione a 300 mq di *superficie edificabile* (SE), ~~anche se tale valore risulti superiore al 50% della superficie edificata (SE) esistente~~, con *altezza dell'edificio* (HMax) non superiore al più alto tra gli edifici esistenti. L'ampliamento dell'attività esistente non potrà essere realizzato in accostamento alle Unità di interesse storico ma potrà essere realizzato come manufatto autonomo.

3. L'ampliamento di cui al comma precedente è subordinato alla monetizzazione con i criteri di cui all'art. 66.

4. In ragione della singolarità del tessuto Dc vengono inoltre definiti gli usi ammessi ovvero una tra le seguenti categorie funzionali e usi:

- Industriale artigianale limitatamente agli usi b.1, b.2, b.3 e b.4 di cui all'art. ~~69~~70
- Commerciale al dettaglio limitatamente agli usi c.2 e c.3 di cui all'art. ~~69~~70
- Direzionale e di servizio limitatamente agli usi e.2, e.3, e.5, e.9 di cui all'art. ~~69~~70
- ~~Commerciale all'ingrosso e depositi di cui all'art. 70.~~

Commentato [FF402]: Osservazione 23.14

Commentato [FF403]: Osservazione 45

#### ~~Art. 64~~-Art. 65 - Tessuto delle attrezzature e degli impianti di interesse generale (F)

Sono tessuti che ospitano attrezzature e impianti di interesse generale identificati nelle tavole Assetto del territorio e contraddistinte dalle lettere:

- e: impianto di gas metano
- d: depuratori (San Colombano e Ginestra Fiorentina)
- a: acquedotto.

In ragione della specificità delle strutture esistenti in relazione agli usi in atto sono ammessi i seguenti interventi:

- Conservazione (C)
- Trasformazione conservativa (TC)
- Trasformazione sostitutiva (TS)
- Ampliamento una tantum (A<sub>1</sub>) limitatamente all'intervento A<sub>1c</sub>
- Ampliamento (A)
- Frazionamento (F)
- Demolizione (D).

L'intervento di ampliamento è ammesso entro i limiti dimostrati necessari allo svolgimento delle attività in atto con esclusione quindi di modifica degli usi in atto, che sono confermati. Nella realizzazione degli interventi dovranno essere previste opere di mitigazione, anche tramite idonee schermature verdi, in particolare in corrispondenza di percorsi di pubblico passaggio e spazi di fruizione e di eventuali emergenze storico architettoniche limitrofe o prospicienti. La scelta delle specie vegetali dovrà rispondere alla funzione di filtro visivo, acustico e di barriera anti inquinamento, attraverso l'utilizzo di specie autoctone o naturalizzate o comunque ecologicamente compatibili, a favore della conservazione e dell'incremento della biodiversità.

**Commentato [EL404]:** Osservazione 45

## PARTE QUARTA – Trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi

### Art. 65 - Art. 66 - Ambiti di trasformazione

1. Le tavole Assetto del territorio del Piano operativo individuano gli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi. La relativa disciplina, contenuta in questa Parte quarta delle norme, ha valenza quinquennale a far data dalla efficacia del Piano operativo (ovvero 30 giorni dopo la pubblicazione sul BURT dell'avviso di avvenuta approvazione). I progetti di trasformazione di cui alla presente Parte quarta si conformano alle Prescrizioni comuni per la qualità del territorio di cui alla Parte seconda.

2. Per ciascun ambito di trasformazione l'allegato "Schede norma degli ambiti di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali e edilizi" contiene una scheda norma con l'indicazione degli interventi ammessi secondo le definizioni di cui agli artt. 45, 46 e 47, la procedura necessaria per la loro attuazione (piano attuativo, progetto unitario convenzionato o permesso di costruire convenzionato), le destinazioni d'uso, gli usi consentiti secondo le articolazioni e le categorie funzionali di cui alla Parte quinta, gli standard previsti e le compensazioni aggiuntive richieste. Nello stesso allegato e nell'allegato "Relazione geologica di fattibilità e cartografia relative schede di fattibilità degli interventi localizzati" sono contenute, per ciascuna scheda norma, le condizioni di fattibilità geologiche, sismiche e idrauliche.

3. Le prescrizioni contenute nelle schede norma prevalgono sulle presenti norme e i gli schemi grafici sono prescrittivi. Di seguito alcune indicazioni in merito a:

- gli eventuali allineamenti, che potranno essere precisati in sede di progetto in relazione alla scala di rappresentazione che consente una più approfondita analisi;
- le eventuali percorsi di connessione (sia pedonali e/o ciclabili, alle quali si applica la disciplina dei percorsi pedonali e ciclabili di cui al § 33.5, che carrabili) in relazione ai quali è però possibile proporre possono assumere diversi tracciati in funzione del progetto purché sia garantita la prestazione e la coerenza con le eventuali connessioni esterne all'ambito;
- le aree di concentrazione dell'edificato edificatorie, all'interno delle quali devono essere collocati gli edifici, sono destinate oltrechè alla concentrazione dell'edificato anche alle sue pertinenze comprese eventuali dotazioni verdi;
- le dotazioni di verde pertinenziale, alle quali si applica la disciplina del verde privato di cui al § 58.1, con la possibilità di realizzare parcheggi purché sia garantita la continuità visiva e materica con le superfici a verde in cui sono inseriti e con l'esclusione della possibilità di realizzare attrezzature per attività ricreative all'aperto, e che, in fase di progetto, possono assumere una diversa configurazione ferme restando le connessioni e le quantità, la prestazione e la coerenza con il progetto architettonico e le eventuali connessioni esterne all'ambito (continuità funzionale, ecologica, percettiva).

