

## Norme per l'attuazione



Ottobre 2019

Piano  
Operativo

Progettista e responsabile unico del procedimento  
Lorenzo Paoli

Garante della informazione  
e della partecipazione  
Cinzia Rettori

Ufficio di Piano  
Settore Governo del Territorio  
Cinzia Rettori  
Palma Di Fidio  
Fabrizio Fissi  
Simonetta Cirri  
Alessandra Chiarotti  
Chiara Narduzzi

Supporto tecnico  
Linea Comune s.p.a.  
Suzete Amirato  
Tommaso Di Pietro  
Fabrizio Milesi  
Ilaria Scatarzi

Collaborazioni intersettoriali:

Settore Servizi Tecnici e Lavori Pubblici  
Paolo Calastrini

Aspetti ambientali  
Paolo Giambini

Aspetti paesaggistici  
Lorenzo Paoli  
Suzete Amirato

Aspetti agronomici e ecosistemici  
Ilaria Scatarzi

Aspetti geologici  
Alberto Tomei

Aspetti idraulici  
West Systems S.r.l. - Divisione Physis

Aspetti archeologici  
Michele De Silva

Aspetti socio-economici  
Laboratorio di economia dell'innovazione  
dell'Università di Firenze

Sindaco  
Sandro Fallani

Vice Sindaco / Assessore all'Urbanistica  
Andrea Giorgi

Portavoce del Sindaco  
Responsabile Ufficio Informazione  
Claudia Sereni

Ufficio Stampa  
Matteo Gucci

PO  
2019 - 2024

**Indice generale****TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI****Capo I - Contenuti e articolazioni del Piano Operativo**

- art. 1 Contenuti del Piano Operativo
- art. 2 Articolazioni del Piano Operativo

**Capo II - Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali**

- art. 3 Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi
- art. 4 Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali
- art. 5 Aree CP / edificazione di completamento

**Capo III - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Piano Operativo**

- art. 6 Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni
- art. 7 Piani di settore di competenza comunale

**Capo IV - Valutazione e monitoraggio degli effetti**

- art. 8 Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni
- art. 9 Monitoraggio degli effetti

**Capo V - Disposizioni relative agli assetti insediativi**

- art. 10 Parametri urbanistici ed edilizi
- art. 11 Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
- art. 12 Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
- art. 13 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche
- art. 14 Distanze minime tra fabbricati
- art. 15 Distanze minime dei fabbricati dai confini
- art. 16 Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici

**TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO****Capo I - Modalità di attuazione**

- art. 17 Modalità di attuazione del Piano Operativo
- art. 18 Piani Attuativi
- art. 19 Progetti Unitari convenzionati
- art. 20 Aree soggette a perequazione urbanistica
- art. 21 Nuova edificazione residenziale pubblica e privata con finalità sociali
- art. 22 Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo
- art. 23 Interventi di ristrutturazione edilizia / articolazione

**Capo II - Disposizioni particolari**

- art. 24 Interventi edilizi con carattere di urgenza
- art. 25 Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere temporaneo
- art. 26 Interventi in deroga alle previsioni del Piano Operativo
- art. 27 Ricostruzione di edifici diruti
- art. 28 Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria
- art. 29 Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessione in pristino

**TITOLO III - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

art. 30 Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / Contenuti e finalità

**Capo I - Rischio idraulico**

art. 31 Aree allagate

art. 32 Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno

art. 33 Ambiti di reperimento per opere di regimazione idraulica

art. 34 Reticolo idrografico superficiale

**Capo II - Protezione e controllo della risorsa idrica**

art. 35 Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica

art. 36 Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico

art. 37 Approvvigionamento idrico autonomo

art. 38 Osservatorio comunale per il controllo della risorsa idrica

**Capo III - Fattibilità geologica, idraulica e sismica**

art. 39 Criteri generali di fattibilità geologica, idraulica e sismica

art. 40 Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità geologica individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali

art. 41 Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana individuate dal P.A.I.

art. 42 Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità idraulica individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali

art. 43 Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità da alluvione fluviale individuate dal P.G.R.A.

art. 44 Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità sismica individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali

art. 45 Categorie di fattibilità per gli interventi urbanistico-edilizi diretti con previsioni non soggette a decadenza quinquennale

**TITOLO IV - DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE**

art. 46 Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale / Contenuti e finalità

**Capo I - Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa**

art. 47 Aree con evidenze archeologiche

art. 48 Patrimonio edilizio presente al 1940

art. 49 Tracciati viari fondativi

art. 50 Strade vicinali

art. 51 Tracce del sistema delle centuriazioni

art. 52 Elementi ordinatori dello spazio pubblico

art. 53 Manufatti antichi di ingegneria idraulica

**Capo II - Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale**

art. 54 Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia

art. 55 Ambiti perifluviali

art. 56 Aree sensibili di fondovalle

art. 57 Pertinenze paesistiche

art. 58 Parchi storici e giardini formali

art. 59 Boschi densi

art. 60 Aree con sistemazioni agrarie storiche

art. 61 Formazioni arboree decorative

art. 62 Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali

art. 63 Aree di protezione storico ambientale

**Capo III - Componenti identitarie di rilevanza culturale e sociale**

art. 64 Istituzioni culturali e formative

art. 65 Manifestazioni fieristiche e iniziative di promozione economica e territoriale / La Fiera di Scandicci

**TITOLO V - DISCIPLINE SPECIALI**

art. 66 Discipline speciali / Contenuti e finalità

**Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale**

- art. 67 Aree fragili
- art. 68 Aree di pregio paesistico
- art. 69 Aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- art. 70 Vegetazione ripariale

**Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale**

- art. 71 Parco Fluviale dell'Arno
- art. 72 Itinerari di interesse storico-culturale

**Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale**

- art. 73 Aree di recupero e/o restauro ambientale
- art. 74 Aree agricole degradate

**Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa**

- art. 75 Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- art. 76 Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
- art. 77 Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

**TITOLO VI - INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

art. 78 Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale / Contenuti e finalità

**Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi**

- art. 79 Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
- art. 80 Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale
- art. 81 Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse
- art. 82 Impianti per la distribuzione dei carburanti

**Capo II - Aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale**

- art. 83 Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale
- art. 84 Aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale

**Capo III - Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale**

- art. 85 Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto
- art. 86 Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)
- art. 87 Aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo
- art. 88 Percorsi ciclabili

**Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche**

- art. 89 Linee di metanodotto e di oleodotto
- art. 90 Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica
- art. 91 Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione

**TITOLO VII - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE****Capo I - Disposizioni generali**

- art. 92 Classificazione del patrimonio edilizio / Contenuti e finalità
- art. 93 Edifici privi di classificazione / Disciplina e procedimento di classificazione