Commentato [FF405]: Osservazione 45

Commentato [FF406]: Osservazione 45

Commentato [EL407]: Osservazione 45

Commentato [EL408]: Osservazione 45

Commentato [EL409]: Osservazione 45

Commentato [EL410]: Osservazione 45

Commentato [EL411]: Osservazione 29

Eventuali prefigurazioni volumetriche sono indicative; è vincolante la regola insediativa che il progetto potrà coniugare.

54. La scheda norma contiene anche le seguenti discipline:

- interventi ammessi nelle more dell'approvazione del piano attuativo, del progetto unitario convenzionato o del permesso di costruire;
- disciplina a regime, una volta attuata la trasformazione;
- disciplina da applicarsi nel caso di mancata attuazione della trasformazione nel quinquennio di efficacia nel caso in cui non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano sottoscritto un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano, progetto o permesso.

65. Il perimetro degli ambiti di trasformazione è suscettibile di rettifiche o modifiche di dettaglio e di carattere non sostanziale conseguenti ad approfondimenti eseguiti dal proponente in sede di proposizione del piano attuativo ovvero in sede di richiesta di progetto unitario convenzionato o di permesso di costruire. La proposta di rettifica o modifica non sostanziale dovrà essere adeguatamente motivata attraverso obiettivi e congruenti riferimenti allo stato dei luoghi (segni naturali o antropici). La proposta di rettifica o modifica è comunque soggetta a valutazione da parte dei competenti uffici comunali e non può comportare modifica dei parametri edilizi e urbanistici previsti dalla scheda norma.

76. Quando sia ammessa la destinazione d'uso residenziale è sempre consentito, salvo diversa esplicita indicazione della scheda norma, l'inserimento di attività commerciali di vicinato (usi c.3 e c.4 di cui all'art. 6970), artigianale di servizio (uso b.2 di cui all'art. 6970) e servizi alla persona al piano terra (usi e.2, e.3, e.4, e.5, e.7 ed e.9 di cui all'art. 6970) nonché servizi alla persona a tutti i piani (usi e.2, e.5).

87. Ai fini della determinazione dell'altezza massima consentita non rilevano gli incrementi eventualmente necessari per la messa in sicurezza idraulica secondo quanto stabilito dal § 34.2.

98. Sono individuati 35-45 ambiti di trasformazione, tutti all'interno del territorio urbanizzato, suddivisi tra le seguenti categorie:

- R - riuso di aree/edifici
- NE - nuova edificazione
- ACP - attrezzature collettive di progetto
- RC-UA - riuso di aree/edifici, copianificato, riguardante una ulteriore area in territorio rurale

e in particolare:

ID	Descrizione	Superficie territoriale (ST)
R-01a	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse	~ 7.731+582 mq
R-01b	Via Livornese, Via il Prato – manifatture dismesse	~ 3.124 mq
R-02	Stagno – ex fornace	~ 81.814 mq
R-03	Ex TIB – manifattura	~ 9.572 mq
R-04	Stagno – ex casa colonica	~ 3.311 mq
R-05	Capannuccia – produzione e vendita materiali edili	~ 13.460 mq
R-06	Loc. Macelli – ex manifattura di ceramiche	~ 2.300 mq
R-07	Via Grandi – ex manifattura	~ 1.880 mq
R-08	S.M. a Castagnolo – ex fornace	~ 5.831 mq
R-09	Massolina – ex manifattura di ceramiche	~ 3.445 mq
R-10	Ginestra – ex rivendita materiali edili	~ 3.192 mq
R-11	Ginestra – ex allevamento	~ 4.810 mq

Commentato [MG412]: Osservazione 45

Commentato [FF413]: Osservazioni riportate in tabella

Commentato [EL414]: Osservazione 60 - 65

ID	Descrizione	Superficie territoriale (ST)
R-12	Malmantile – ex fienile	~ 700 mq
R-13	Poggio alla Malva – attività produttiva	~ 2700 mq
R-14	Carcheri – ex laboratorio artigianale	~ 796 mq
NE-01	Porto di Mezzo	~ 1.250 mq
NE-02	Le Selve	~ 477 mq
NE-03	Ponte a Signa	~ 966 mq
NE-04	Puccini	~ 1.058 mq
NE-05	Sassoforte	~ 1.269 mq
NE-06	Donizetti 1	~ 850 mq
NE-07	Meucci	~ 1.573 mq
NE-08	Castracani	~ 13.865 <del>6.216</del> mq
NE-09	Calcinaia	~ 497 mq
NE-10	Traccoleria	~ 612 mq
NE-11	Brucianesi	~ 683 mq
NE-12	Malmantile 1	~ 3.751 <del>917</del> mq
NE-13	Malmantile 2	~ 2.359 mq
NE-14	Poggio alla Malva 1	~ 1.989 mq
NE-15	Poggio alla Malva 2	~ 1.153 <del>483</del> mq
NE-16	Quattro Strade 1	~ 8.454 mq
NE-17	Quattro Strade 2	~ 901 mq
NE-18	La Luna	~ 850 mq
NE-19	Inno	~ 1.268 mq
NE-20	Conigliolo 1	~ 595 mq
NE-21	Ginestra	~ 26.624 mq
NE-22	Ginestra Case Nuove	~ 1.196 mq
NE-23	Rimaggio 1	~ 1.946 mq
NE-24	Rimaggio 2	~ 2.171 mq
NE-25	Donizetti 2	~ 460 mq
NE-26	S. Lucia	~ 1.346 mq
NE-27	Quattro Strade 3	~ 515 mq
NE-28	Conigliolo 2	~ 532 mq
ACP-2	Loc. Barberino – sede Protezione civile	~ 4.890 mq
RC-UA9	Convento di Santa Lucia al Serraglio	~ 43.336 mq

**Commentato [FF415]:** Osservazione 32

**Commentato [FF416]:** Osservazione 39

**Commentato [FF417]:** Osservazione 70

**Commentato [MG418]:** Osservazione 34

**Commentato [MG419]:** Osservazione 47

**Commentato [MG420]:** Osservazione 49

**Commentato [FF421]:** Osservazione 4 e 21

**Commentato [MG422]:** Osservazione 4 e 21

**Commentato [FF424]:** Osservazione 12

**Commentato [FF423]:** Osservazione 35

**Commentato [FF425]:** Osservazione 6

**Commentato [FF426]:** Osservazione 22

## Art. 66–Art. 67 - Perequazione e compensazione urbanistiche

1. Il Piano operativo recepisce le tecniche perequative di cui all'art. 100 e quelle compensative di cui all'art. 101 della legge regionale 65/2014 al fine di ripartire equamente le facoltà edificatorie e gli oneri derivanti dalle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi fra le proprietà immobiliari incluse negli ambiti di trasformazione. L'esercizio delle facoltà edificatorie in ciascun ambito di trasformazione è complessivo e vincolato alla cessione degli immobili e delle aree eventualmente indicate nella scheda norma.

2. Le facoltà edificatorie sono espresse in *superficie edificabile* (SE) e sono generate:

- dall'applicazione di un indice di *edificabilità territoriale* (IT) dei suoli compresi negli ambiti di trasformazione;
- dall'attribuzione di quantità edificabili fisse commisurate alla cessione gratuita di beni immobili o alla realizzazione di opere o benefici pubblici (anche sotto forma di monetizzazione) correlati all'intervento.

3. Le schede norma relative agli ambiti di trasformazione, anche in attuazione dell'art. 121 della legge regionale 65/2014, precisano, ai fini della attribuzione delle capacità edificatorie complessive dell'ambito, le quantità dei suoli e degli immobili da cedere per l'attuazione del progetto, le quantità di opere di urbanizzazione o di benefici pubblici per il miglioramento della qualità urbana (verde privato ad uso pubblico) o la monetizzazione per gli interventi di minor entità da attuarsi come di seguito specificata. ~~che comunque sono computate ai fini della attribuzione delle capacità edificatorie complessive dell'ambito, le quantità di opere di urbanizzazione eventualmente richieste o la monetizzazione per gli interventi di minor entità da attuarsi come di seguito specificata.~~

4. Le aree o le opere compensative prescritte sono finalizzate a migliorare la condizione urbanistica dell'area in cui l'ambito di trasformazione ricade; nei casi in cui non sono necessarie aree o opere compensative è prevista la monetizzazione proporzionata alla compensazione della produzione di CO<sub>2</sub> derivante dalla realizzazione dell'intervento. La monetizzazione è regolata da apposito regolamento o nell'ambito del Regolamento edilizio comunale; è comunque proporzionata alla classe energetica garantita dalle tecniche costruttive, ~~con riferimento alla climatizzazione~~ secondo la seguente tabella:

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

\* da arrotondare per eccesso

Rapporto tra superficie edificabile e abitanti equivalenti per categorie funzionali	
a) residenziale;	1 abitante ogni 25 mq di SE
b) industriale e artigianale;	1 abitante ogni 50 mq di SE
c) commerciale al dettaglio;	1 abitante ogni 30 mq di SE
d) turistico-ricettiva;	1 abitante ogni 20 mq di SE
e) direzionale e di servizio;	1 abitante ogni 30 mq di SE
f) commerciale all'ingrosso e depositi;	1 abitante ogni 50 mq di SE

5. La monetizzazione copre il costo di fornitura e messa in opera di un albero di prima grandezza, a foglia caduca o persistente, per piante di circonferenza da 16 a 20 cm ~~comprensiva di garanzia di attecchimento e manutenzione post trapianto per tre anni~~ in area verde indicata dal Comune.

Commentato [EL427]: Osservazione 45

Commentato [FF428]: Osservazione 45

Commentato [FF428]: Osservazione 45

## ~~Art. 67~~ - Art. 68 - Vincoli ai fini espropriativi

Il Piano operativo individua i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità)

nonché della legge regionale 18/02/2005 n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità) e s.m.i.