**Capo II - Patrimonio edilizio presente al 1940**

- art. 94 Classe 1 - Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico

- art. 95 Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico
- art. 96 Classe 3 - Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico
- art. 97 Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale
- art. 98 Classe 5 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano
- art. 99 Classe 6 - Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale

**Capo III - Patrimonio edilizio posteriore al 1940**

- art. 100 Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico
- art. 101 Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 102 Classe 9 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico
- art. 103 Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico
- art. 104 Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento
- art. 105 Classe 12 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico
- art. 106 Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico

**Capo IV - Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei**

- art. 107 Classe 14 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale
- art. 108 Classe 15 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo
- art. 109 Volumi secondari
- art. 110 Edifici e manufatti a trasformabilità limitata

**TITOLO VIII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

- art. 111 Disciplina del territorio urbanizzato / Contenuti e finalità

**Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali**

- art. 112 Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati
- art. 113 Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine

**Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi**

- art. 114 Tessuti produttivi di tipo promiscuo
- art. 115 Tessuti produttivi saturi
- art. 116 Tessuti produttivi consolidati
- art. 117 Insediamenti produttivi di grande dimensione

**Capo III - Disciplina del verde privato e dei suoli prevalentemente ineditati**

- art. 118 Verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato
- art. 119 Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato
- art. 120 Verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti

**TITOLO IX - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

- art. 121 Disciplina del territorio rurale / Contenuti e finalità

**Capo I - Disposizioni generali**

- art. 122 Operatori agricoli
- art. 123 Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
- art. 124 Interventi di sistemazione ambientale
- art. 125 Manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e annessi agricoli stabili
- art. 126 Annessi agricoli 'fuori parametro'
- art. 127 Manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole
- art. 128 Serre
- art. 129 Manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti)
- art. 130 Strutture ad uso ricreativo
- art. 131 Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale
- art. 132 Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola
- art. 133 Autorimesse pertinenziali e locali interrati o seminterrati

- art. 134 Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici
- art. 135 Recinzioni

**Capo II - Ambiti periurbani, nuclei rurali, verde privato soggetto a tutela**

- art. 136 Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica
- art. 137 Aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo
- art. 138 Tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali
- art. 139 Aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici
- art. 140 Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale

**Capo III - Aree a prevalente funzione agricola**

- art. 141 Aree a prevalente funzione agricola
- art. 142 Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno
- art. 143 Ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve
- art. 144 Ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali
- art. 145 Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare

**Capo IV - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva**

- art. 146 Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva
- art. 147 Ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali
- art. 148 Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa

**TITOLO X - AREE PER USI SPECIALISTICI**

- art. 149 Aree per usi specialistici / Contenuti e finalità

**Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative**

- art. 150 Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato
- art. 151 Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
- art. 152 Aree per campeggi/Aree attrezzate per autocaravan
- art. 153 Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

**Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali**

- art. 154 Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- art. 155 Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
- art. 156 Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
- art. 157 Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
- art. 158 Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
- art. 159 Aree per impianti di autodemolizione

**TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI****Capo I - Norme transitorie**

- art. 160 Pratiche edilizie in itinere e titoli abilitativi soggetti a misure di salvaguardia
- art. 161 Aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente
- art. 162 Attività agricole esistenti nel territorio urbanizzato

**Capo II - Salvaguardie e norme finali**

- art. 163 Estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse
- art. 164 Aree interessate dalle previsioni del "Piano comunale di protezione civile"
- art. 165 Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale
- art. 166 Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante
- art. 167 Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo
- art. 168 Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa')
- art. 169 Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in applicazione della L.R. n. 5/2010
- art. 170 Disposizioni speciali per le residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

|        | <b>Capo I - Contenuti e articolazioni del Piano Operativo</b> |
|--------|---|
| art. 1 | Contenuti del Piano Operativo                                 |
| art. 2 | Articolazioni del Piano Operativo                             |

|        | <b>Capo II - Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali</b> |
|--------|---|
| art. 3 | Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi  |
| art. 4 | Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali                         |
| art. 5 | Aree CP / edificazione di completamento   |

|        | <b>Capo III - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Piano Operativo</b> |
|--------|--|
| art. 6 | Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni                     |
| art. 7 | Piani di settore di competenza comunale  |

|        | <b>Capo IV - Valutazione e monitoraggio degli effetti</b>               |
|--------|---|
| art. 8 | Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni |
| art. 9 | Monitoraggio degli effetti  |

|         | <b>Capo V - Disposizioni relative agli assetti insediativi</b>                           |
|---------|--|
| art. 10 | Parametri urbanistici ed edilizi   |
| art. 11 | Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale   |
| art. 12 | Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione  |
| art. 13 | Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche |
| art. 14 | Distanze minime tra fabbricati   |
| art. 15 | Distanze minime dei fabbricati dai confini   |
| art. 16 | Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici                                 |



## Art. 1 - CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO

1. Il Piano Operativo definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio territoriale e insediativo disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutori del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Esso contiene:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, comprendente:

- le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri, nuclei e tessuti storici, comprese quelle riferite a singoli edifici e manufatti di valore storico, architettonico o testimoniale;
- la disciplina dei suoli nel territorio urbanizzato, ivi comprese le disposizioni relative all'utilizzazione, al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio di recente origine, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato esistente e delle funzioni in atto;
- la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità fissati dalle vigenti norme regionali, compresa la ricognizione e la classificazione degli edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale;
- la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, le cui disposizioni concorrono all'equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili sul territorio comunale ed alla regolazione dei relativi mutamenti;
- le disposizioni riferite a specifici ambiti connotati da condizioni di degrado.

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, comprendente:

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati (ivi compresa la disciplina delle aree che necessitano di interventi riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, suscettibili di attuazione anche mediante Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana o Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali);
- gli ulteriori interventi di nuova edificazione, di minore rilevanza, consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato;
- le disposizioni finalizzate alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) con finalità sociali, nell'ambito degli interventi di cui sopra;
- l'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al D.M. 1444/1968, nel rispetto dei parametri qualitativi definiti dal Piano Strutturale;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi.

2. Il Piano Operativo contiene altresì:

- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica, idraulica e sismica;
- le disposizioni di tutela e valorizzazione riferite alle "componenti identitarie del patrimonio territoriale" individuate dal Piano Strutturale;
- le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del territorio;
- la disciplina dei beni paesaggistici, che recepisce gli obiettivi di qualità definiti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e le prescrizioni d'uso ad essi riferite;
- le disposizioni per la 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;
- le disposizioni di coordinamento con la pianificazione comunale di settore.