In particolare sono sottoposti a vincolo preordinato all'esproprio le aree contrassegnate nella tavola Assetto del territorio con le seguenti previsioni:

- ACP – attrezzature di interesse comune di progetto
- VP – verdi di progetto
- VsP – verdi sportivi di progetto
- PP – parcheggi di progetto
- PPC – parcheggi di progetto di compensazione
- Viabilità carrabile di progetto
- Percorsi pedonali e ciclabili di progetto da espropriare.

Sono già sottoposti a vincolo ai fini espropriativi le aree contrassegnate nella tavola Assetto del territorio come:

- Vincolo preordinato all'esproprio per impianto fognatura (efficacia 04/07/2018)
- Vincolo preordinato all'esproprio per impianto fognatura (efficacia 30/05/2018).

## PARTE QUINTA - Distribuzione e localizzazione delle funzioni

### ~~Art. 68~~ - Art. 69 - Disposizioni generali

1. La presente Parte quinta costituisce la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 98 della legge regionale 65/2014 e ha efficacia a tempo indeterminato.

2. Gli usi insediati o insediabili sul territorio sono quelli elencati al successivo articolo, che li identifica all'interno delle categorie funzionali di cui all'art. 99 della legge regionale 65/2014. In tali usi debbono anche intendersi comprese le attività complementari, ai sensi di specifiche norme di settore, benché afferenti ad altre categorie funzionali, purché strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività prevalente e aventi spazi accessori ad essa collegata o correlata.

~~3. Si considera destinazione d'uso attuale quella risultante da atti in possesso della Pubblica Amministrazione formatisi in data anteriore alla data di adozione del presente Piano operativo, ovvero, in mancanza, dalla posizione catastale quale risulta alla data medesima.~~

~~4. La destinazione d'uso di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile della medesima unità. Si considera prevalente la destinazione d'uso che supera il 50% della superficie utile complessiva dell'unità immobiliare.~~

Commentato [FF430]: Osservazione 45

Commentato [MG431]: Osservazione 45

### ~~Art. 69~~ - Art. 70 - Categorie funzionali e loro articolazioni

1. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni assume le seguenti articolazioni delle categorie funzionali (usi) di cui all'art. 99 della legge regionale 65/2014:

a)	Residenziale	
a.1		Abitazioni ordinarie permanenti e temporanee
a.2		Abitazioni ordinarie permanenti e temporanee ai piani terreni fronteggianti un asse con valenza o potenzialità commerciale
a.3		Cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni (ad esempio: lavanderia, micro-nido, laboratorio per il fai da te, stanze per gli ospiti, orti e giardini, sala delle feste anche con cucina professionale, palestra, piscina, internet caffè, spazi di coworking, ecc.)
a.4		Affittacamere professionali e non professionali
a.5		Bed & Breakfast professionali e non professionali
a.6		Case e appartamenti vacanza
a.7		Residenze d'epoca
a.8		Case studio con destinazione prevalente abitativa
a.9		Edilizia convenzionata
a.10		Accessori della residenza quali garage, ripostigli
b)	Industriale e artigianale	

b.1	Produzione industriale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici
b.2	Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali laboratori artigiani e imprese edili, laboratori di riparazione e simili, officine e carrozzerie, attività di preparazione di pasti e piatti pronti in genere, di produzione diretta di alimenti senza somministrazione quali fornai, pasticcerie, gelaterie, pizze al taglio e per asporto o con consegna a domicilio, rosticcerie
b.3	Attività di recupero, trattamento, smaltimento di materiali di rifiuto
b.4	Attività connesse alla produzione come ad esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiana
c)	Commerciale al dettaglio
c.1	Commercio al dettaglio in grandi strutture di vendita
c.2	Commercio al dettaglio in medie strutture di vendita
c.3	Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato
c.4	Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie, enoteche, fast-food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili
c.5	Distribuzione di carburanti (stazioni di servizio)
d)	Turistico-ricettiva
d.1	Alberghi, residenze turistico alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, villaggi turistici e quant'altro indicato nella normativa di settore
d.2	Case per ferie, ostelli e quant'altro indicato nella normativa di settore
e)	Direzionale e di servizio
e.1	Attività direzionali in strutture complesse (centri di attività terziarie), palazzi e aggregati di uffici autonomamente organizzati, sedi direttive e gestionali di agenzie, di aziende private, centri congressuali e di ricerca, centri di formazione, parchi scientifici e tecnologici
e.2	Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc.
e.3	Attività di servizio alla persona e alla residenza quali agenzie immobiliari, di viaggio, di pulizie, di servizi postali, lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, tatuatori o piercing, centri benessere, istituti di bellezza, onoranze funebri, ecc.
e.4	Attività ricreative private quali: palestre e centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, parchi gioco, sale da gioco, sale scommesse, ecc.
e.5	Attività di prestazione di servizi amministrativi, bancari, assicurativi, finanziari, di intermediazione, di ricerca, uffici di informazione turistica
e.6	Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune
e.7	Servizi privati di interesse pubblico quali parcheggi coperti, sedi di associazioni (sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive), servizi per la cultura (musei, spazi espositivi, teatri, cinema, auditorium, biblioteche, ecc.), circoli, ecc.
e.8	Servizi di assistenza alla persona (case di riposo, case di cura, residenza protette, cliniche private, centri medici, laboratori di analisi medica, centri fisioterapici, cliniche veterinarie, ecc.
e.9	Servizi privati per la formazione quali sedi di università private, scuole private, centri di formazione professionale, scuole di formazione professionale, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole

f)	Commerciale all'ingrosso e depositi
f.1	Commercio all'ingrosso (materie prime, prodotti per l'agricoltura e dell'agricoltura, prodotti alimentari, bevande, beni di consumo, apparecchiature ICT, macchine ed attrezzature, ecc.)
f.2	Magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento e movimentazione delle merci)
f.3	Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci
g)	Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge
g.1	Abitazioni rurali
g.2	Agriturismo (compresi gli spazi per la ristorazione agrituristica, gli spazi per le fattorie didattiche, ecc.)
g.3	Annessi agricoli per il riparo dei mezzi agricoli e lo stoccaggio dei prodotti agricoli
g.4	Annessi agricoli per la lavorazione dei prodotti agricoli (compresi frantoi, cantine, ecc.)
g.5	Annessi agricoli per la vendita dei prodotti aziendali
g.6	Annessi agricoli per l'allevamento
g.7	Manufatti agricoli amatoriali
g.8	Manufatti per il ricovero di animali domestici
g.9	Manufatti per esigenze venatorie

Tabella 7 – Articolazione delle categorie funzionali (usi)

### ~~Art. 70~~ Art. 71 - Limitazioni all'insediamento di nuovi usi per le aree e i tessuti

1. La presente disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni limita per alcune aree (per il territorio rurale) e per alcuni tessuti (per il territorio urbanizzato) l'insediamento nell'edificio esistente di taluni usi, indicati nella seguente tabella:

Commentato [FF432]: Osservazione 45

		Usi non ammessi per aree e tessuti					
		a) Residenza	b) Industriale e artigianale	c) Commerciale al dettaglio	d) Turistico ricettiva	e) Direzionale e di servizi	f) Commerciale all'ingrosso e depositi
Territorio rurale	Aree agricole		b.1 b.3	c.1 c.2	(1)	e.1 e.4	f.1 f.2 f.3 (2)
	Aree periurbane		b.1 b.3	c.1 c.2	(1)	e.1 e.4	f.1 f.2 f.3

Usi non ammessi per aree e tessuti							
	a) Residenza	b) Industriale e artigianale	c) Commerciale al dettaglio	d) Turistico ricettiva	e) Direzionale e di servizi	f) Commerciale all'ingrosso e depositi	f) Agricola e funzioni connesse
Aree boscate		b.1 b.3	c.1 c.2	(1)	e.1 e.4	f.1 f.2 f.3	
Aree a elevato grado di naturalità		b.1 b.2 b.3 b.4	c.1 c.2 c.3 c.4 c.5	(1)	e.1 e.4	f.1 f.2 f.3	
Aree dei nuclei rurali		b.1 b.3	c.1 c.2	(1)	e.1	f.1 f.2 f.3	
Aree dei nuclei storici		b.1 b.3	c.1 c.2	(1)	e.1	f.1 f.2 f.3	
Aree con funzione non agricola	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)

Territorio urbanizzato	A - tessuto storico	a.2	b.1 b.3	c.1 c.2	(1)	e.1	f.1 f.2 f.3
	B - tessuto prevalentemente residenziale	a.2	b.1 b.3	c.1	(1)		f.1 f.2 f.3
	Da - tessuto prevalentemente non residenziale	a.2	b.1 b.3	c.1	(1)		
	Db - tessuto non residenziale	a.1 a.2 a.3 a.4 a.5 a.6 a.7 a.8 a.9 a.10		c.1	(1)		
	Dc - tessuto edificato non residenziale specializzato				(1)		
	F - tessuto delle attrezzature e degli impianti di interesse generale				(1)		

(1) Solo se espressamente ammessi per gli ambiti di trasformazione

Usi non ammessi per aree e tessuti	
	a) Residenza
	b) Industriale e artigianale
	c) Commerciale al dettaglio
	d) Turistico ricettiva
	e) Direzionale e di servizi
	f) Commerciale all'ingrosso e depositi
	f) Agricola e funzioni connesse

(2) Vedi le norme per ciascuna area con funzione non agricola (art. 5556)

**Tabella 8** – Limitazione degli usi per aree e tessuti

~~Art. 71~~ **Art. 72 - Modalità per il mutamento di destinazione d'uso**

1. Si considera mutamento **urbanisticamente rilevante** della destinazione d'uso il passaggio dall'una all'altra categoria funzionale. È sempre consentito il passaggio dall'uno all'altro uso all'interno della stessa categoria funzionale se non vietato ai sensi dell'art. ~~69~~71.
2. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali è consentito, previa presentazione di **istanza di permesso di costruire o SCIA nei casi previsti dalla legge regionale 65/2014**, se l'immobile possiede le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e se la nuova destinazione è ammessa dal Piano operativo in riferimento al tessuto (per il territorio urbanizzato) o all'area (per il territorio rurale) di appartenenza.
3. **Il mutamento di destinazione d'uso senza opere all'interno della stessa categoria funzionale è sempre soggetto alla presentazione della comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA).**
4. Non comportano corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione i passaggi dall'uno all'altro uso (se consentito) all'interno della stessa categoria funzionale.
45. Non comportano corresponsione del contributo per gli oneri di urbanizzazione i passaggi dall'uno all'altro uso **indicati nella tabella 9 e appartenenti a diverse categorie funzionali** (se consentito) nel caso in cui avvengano senza opere edilizie o con limitate opere di redistribuzione degli ambienti interni, nonché con opere necessarie per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici e secondo le condizioni indicate nella seguente tabella:

Da	A	Condizioni
a.1 – a.9 (tutti i residenziali tranne a.10 Accessori)	e.2 Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari quali studi professionali compresi i coworking, studi medici e veterinari ecc.	SE < 150 mq
b.2 Produzione artigianale di beni o servizi anche in forma associata (coworking artigianale) quali	c.3 Commercio al dettaglio in esercizi di vicinato	SE < 200 mq

**Commentato [FF433]:** Osservazione 45

**Commentato [FF434]:** Osservazione 45

**Commentato [FF435]:** Osservazione 45

**Commentato [FF436]:** Osservazione 45

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

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

**PO** lastra a signa

Da	A	Condizioni
	food e locali consimili, bar, birrerie, pub e locali consimili	

**Tabella 9** – Passaggi da un uso ad un altro uso senza corresponsione di contributo per gli oneri di urbanizzazione

## ALLEGATO 1 - TABELLE DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO

Nelle pagine che seguono sono riportate le "Tabelle delle previsioni contenute nel Piano operativo per UTOE" riportanti il dimensionamento in relazione a quello di cui all'art. 33 delle norme del Piano strutturale, conformi a quelle approvate dalla Regione Toscana con Del. G.R. n. 682 del 26/06/2017 in attuazione del *Regolamento regionale 5 luglio 2017, n. 32/R - Regolamento di attuazione delle disposizioni dell'articolo 62 e del Titolo V della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio). Modifiche al d.p.g.r. 9 febbraio 2007, n. 2/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 37, comma 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 "Norme per il governo del territorio" - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti).*

SUL/SE(mq) deruralizzata dal 14/05/2014-efficacia PS al 09/04/2019-adozione PO					
UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	UTOE 4	UTOE 5	Totale
0	229	816	1723	0	2768

Commentato [MG437]: Osservazione 45

Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

All. 2B

Nome COMUNE	Lastra a Signa (FI)
Codice ISTAT	048024

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE – L.R. 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1, 26; 27, 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	-5.585	7.100	9.900-10.200	15.385	17.300	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	7.500	0	7.500*	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	1.500	-5.800- 4.600	7.300- 6.100	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>7.085- 8.600</b>	<b>-45.600 14.800</b>	<b>22.685 23.400</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>	<b>7.500</b>	<b>0</b>

- (1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn
- (2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.
- (3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL, aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B.)
- (4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL, esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

\* Svolta con esito positivo in data 02/12/2016 nell'ambito di un procedimento di variante ex art. 35 L.R. 65/2014 per il Convento di Santa Lucia al Serraglio

Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

All. 2B

Nome COMUNE	Lastra a Signa (FI)
Codice ISTAT	048024

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE – L.R. 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1, 26; 27, 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	0	0	0	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	0	1.200	1.200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	750	750	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>0</b>	<b>1.950</b>	<b>1.950</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- (1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn
- (2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.
- (3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL, aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B.)
- (4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL, esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi

AII. 2B

Nome COMUNE	Lastra a Signa (FI)
Codice ISTAT	048024

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE – L.R. 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1, 26; 27, 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	200	0	200	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- (1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn
- (2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.
- (3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B).
- (4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

Piano operativo Previsioni quinquennali Sintesi

AII. 2B

Nome COMUNE	Lastra a Signa (FI)
Codice ISTAT	048024

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE – L.R. 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL			mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riuso (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1, 26; 27, 64 c. 6)	R - Riuso (4) Art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	4.250	4.470	8.720	0	0	0	0
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE (2)	3.000	0	3.000	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	300	300	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	950	0	950	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	0
<b>totali</b>	<b>8.200</b>	<b>8.420</b>	<b>16.620</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- (1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità cartografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn
- (2) Alle quantità individuate nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.
- (3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premialità correlata ad interventi di riuso dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B).
- (4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riqualificata con nuove funzioni.

Piano operativo Previsioni quinquennali Sintesi

AII. 2B

Nome COMUNE	Lastra a Signa (FI)
Codice ISTAT	048024

PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO OPERATIVO PER UTOE A.L.R. 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU		
	Dimensionamento del PO (art. 92 c. 4)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq di SUL			mq di SUL		mq di SUL
	NE - Nuova edificazione (3)	R - Riutilizzo (4)	Tot (NE+R)	NE - Nuova edificazione (3) Art. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6)	R - Riutilizzo (4) Art. 64 c. 6	Tot (NE+R) Art. 25 c. 2
a) RESIDENZIALE (2)	-3.000	3.210	-1.300 1.550	0	0	0
b) INDUSTRIALE /ARTIGIANALE (2)	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	300	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	3.500	0	3.500	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	300	0	300	0	0	0
<b>totali</b>	<b>-6.800</b>	<b>7.010</b>	<b>-1.600- 1.850</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- (1) I codici sono: il nome con cui è identificata l'entità geografica nella forma ccccccUTOEnnn (codice Istat del comune e numero progressivo); sigla di riconoscimento della UTOE nella forma UTOE\_nnn
- (2) Alle quantità individuali nel piano strutturale si applicano le disposizioni di cui all'art. 99 c. 3, lettera b.
- (3) Comprende la SUL di nuova edificazione e la SUL aggiuntiva di premiabilità correlata ad interventi di riutilizzo dell'esistente (si veda la tabella di dettaglio 2B...)
- (4) Dimensioni relative a PA o a piani di intervento per la rigenerazione urbana. Indicazione di massima della SUL esistente (o ricostruita) riconfigurata con nuove funzioni.

Alleg. 2B1\_Totale\_PO\_per\_categorie\_funzionali.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B1

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU						PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 6; Reg. tit. V art.5, c.4)						SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Art. 25 c. 1, 26, 27, 64 c.6)		NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		NE - Nuova edificazione	
	NE - Nuova Edificazione			R - Riutilizzo			NE - Nuova edificazione		R - Riutilizzo		NE - Nuova edificazione	
	Art.65 c.3 lett.a) (1)	Art.65 c.3 lett. a) (1)	Art.65 c.3 lett. d) (2)	Art.65 c.3 lett. a) (1)	Art.65 c.3 lett. d) (2)	Premialità concessa (3)	Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.6	Art.25 c.2	Art.25 c.2	Art.25 c.2	Art.25 c.2
a) RESIDENZIALE (2)	2.800	3.200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
b) INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
c) COMMERCIALE al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
d) TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO (2)	0	1.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>totali</b>	<b>2.800</b>	<b>3.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

\* Svolta con esito positivo in data 02/12/2014 nell'ambito di un procedimento di variante ex art. 16 L.R. 65/2014 per il Comune di Santa Lucia al Seraglio

PO\_per\_dettaglio

Alleg 28\_1\_tabelle\_PO\_premessa\_08maggio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B<sub>1</sub>

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 652014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU						PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8, Reg. It. V art.5, c.4)						SUBORDINATE A CONF. DI CORIANFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Art. 25 c.1, 26, 27, 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI CORIANFICAZIONE		
	NE - Nuova Edificazione			R - Riuso			NE - Nuova edificazione		R - Riuso		NE - Nuova edificazione	
	Con PA e PUC Art.85 c.3 lett. A) e 4)	Interventi edilizi diretti Art.85 c.3 lett. 4)	Interventi a impulso pubblico o di interesse pubblico (2)	Premiabilità concessa per interventi di riuso (3)	Con PA e piani di Intervento per la Ripristinazione urbana Art.85 c.3 lett. c) e 4)	Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2				
mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq (6)	mq (6)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)		
RESIDENZIALE (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE e terziario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DIRIZIONALE E DI SERVIZIO (1)	0	0	0	0	1.200	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE e Imprese e negozi (1)	0	0	0	0	700	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	0	0	0	0	1.900	0	0	0	0	0	0	

(1) FONDI BORO: il nome con cui è individuata l'attività corrisponde alla forma occorrente in tutti gli ordinamenti di legge, a meno che non sia diversamente specificato.  
 (2) Fonti approvati dal D.C. 3 settembre.  
 (3) Attribuzione di interesse collettivo non ricomprende all'interno di PA e PUC, vendita, affitto, per strutture, verde pubblico e sport, componenti nuovo impegno di suolo non edificato.  
 (4) Superficie regolamentare relativa a PA, PUC o piani di intervento per la ripristinazione urbana.  
 (5) Superficie interessata dalla prescrizione indicata, e secondo del caso, la Superficie territoriale e la Superficie fondiaria.  
 (6) Indicazione di massima della superficie esposta in rapporto quadrato con nuove funzioni.

**NB. -** la shapette relativa al P.O. dovrà contenere i poligoni delle aree in cui sono previsti interventi di NE

PO\_pem\_Amigo

Alleg 28\_1\_tabelle\_PO\_premessa\_08maggio.xls

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B<sub>1</sub>

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 652014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU						PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8, Reg. It. V art.5, c.4)						SUBORDINATE A CONF. DI CORIANFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Art. 25 c.1, 26, 27, 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI CORIANFICAZIONE		
	NE - Nuova Edificazione			R - Riuso			NE - Nuova edificazione		R - Riuso		NE - Nuova edificazione	
	Con PA e PUC Art.85 c.3 lett. A) e 4)	Interventi edilizi diretti Art.85 c.3 lett. 4)	Interventi a impulso pubblico o di interesse pubblico (2)	Premiabilità concessa per interventi di riuso (3)	Con PA e piani di Intervento per la Ripristinazione urbana Art.85 c.3 lett. c) e 4)	Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6	Art.64 c.8	Art.25 c.2				
mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq (6)	mq (6)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)	mq di SUL (5)		
RESIDENZIALE (1)	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE e terziario	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TURISTICO - RICETTIVA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
DIRIZIONALE E DI SERVIZIO (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
COMMERCIALE e Imprese e negozi (1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	0	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

(1) FONDI BORO: il nome con cui è individuata l'attività corrisponde alla forma occorrente in tutti gli ordinamenti di legge, a meno che non sia diversamente specificato.  
 (2) Fonti approvati dal D.C. 3 settembre.  
 (3) Attribuzione di interesse collettivo non ricomprende all'interno di PA e PUC, vendita, affitto, per strutture, verde pubblico e sport, componenti nuovo impegno di suolo non edificato.  
 (4) Superficie regolamentare relativa a PA, PUC o piani di intervento per la ripristinazione urbana.  
 (5) Superficie interessata dalla prescrizione indicata, e secondo del caso, la Superficie territoriale e la Superficie fondiaria.  
 (6) Indicazione di massima della superficie esposta in rapporto quadrato con nuove funzioni.