3. Le previsioni del Piano Operativo sono supportate:

- dalla ricognizione delle disposizioni del Piano Strutturale concernenti la tutela e la disciplina del patrimonio territoriale, comprendenti il recepimento delle direttive del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale per la tutela dei beni paesaggistici;
- dal quadro conoscitivo del patrimonio edilizio esistente, delle aree urbanizzate e delle relative criticità, compresi gli elementi di rischio idrogeologico e sismico;
- dalla valutazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi e dall'individuazione delle misure di prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico;
- dal monitoraggio dei dati della domanda e dell'offerta di edilizia residenziale sociale e dall'individuazione delle azioni conseguenti.

4. Con riferimento alla lettera b) del precedente punto 1, sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" - elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo - le seguenti previsioni:

- le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3;
- le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4;
- le "Aree CP / edificazione di completamento" di cui all'art. 5;
- le aree per sedi stradali 'di progetto' e gli spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 79;
- le aree destinate ad ampliamenti cimiteriali, di cui all'art. 85;
- le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, di cui all'art. 88;
- le aree destinate all'estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse, di cui all'art. 163.

Le previsioni di cui sopra perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Piano Operativo:

- ove soggette a Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o ad interventi di rigenerazione urbana di iniziativa pubblica, qualora i piani o i progetti non siano stati approvati;
- ove soggette a Piani Attuativi, Progetti Unitari convenzionati, o interventi di rigenerazione urbana di iniziativa privata, qualora non sia stata stipulata la relativa convenzione, oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto;
- ove si tratti di previsioni realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, qualora non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio;
- ove si tratti vincoli preordinati all'esproprio finalizzati alla realizzazione di interventi di interesse pubblico, qualora non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica.

5. Il Piano Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

- *Piano Operativo 2019-2024 / Relazione tecnica*
- *Quadro previsionale strategico quinquennale 2019-2024*
- *Inquadramento generale del territorio comunale (territorio urbanizzato / territorio rurale) (elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti*  
*(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello B - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: componenti identitarie, discipline speciali e salvaguardie*  
*(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 / tavv. B 01 e B 02)*
- *Livello C - Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici*  
*(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello D - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale (elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 / tav. D 01)*

- *Norme per l'Attuazione (con allegati 'A', 'B' e 'C')*
- *Aree con vincolo preordinato all'esproprio*
- *(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:5.000)*
- *Relazione sulla fattibilità geologica, idraulica e sismica di supporto al Piano Operativo (con allegato 'A': "Carta della fattibilità delle previsioni quinquennali del Piano Operativo.")*
- *Disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano*
- *Piano comunale di protezione civile*
- *Elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (E.R.I.R.) / novembre 2017*

6. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme per l'Attuazione i seguenti allegati:

Allegato 'A' - 'Schede normative e di indirizzo progettuale', relative alle seguenti aree:

- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4)
- "Aree CP / edificazione di completamento" (art. 5)

Allegato 'B' - 'Disciplina dei beni paesaggistici'

Allegato 'C' - 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni'

7. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Piano Operativo.

**Art. 2 - ARTICOLAZIONI DEL PIANO OPERATIVO**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Piano Operativo, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:

- a) "territorio urbanizzato", ovvero l'insieme costituito dai tessuti storici e dalle altre aree edificate con continuità dei lotti (a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva), dalle attrezzature e servizi, dai parchi urbani, dagli impianti tecnologici, nonché dai lotti e dagli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria;
- b) "territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione del territorio urbanizzato, costituente ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree rurali, e comprendente ambiti periurbani, nuclei rurali ed aree con prevalente funzione agricola.

2. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 4 e 5, il "territorio urbanizzato" di cui al punto 1 lett. a) si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche - nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, anche con riferimento a singole U.T.O.E. - nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112)
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113)
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114)
- tessuti produttivi saturi (art. 115)
- tessuti produttivi consolidati (art. 116)
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117)
- verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118)
- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119)
- verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120)

Il territorio urbanizzato è disciplinato dal Titolo VIII delle presenti norme.

3. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 4 e 5, il "territorio rurale" di cui al punto 1 lett. b) comprende localmente ambiti periurbani, nuclei rurali e ambiti di pertinenza di nuclei storici (artt. 136, 137, 138 e 139). Nella sua porzione territorialmente più estesa e significativa esso è suddiviso, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali, in "aree a prevalente funzione agricola" (art. 141) e "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 146). All'interno di esse, sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, anche con riferimento a singole U.T.O.E., sono individuati i seguenti ambiti territoriali, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"* (art. 142)
- ambito territoriale AT2 *"Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve"* (art. 143)
- ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 144)
- ambito territoriale AT4 *"Dorsale collinare"* (art. 145)
- ambito territoriale AT5 *"Pendici collinari meridionali"* (art. 147)
- ambito territoriale AT6 *"Fascia ripariale della Pesa"* (art. 148)

Ricadono altresì nel territorio rurale aree con sistemazioni, arredi e formazioni arboree di particolare pregio sotto il profilo storico-ambientale e/o paesaggistico, identificate come 'verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale' (art. 140).

Il territorio rurale è disciplinato dal Titolo IX delle presenti norme.

4. Costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3)
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4)
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5)

Gli ambiti strategici di cui sopra ricadono in prevalenza nel “territorio urbanizzato”, e comprendono anche comparti con Piani Attuativi o Progetti Unitari già approvati in applicazione delle previsioni della previgente strumentazione urbanistica.

Le aree TR, RQ e CP sono disciplinate dalle ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘A’ alle presenti norme.

5. Ricadono in misura maggiore o minore nel “territorio urbanizzato” e nel “territorio rurale” - come individuati nella tavola denominata “*Inquadramento generale del territorio comunale*” - e sono disciplinate dal Titolo VI delle presenti norme, le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, quali quelle di seguito elencate:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79)
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80)
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 81)
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 82)
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83)
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84)
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 85)
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 86)
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 87)
- percorsi ciclabili (art. 88)
- linee di metanodotto e di oleodotto (art. 89)
- reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia elettrica (art. 90)
- impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione (art. 91)

6. Completano le previsioni del Piano Operativo:

- le disposizioni relative all’integrità fisica del territorio, di cui al Titolo III delle presenti norme;
- la disciplina delle “componenti identitarie del patrimonio territoriale” di cui al Titolo IV delle presenti norme, in applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale. Le componenti identitarie sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- le discipline speciali di cui al Titolo V delle presenti norme, che recepiscono ed integrano i contenuti statutari del Piano Strutturale. Le aree assoggettate a tali discipline sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente, direttamente correlata alle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme e riportata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- le disposizioni riferite alle aree destinabili ad usi specialistici, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo X delle presenti norme;
- le norme di salvaguardia e le disposizioni finali e transitorie di cui al Titolo XI delle presenti norme;
- la disciplina dei beni paesaggistici di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme;
- la “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme. Gli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello D (tav. D 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

7. Le previsioni del Piano Operativo e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito applicativo - con valenza conformativa della disciplina dei suoli - dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo, dando efficacia applicativa alle direttive e prescrizioni in esso contenute. Eventuali disallineamenti tra i rispettivi tematismi cartografici - di natura comunque non sostanziale - sono conseguenti all’impiego, per la definizione delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale. Si richiama al riguardo quanto specificato nell’art. 12 delle Norme di P.S..

8. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente

strumento di pianificazione urbanistica, si individuano le seguenti corrispondenze:

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112)</li> <li>tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138), ove comprendenti il patrimonio edilizio di cui all'art. 48</li> <li>aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 03b, RQ 06e (parte)</li> </ul>  | zona omogenea 'A'  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113)</li> <li>tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138), ove non comprendenti il patrimonio edilizio di cui all'art. 48</li> <li>aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01c*, TR 02a, TR 04a*, TR 04e, TR 05a, TR 05b, TR 05e, TR 07a*, TR 09h*, TR 12c*</li> <li>aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 01b*, RQ 01c, RQ 02c, RQ 02d, RQ 02e, RQ 02f, RQ 02g, RQ 04b, RQ 04c, RQ 04d, RQ 04e, RQ 04f, RQ 05c, RQ 05e, RQ 05f, RQ 05g, RQ 06a, RQ 06e (parte), RQ 08a, RQ 08b (parte), RQ 08c*, RQ 08d, RQ 09a*, RQ 09e</li> <li>aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 01b, CP 01c, CP 03b, CP 04b*, CP 06c, CP 10a</li> </ul> | zona omogenea 'B'  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01a, TR 01b*, TR 03b, TR 04b*, TR 04c, TR 04cbis*, TR 04d, TR 04dbis, TR 04dter, TR 04dquater, TR 04f, TR 06b, TR 09d*</li> <li>aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 12b*</li> </ul>  | zona omogenea 'C'  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114)</li> <li>tessuti produttivi saturi (art. 115)</li> <li>tessuti produttivi consolidati (art. 116)</li> <li>insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117)</li> <li>aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 05c, TR 05d, TR 06a, TR 06d*, TR 09c, TR 09cbis</li> <li>aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 05a*, RQ 05b, RQ 06b*, RQ 06c, RQ 06d, RQ 07a, RQ 07b, RQ 07c, RQ 07d, RQ 09d, RQ 09f</li> </ul>   | zona omogenea 'D'  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136)</li> <li>aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137)</li> <li>aree ad uso agricolo di pertinenza di nuclei storici (art. 139)</li> <li>aree a prevalente funzione agricola (art. 141): ambiti territoriali AT1 (art. 142), AT2 (art. 143), AT3 (art. 144), AT4 (art. 145)</li> <li>aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 146): ambiti territoriali AT5 (art. 147) e AT6 (art. 148)</li> <li>aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 08b (parte), RQ 08e, RQ 09b*, RQ 10a, RQ 11a, RQ 12a, RQ 12c, RQ 13a, RQ 13b</li> </ul>   | zona omogenea 'E'  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 81)</li> <li>aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83)</li> <li>aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84)</li> </ul>   | zona omogenea 'F'<br>attrezzature di interesse sovracomunale |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79)</li> <li>aree cimiteriali (art. 85)</li> <li>aree ad edificazione speciale per standard (art. 86)</li> <li>aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 87)</li> <li>percorsi ciclabili (art. 88)</li> </ul>   | zona omogenea 'F'<br>attrezzature di interesse comunale      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118)</li> <li>verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119)</li> <li>verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120)</li> <li>verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 140)</li> </ul>  | verde privato  |

**Art. 3 - AREE 'TR' / TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Piano Operativo individua - esclusivamente all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 2, lett. a) - le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

|              |  |
|--------------|--|
| TR 01a       | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 01b*      | Via Allende / integrazione residenziale  |
| TR 01c*      | Via di S. Giusto / integrazione residenziale   |
| TR 02a       | Via Makarenko / integrazione residenziale  |
| TR 03b       | Villa Costanza / strutture turistico-ricettive e funzioni complementari  |
| TR 04a*      | Nuovo centro della città (zona n. 1 del Programma Direttore)   |
| TR 04b*      | Nuovo centro della città (zona n. 2 del Programma Direttore)   |
| TR 04c       | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone nn. 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore              |
| TR 04cbis*   | Nuovo centro della città / zona n. 3 (parte) del Programma Direttore   |
| TR 04d       | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04dbis    | Via G. Prati (prosecuzione) / integrazione residenziale  |
| TR 04dter    | Viuzzo della Marzoppina (loc. 'Gli Allori') / integrazione residenziale  |
| TR 04dquater | Viuzzo della Marzoppina / integrazione residenziale  |
| TR 04e       | Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali   |
| TR 04f       | Via I. Nievo (interno) / integrazione residenziale   |
| TR 05a       | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico   |
| TR 05b       | Via del Pantano / integrazione residenziale  |
| TR 05c       | Via di Casellina (pressi cavalcavia) / nuovo stabilimento produttivo   |
| TR 05d       | Via di Casellina / nuovo stabilimento produttivo   |
| TR 05e       | Via G.B. Pergolesi (interno) / integrazione residenziale   |
| TR 06a       | Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni   |
| TR 06b       | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)  |
| TR 06d*      | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo   |
| TR 07a*      | Casicciole / integrazione residenziale   |
| TR 07b       | Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo   |
| TR 09c       | Via V. Michelassi (prosecuzione) / insediamenti produttivi e funzioni complementari  |
| TR 09cbis    | Via V. Michelassi / nuovo stabilimento produttivo  |
| TR 09d*      | Via della Pieve / integrazione residenziale  |
| TR 09h*      | Capannuccia / integrazione residenziale  |
| TR 12c*      | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale  |

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 18 e 19, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'A' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato, fatti salvi i limitati casi in cui è consentita l'attuazione mediante intervento urbanistico-edilizio diretto);
- le finalità dell'azione di trasformazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione;

- gli eventuali interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione, nonché l'eventuale l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di porzioni di terreno;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- l'eventuale assoggettamento dell'intervento agli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i., e/o al contributo straordinario previsto dall' art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
- le componenti identitarie del patrimonio territoriale e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario e stipula della relativa convenzione (ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, in caso di mancato rilascio del titolo edilizio), e comunque nelle more di tali adempimenti;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti.

3. Le aree TR contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1 si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni della previgente strumentazione urbanistica, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo. Si rinvia al riguardo alle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, nonché alle disposizioni di cui all'art. 161.