**NB. -** la shapette relativa al P.O. dovrà contenere i poligoni delle aree in cui sono previsti interventi di NE

PO\_pem\_Amigo

Alleg. 28\_1\_Tabelle\_PO\_previsioni\_Amiglio.ch

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B<sub>1</sub>

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. It. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione		R - Riuso		NE - Nuova edificazione	
	Con PA e PUC Art.95 c. 3 lett. c) e d)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Premialità concessa Impianti pubblici e ad interventi di riuso di interesse pubblico (2)		Con PA e piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. c) e d)		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.64 c.6		Art.25 c.2			
mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq di S <sub>0</sub>	mq di S <sub>UL</sub>			
RESIDENZIALE (1)	2.700		2.700		0		0									
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	0	1.000			0		300									
COMMERCIALE e terziario	0	0			0		0									
TURISTICO - RICETTIVA	0	0			0		300									
DIREZIONALE e DI SERVIZIO (3)	950	0			0		0									
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (3)	0	0			0		0									
<b>Totali</b>	<b>3.650</b>	<b>1.000</b>	<b>2.700</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>300</b>	<b>600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

(1) UTOE S<sub>0</sub> e S<sub>1</sub> sono riferiti a superfici totali con funzione residenziale (comprendente anche funzioni di servizio e di deposito);  
 (2) Sono applicabili art. 99 c. 3 lettera b);  
 (3) Attribuzione di interesse edilizio non compresa all'interno di PA e PUC; valida, altresì, per strutture, verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato.  
 (4) Superficie aggiuntiva relativa a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana.  
 (5) Superficie interessata dalla previsione. Indicare, a seconda del caso, la Superficie lorda totale o la Superficie fondiaria.  
 (6) Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostituita) ripartita con nuove funzioni.  
 N.B. 1: la shapette relative al P.O. dovrà contenere i polygoni delle aree in cui sono previsti interventi di NE.

PO\_gov\_Amiglio

Alleg. 28\_1\_Tabelle\_PO\_previsioni\_Amiglio.ch

Piano operativo - Previsioni quinquennali per UTOE - Dettaglio

AII.2B<sub>1</sub>

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	PREVISIONI INTERNE AL PERIMETRO DEL TU										PREVISIONI ESTERNE AL PERIMETRO DEL TU					
	DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. It. V art.5, c.4)										SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art.5, c.4) (Artt. 25 c.1, 26, 27, 64 cc. 6 e 8)			NON SUBORDINATE A CONF. DI COPIANIFICAZIONE		
	NE - Nuova Edificazione					R - Riuso					NE - Nuova edificazione		R - Riuso		NE - Nuova edificazione	
	Con PA e PUC Art.95 c. 3 lett. c) e d)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Premialità concessa Impianti pubblici e ad interventi di riuso di interesse pubblico (2)		Con PA e piani di intervento per la rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. c) e d)		Art.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art.64 c.6		Art.25 c.2			
mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq S <sub>0</sub> o S <sub>1</sub> (5)	mq di S <sub>UL</sub>	mq di S <sub>0</sub>	mq di S <sub>UL</sub>			
RESIDENZIALE (1)	2.500		2.500		0		1.300									
INDUSTRIALE - ARTIGIANALE (2)	0	0			0		0									
COMMERCIALE e terziario	0	0			0		0									
TURISTICO - RICETTIVA	0	0			0		300									
DIREZIONALE e DI SERVIZIO (3)	1.500	0			0		0									
COMMERCIALE all'ingrosso e depositi (3)	0	100			0		0									
<b>Totali</b>	<b>4.000</b>	<b>100</b>	<b>2.500</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>1.300</b>	<b>300</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>			

(1) UTOE S<sub>0</sub> e S<sub>1</sub> sono riferiti a superfici totali con funzione residenziale (comprendente anche funzioni di servizio e di deposito);  
 (2) Sono applicabili art. 99 c. 3 lettera b);  
 (3) Attribuzione di interesse edilizio non compresa all'interno di PA e PUC; valida, altresì, per strutture, verde pubblico e sport, comportanti nuovo impegno di suolo non edificato.  
 (4) Superficie aggiuntiva relativa a PA, PUC o piani di intervento per la rigenerazione urbana.  
 (5) Superficie interessata dalla previsione. Indicare, a seconda del caso, la Superficie lorda totale o la Superficie fondiaria.  
 (6) Indicazione di massima della superficie esistente (o ricostituita) ripartita con nuove funzioni.  
 N.B. 1: la shapette relative al P.O. dovrà contenere i polygoni delle aree in cui sono previsti interventi di NE.

PO\_gov\_Amiglio