4. Con riferimento alle aree TR di cui al presente articolo le disposizioni di cui al Titolo II Capo I specificano quanto segue:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi (art. 18);
- le aree la cui realizzazione è consentita previa approvazione di un Progetto Unitario (art. 19);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 20);
- le disposizioni relative all'edilizia residenziale pubblica e privata con finalità sociali (ERP / ERS) (art. 21);
- le disposizioni relative alle previsioni realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo (art. 22).

5. I Piani Attuativi relativi alle aree TR di cui al presente articolo sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) nei soli casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

6. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di trasformazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Piano Operativo, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale. Perdono altresì efficacia le previsioni di nuova edificazione realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto qualora entro il termine quinquennale non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.



7. Sono integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni alle aree TR già previste dalla previgente strumentazione urbanistica con interventi ultimati o in via di ultimazione alla data di adozione del presente Piano Operativo. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR siano state espunte dall'Allegato 'A' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del Piano Operativo.

Per l'area di trasformazione TR 03a (Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato), realizzata in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione del relativo Progetto Unitario. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

**Art. 4 - AREE 'RQ' / RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Piano Operativo individua - prevalentemente all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 2, lett. a), e solo residualmente all'interno del territorio rurale di cui all'art. 2, lett. b) - le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale.

Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi   |
| RQ 01c  | Istituto di Istruzione Superiore 'Sasseti-Peruzzi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                           |
| RQ 02c  | Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale  |
| RQ 02d  | Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo  |
| RQ 02e  | Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale   |
| RQ 02f  | Via V. Monti (ex distributore carburanti) / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali                               |
| RQ 02g  | Via IV Novembre / riqualificazione di area con consistenze incongrue  |
| RQ 03b  | Villa "La Lucciola"   |
| RQ 04b  | Scuola media superiore 'L.B. Alberti' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico  |
| RQ 04c* | Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali                        |
| RQ 04d* | Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico   |
| RQ 04e  | Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico  |
| RQ 04f  | Ex asilo-nido - Via G. Pestalozzi / riconversione funzionale  |
| RQ 05a* | Sede ARVAL Italia (Area ex fonderia "Le Cure") / ampliamento di edificio direzionale  |
| RQ 05b  | Sede Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale  |
| RQ 05c  | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale   |
| RQ 05e  | Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni                                    |
| RQ 05f  | Via Ponchielli - attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale                                      |
| RQ 05g  | Via di Casellina / Via dell'Unità d'Italia / recupero di area degradata con realizzazione di attrezzature sportive                    |
| RQ 06a  | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"   |
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo   |
| RQ 06c  | Area ex mangimificio Benini   |
| RQ 06d  | Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo  |
| RQ 06e  | Hotel 'Marzia' / integrazione di struttura alberghiera  |
| RQ 07a  | Viale C. Darwin / riconfigurazione di stabilimenti produttivi   |
| RQ 07b  | Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze |
| RQ 07c  | Viuzzo di Porto / ampliamento e adeguamento funzionale di complesso produttivo  |
| RQ 07d  | Via delle Fonti / integrazione e riqualificazione di area produttiva  |
| RQ 08a  | Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili  |
| RQ 08b  | S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli  |
| RQ 08c* | Via del Pellicino / integrazione residenziale   |
| RQ 08d  | Badia a Settimo - Via dell'Orto / recupero di area dismessa e integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali             |
| RQ 08e  | S. Colombano - Via del Chese / riqualificazione di area con impianto di lavorazione inerti  |
| RQ 09a* | S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui  |
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali   |
| RQ 09d  | Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo   |

|         |  |
|---------|--|
| RQ 09e  | Ex asilo-nido / loc. 'Le Fornaci' / riconversione funzionale                           |
| RQ 09f  | Via del Confine / integrazione e riqualificazione di stabilimento produttivo           |
| RQ 10a  | Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti                  |
| RQ 11a  | S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"   |
| RQ 12a  | Ex scuola elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale                     |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"   |
| RQ 12c  | Via Empolese / Integrazione di stabilimento produttivo legato alla produzione agricola |
| RQ 13a  | Via di Mosciano / Ristorante "Anastasia"   |
| RQ 13b  | Mosciano - ex Casa del Fascio / riconversione funzionale                               |

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 18 e 19, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'A' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato, fatti salvi gli specifici casi in cui è consentita l'attuazione mediante intervento urbanistico-edilizio diretto);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione;
- gli eventuali interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione, nonché l'eventuale l'obbligo di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di porzioni di terreno;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- l'eventuale assoggettamento dell'intervento al contributo straordinario previsto dall'art. 16, comma 4, lett. d-ter), del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.;
- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
- le componenti identitarie del patrimonio territoriale e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, o per gli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario e stipula della relativa convenzione (ovvero, in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto, in caso di mancato rilascio del titolo edilizio), e comunque nelle more di tali adempimenti;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti.

3. Le aree RQ contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1 si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni della previgente strumentazione urbanistica, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo. Si rinvia al riguardo alle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, nonché alle disposizioni di cui all'art. 161.

4. Con riferimento alle aree RQ di cui al presente articolo le disposizioni di cui al Titolo II Capo I specificano quanto segue:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi (art. 18);
- le aree la cui realizzazione è consentita previa approvazione di Progetti Unitari (art. 19);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 20);
- le disposizioni relative all'edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS) (art. 21, paragrafo 2);
- le disposizioni relative alle previsioni realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo (art. 22).

5. I Piani Attuativi relativi alle aree RQ di cui al presente articolo sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) nei soli casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

6. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di riqualificazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Piano Operativo, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale. Perdono altresì efficacia le previsioni di nuova edificazione realizzabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto qualora entro il termine quinquennale non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.

7. Sono integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite alle aree RQ già previste dalla previgente strumentazione urbanistica con interventi non ancora ultimati alla data di adozione del presente Piano Operativo. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree RQ siano state espunte dall'Allegato 'A' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del Piano Operativo.

**Art. 5 - AREE 'CP' / EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO**

1. Con riferimento agli assetti insediativi consolidati, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Piano Operativo individua all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 2 lett. a) le "Aree CP / edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

Le "Aree CP / edificazione di completamento" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

|         |   |
|---------|---|
| CP 01b  | Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale        |
| CP 01c  | Via di S. Giusto / integrazione residenziale          |
| CP 03b  | Piazza Kennedy / integrazione residenziale            |
| CP 04b* | Via Romero / integrazione residenziale                |
| CP 06c  | Via Bassa / integrazione residenziale                 |
| CP 10a  | Via delle Prata (Rinaldi) / integrazione residenziale |

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita nel dettaglio da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'A' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- il dimensionamento e le destinazioni d'uso previste;
- le eventuali disposizioni di dettaglio per la realizzazione dell'intervento;
- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Piano Operativo in difetto di rilascio del titolo edilizio, e comunque nelle more dell'approvazione del progetto;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di completamento ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal progetto approvato.

3. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1, riferite a progetti approvati in applicazione delle previsioni del secondo Regolamento Urbanistico (approvato in data 8 luglio 2013), con interventi in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Piano Operativo.

Le previsioni di cui sopra perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Piano Operativo non siano stati rilasciati i relativi titoli edilizi.

4. Per le aree CP 01a\* (Via Spadini / Le Bagnese) e CP 04a\* (Via dei Rossi), realizzate in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione dei relativi progetti edilizi. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

**Art. 6 - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI**

1. In applicazione delle vigenti norme regionali per il governo del territorio, la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'C' alle presenti Norme per l'Attuazione ed alle elaborazioni cartografiche di livello D, su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- concorre alla equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili sul territorio comunale ed alla regolazione dei relativi mutamenti;
- persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, al fine di salvaguardare il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

2. Ai fini di cui al punto 1 la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* integra le previsioni del Piano Operativo specificando ed articolando le disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati in materia di categorie funzionali, destinazioni d'uso e di forme di utilizzazione ammesse. In particolare la disciplina di cui al presente articolo:

- articola le categorie funzionali individuate dalle vigenti norme regionali, individuando apposite sub-articolazioni (destinazioni d'uso appartenenti alla medesima categoria funzionale, ovvero tipologie di attività e/o di funzioni riconducibili alla medesima categoria funzionale o destinazione d'uso);
- provvede alla suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti e zone speciali di programmazione commerciale allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione, localizzazione e dimensionamento degli esercizi commerciali in sede fissa nel territorio comunale, a servizio e per la qualificazione degli insediamenti esistenti;
- individua le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- persegue, unitamente al Piano Operativo, l'obiettivo della massima *“accessibilità sostenibile”*, razionalizzando la necessità degli spostamenti e favorendo la riduzione della domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali.

3. La *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* (e sue eventuali varianti o aggiornamenti):

- è elaborata in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale, e tiene conto in particolare degli obiettivi e delle strategie definiti dal medesimo per le diverse U.T.O.E.;
- è definita in conformità con le previsioni del Piano Operativo e con le presenti Norme per l'Attuazione, integrandone, dettagliandone e articolandone i contenuti limitatamente alle disposizioni di settore trattate.

Qualora soggetta a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo la normativa vigente, nel processo valutativo della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* assume particolare rilievo quanto disposto dal punto 5 dell'art. 8.

In ipotesi di contrasto tra la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Piano Operativo, questi ultimi prevalgono sulla prima.

**Art. 7 - PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Unitamente alla “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’art. 6 e all’Allegato ‘C’ alle presenti norme, concorrono al governo del territorio comunale e degli insediamenti in esso presenti, coordinandosi con il presente Piano Operativo, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- *“Piano comunale di classificazione acustica”*
- *“Piano urbano della mobilità”*
- *“Piano comunale di protezione civile”*
- *“Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione”*

Per un più efficace coordinamento tra le previsioni del Piano Operativo e le singole discipline di settore, le presenti norme possono contenere talora diretti richiami o rinvii ai piani e programmi di settore di cui al presente articolo.

2. I piani e programmi di settore approvati dopo l’entrata in vigore del presente Piano Operativo (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):

- sono elaborati in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conformano alle previsioni del Piano Operativo ed alle presenti Norme per l’Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata;
- qualora soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo la normativa vigente, nel processo valutativo assume particolare rilievo quanto disposto dal punto 3 dell’art. 8;
- perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, al fine di salvaguardare il diritto dei cittadini all’autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Piano Operativo, questi ultimi prevalgono sui primi.

**Art. 8 - VALUTAZIONE E MITIGAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI**

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) i Piani Attuativi previsti dal presente Piano Operativo eventualmente soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi delle vigenti norme statali e regionali;
- b) i Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti edilizi previsti dal presente Piano Operativo, diversi da quelli di cui alla lettera a), relativi ad interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- c) i piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi delle vigenti norme statali e regionali;
- d) gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi delle vigenti norme statali e regionali.

I Piani Attuativi, Progetti Unitari e progetti edilizi di cui alle lett. a) e b) sono soggetti a specifiche disposizioni per le attività valutative a scala di dettaglio nonché a prescrizioni volte alla mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Tali disposizioni e prescrizioni - formulate con riferimento alle disposizioni generali di cui al successivo punto 2 - sono contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

I Piani Attuativi di cui alla lett. a) - nonché i piani e programmi di settore di cui alla lett. c) - sono altresì corredati dallo specifico elaborato di cui al successivo punto 3, contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione.

Fermo restando il rispetto delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali in materia, i criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti devono risultare coerenti con gli obiettivi specifici di sostenibilità ambientale contenuti nell'elaborato denominato "Rapporto Ambientale" allegato alla delibera di approvazione del presente Piano Operativo, con la disciplina di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, nonché, più in generale, con i contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.).

2. Nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme - riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal presente Piano Operativo - sono indicate le specifiche disposizioni per la valutazione a scala di dettaglio degli effetti ambientali, da eseguirsi in sede di redazione dei relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti edilizi, nonché a prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate.

• **Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche**

- a) **Compatibilità con il P.C.C.A.**: i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo;
- b) **Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico**: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o relative alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).
- c) **Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti**: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali (al dettaglio o all'ingrosso), industriali e artigianali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).
- d) **Emissioni acustiche ed atmosferiche della viabilità**: i Piani Attuativi e i Progetti Unitari comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi. La valutazione evidenzia



l'eventuale necessità di prevedere opportune misure di mitigazione. Deve essere altresì valutato, più in generale, il contributo del Piano Attuativo o del Progetto Unitario alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:

- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
- la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
- l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;
- la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

• **Approvvigionamenti e scarichi idrici**

e) **Approvvigionamenti idrici**: i nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'ambito territoriale di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del progetto, anche in accordo con gli enti e organismi competenti - della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:

- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'ambito territoriale;
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
  - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.

Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati (es.: alimentazione WC). A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta (Sc). Gli impianti e le attrezzature necessarie a tale scopo devono essere realizzate all'interno delle aree di proprietà.

f) **Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura**: per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

g) **Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura**: per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di diminuirne il livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto f). Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono

ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore. In tale ipotesi deve essere evitato in particolare l'insorgere di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento per eventuali condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, e garantito comunque il rispetto delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

• **Fabbisogno energetico**

- h) **Risparmio energetico e fonti rinnovabili / prescrizioni generali:** è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

La progettazione di nuovi edifici - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali - persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

h.1) **Prestazioni degli involucri / isolamento termico:**

fermo restando l'obbligo di conseguire i valori limite di trasmittanza termica delle strutture edilizie previsti dalle vigenti norme, l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire il raggiungimento di più elevate prestazioni termiche degli involucri edilizi, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge.

h.2) **Prestazioni degli impianti di climatizzazione:**

per gli edifici comprendenti più di n. 4 unità immobiliari (con destinazione d'uso residenziale o diversa dalla residenza) è fatto obbligo di realizzare un impianto centralizzato di climatizzazione (riscaldamento e, se previsto, condizionamento) con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi. E' altresì fatto obbligo - senza possibilità di deroghe - di realizzare un impianto centralizzato per la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) alimentato per almeno il 50% da fonti rinnovabili o derivanti da recuperatori di calore.

Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili si intende rispettato qualora l'ACS derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. L'obbligo di cui sopra non si considera assolto laddove si faccia invece ricorso ad impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e/o raffrescamento.

L'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire l'efficienza energetica e il raggiungimento di elevate prestazioni degli impianti di climatizzazione, compresi i termosingoli, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge.

h.3) **Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili:**

l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari, anche prescrivendo prestazioni superiori rispetto ai minimi di legge. Si richiama al riguardo la Deliberazione C.C. n. 107/2008 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni.

- i) **Fattori climatici:** nella previsione di nuovi insediamenti deve essere tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale.

• **Rifiuti**

- j) negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:

- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica già in

funzione nella zona industriale), nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;

- prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.

- **Qualità di suolo e sottosuolo**

- k) **Verifica assenza contaminazione**: per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati;

- **Campi elettromagnetici**

- l) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, secondo quanto specificamente disposto dall'art. 91;
- m) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati - al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente - alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto specificamente disposto dall'art. 90, punti 1.3, 1.4, 1.5.

3. I Piani Attuativi di cui al punto 1, lett. a), nonché i piani e programmi di settore di competenza comunale di cui al punto 1, lett. c), sono corredati da uno specifico elaborato che evidenzia le risorse del territorio di cui si prevede l'utilizzazione o che risultano comunque interessate dalle azioni di trasformazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Piano Operativo. Ove tali piani e programmi producano effetti diretti sulle risorse del territorio, la valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste è effettuata con la seguente metodologia:

- descrizione delle azioni di trasformazione previste dallo strumento di settore (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi delle scelte rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale (analizzate per singole U.T.O.E.);
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base dei quadri conoscitivi di supporto al Piano Strutturale e al Piano Operativo);
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con lo strumento di settore (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale e delle previsioni del Piano Operativo) e dei criteri di valutazione ad essi associati;
- verifica della coerenza con i contenuti del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali e agli indirizzi prioritari di tutela e valorizzazione delle risorse ivi dettati per ogni singola U.T.O.E.) e con le previsioni del Piano Operativo;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- valutazione delle azioni, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

4. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali disciplinate dai precedenti punti 2 e 3 è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano Attuativo, Progetto Unitario, progetto edilizio o strumento di settore. E' comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del Piano Operativo.

5. Nel processo valutativo della “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, di cui all’art. 6 delle presenti norme - laddove soggetta a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo la normativa vigente - assumono particolare rilievo le problematiche inerenti la qualità dell’aria ed i livelli di rumorosità. Per i mutamenti della destinazione d’uso e/o per le trasformazioni più rilevanti a livello di carico urbanistico aggiuntivo sono pertanto analizzati, in termini complessivi:

- l’impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);
- il grado di esposizione all’inquinamento atmosferico ed alle emissioni acustiche degli insediamenti residenziali prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l’adozione delle migliori tecnologie disponibili.

6. L’eventuale localizzazione di nuove industrie insalubri di 1° classe e degli stabilimenti con emissioni di COV indicati nella parte II, Allegato III alla Parte Quinta del D.Lgs. 152/2006 è ammessa esclusivamente nei “tessuti insediativi prevalentemente produttivi” di cui al Capo II, Titolo VIII delle presenti norme, a condizione che siano adottate efficaci misure di protezione dall’inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera I-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs n. 152/2006).

7. Sono esclusi dalla valutazione degli effetti ambientali tutti gli interventi non contemplati al punto 1 del presente articolo, ivi compresi gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII.

**Art. 9 - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI**

1. Gli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana prodotti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Piano Operativo sono soggetti a verifica nell'ambito delle attività di monitoraggio dell'Osservatorio paritetico della pianificazione istituito presso la Regione Toscana. Tali attività sono volte a verificare il perseguimento delle finalità di cui al Titolo I, Capo I, della L.R. n. 65/2014 e s.m.i., anche al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisi e di adottare le opportune misure correttive.

2. Gli elementi conoscitivi da utilizzarsi per le attività di monitoraggio di cui al punto 1 sono selezionati secondo le modalità indicate dalle vigenti norme regionali. Nell'elaborato denominato '*Rapporto Ambientale*' - allegato alla deliberazione di approvazione del Piano Operativo - può essere altresì messo a punto uno specifico sistema di indicatori, sulla base delle principali criticità riscontrate, dei più significativi impatti potenzialmente generati dagli interventi previsti, nonché in ragione delle effettive e concrete possibilità di reperimento e aggiornamento dei dati. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni per esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di verifica.

3. Oltre agli interventi di trasformazione di cui al punto 1, sono soggetti al monitoraggio degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme statali e regionali:

- i piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS);
- gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA).

**Art. 10 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

1. Sono definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, alle quali si fa diretto rinvio, i seguenti parametri, parte dei quali utilizzati dal Piano Operativo ai fini dell'attuazione delle previsioni in esso contenute, nonché validi - più in generale - ai fini dell'attuazione delle disposizioni contenute negli strumenti, atti e norme regolamentari comunali in materia di governo del territorio:

- indice insediativo residenziale (IR)
- superficie territoriale (ST)
- superficie fondiaria (SF)
- dotazioni territoriali (DT)
- indice di edificabilità territoriale (IT)
- indice di edificabilità fondiaria (IF)
- superficie totale (STot)
- superficie lorda (SL)
- superficie edificabile (o edificata) (SE)
- superficie calpestabile (Scal)
- superficie utile (SU)
- superficie accessoria (SA)
- superficie complessiva (Scom)
- superficie coperta (SC)
- indice di copertura (IC)
- altezza del fronte (HF)
- altezza dell'edificio (Hmax)
- altezza utile (HU)
- altezza lorda (HL)
- numero dei piani (NP)
- volume totale o volumetria complessiva (VTot)
- volume edificabile (o edificato) (VE)
- volume virtuale (VV)
- superficie permeabile (SP)
- indice di permeabilità (IP)

2. Per le definizioni dei seguenti parametri, utilizzati dal Piano Operativo, si fa riferimento alle vigenti norme di settore, statali e regionali:

- superficie di vendita (SV)
- superficie di somministrazione (SS)
- superficie agraria utilizzata (SAU)

3. Laddove espressamente indicato dalle presenti norme (e relativi allegati) il Piano Operativo stabilisce - con la denominazione di "rapporto di occupazione del sottosuolo" (ROS) - la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (SF) del lotto urbanistico di riferimento. Nel computo di tale rapporto, oltre al sedime dell'edificio, sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici ed intercapedini, fatta eccezione per scale esterne e rampe a cielo libero.

4. Le altezze massime degli edifici (Hmax) prescritte dal Piano Operativo possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4) di cui all'art. 42, e nelle aree con pericolosità da alluvione media (P2) o elevata (P3) di cui all'art. 43. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie edificabile (SE) o di volume edificabile (VE) fissati dal Piano Operativo per l'area di intervento.

5. Si rinvia altresì alle vigenti norme regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio per quanto riguarda:
- a) le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, comprendenti le nozioni di 'complesso edilizio', 'edificio' (o 'fabbricato'), 'edificio unifamiliare', 'unità immobiliare', 'organismo edilizio', 'pertinenza', 'involucro edilizio', 'sagoma', 'lotto urbanistico di riferimento', 'sedime', 'dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale', 'dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione', 'dotazioni di parcheggio pubblico', 'distanze', 'carico urbanistico';
  - b) le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, comprendenti le nozioni di 'abbaino', 'balcone', 'ballatoio', 'bow-window', 'cantine (o 'scantinati')', 'copertura', 'intercapedini', 'intradosso', 'loggia/loggiato', 'parti condominiali o di uso comune', 'pensilina', 'piano o locale fuori terra', 'piano o locale seminterrato', 'piano o locale interrato', 'portico/porticato', 'serra solare', 'soppalco', 'sottotetto', 'terrazza', 'tettoia', 'veranda', 'volume tecnico'.
6. Non rilevano ai fini dei parametri di cui al presente articolo le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia - come individuati dalle vigenti norme regionali - in quanto non incidenti in modo significativo o permanente sulle risorse del territorio per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, o in ragione della temporaneità di installazione.

**Art. 11 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale - fatto salvo quanto specificato al successivo punto 4 - in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- e) addizioni volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificabile (o edificata) (SE).

Per gli interventi di parziale demolizione e ricostruzione (lett. c e d) e per le addizioni volumetriche (lett. e) deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

- demolizione e ricostruzione comunque denominata (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti;
- ristrutturazione edilizia conservativa con realizzazione di superficie edificabile (SE) aggiuntiva;
- mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzato all'introduzione di attività commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio ad essi assimilate ai sensi degli artt. 6, punto 4, e 12, punto 2, della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

Nelle aree diverse dai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui sopra non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti, fatta comunque eccezione per le verifiche prescritte dalle singole norme relative agli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale individuate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

2. Fatti salvi gli interventi da eseguirsi su immobili ricadenti nel territorio urbanizzato in aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4), corrispondenti alle aree con pericolosità da alluvione media (P2) o elevata (P3) del vigente P.G.R.A. - interventi per i quali, ferme restando le disposizioni di cui agli artt. 42 e 43, si applicano i quantitativi minimi di cui alla Legge 122/1989 e s.m.i. - le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) destinazione d'uso residenziale: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE) aggiuntiva o realizzata *ex novo*, garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
- b) destinazione d'uso industriale e artigianale: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE) aggiuntiva o realizzata *ex novo*; nei 'tessuti produttivi saturi' di cui all'art. 115 delle presenti norme le dotazioni minime di parcheggio per gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti sono fissate nella misura di 0,60 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (SE) aggiuntiva realizzata in ricostruzione;
- c) destinazione d'uso commerciale al dettaglio (ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione d'uso di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 12, fatto salvo quanto disposto dall'art. 12 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- d) destinazione d'uso turistico-ricettivo: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE) aggiuntiva o realizzata *ex novo*, garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato - ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione - agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;



- e) destinazione d'uso direzionale: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE) aggiuntiva o realizzata *ex novo*. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
- f) destinazione d'uso per attività private di servizio: le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono differenziate per le singole sub-categorie, secondo quanto disposto dall'art. 6 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 si applicano i minimi di legge, calcolati con riferimento al volume virtuale (VV) dell'edificio o dell'unità immobiliare, come definito dalle vigenti norme regionali;
- g) destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie edificabile (o edificata) (SE) aggiuntiva o realizzata *ex novo*;
- h) attività e attrezzature private di interesse pubblico, collettivo o generale, come individuate all'art. 9, punto 2, della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme: le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata, tenuto conto per analogia dei dimensionamenti previsti alle lettere precedenti per le diverse destinazioni d'uso, e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge.

3. Fermo restando quanto stabilito alle lettere c) ed f) del precedente punto 2, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

4. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite - ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo - l'Amm./ne Comunale può disporre adeguate forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:

- a) edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, direzionale, o per attività private di servizio, ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 delle presenti norme;
- b) attività e attrezzature private di interesse pubblico, collettivo o generale ricadenti in contesti insediativi connotati in misura significativa dalla presenza dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112 delle presenti norme;
- c) interventi di sostituzione edilizia, ristrutturazione edilizia ricostruttiva o addizione volumetrica da eseguirsi in contesti caratterizzati da elevata densità insediativa, purché finalizzati al miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio o complesso edilizio - in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza - nonché alla valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico. In tali casi la monetizzazione presuppone la sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo;
- d) per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico di cui agli artt. 112, punto 6, lett. f) e 113, punto 6, lett. f), delle presenti norme.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrate o prevalentemente interrate tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva.

6. La collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale fuori terra o nel sottosuolo di aree pubbliche o ad uso pubblico è consentita solo previa sottoscrizione di apposita convenzione, nei casi previsti dalle vigenti norme.

7. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale delle medie e grandi strutture di vendita, ove ricadenti nelle aree a pericolosità per alluvioni 'poco frequenti' o 'frequenti' disciplinate dalla L.R. 41/2018, sono realizzate con criteri analoghi a quelli indicati all'art. 86, punto 9, delle presenti norme per i parcheggi pubblici di superficie.

Detti criteri sono da considerarsi riferimento prestazionale ottimale, in generale, per gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia comportanti la realizzazione di dotazioni aggiuntive per la sosta stanziale superiori a 20 posti auto.

8. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

9. Nei parcheggi di pertinenza di esercizi o attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio - ovvero di attività private di servizio ad essi assimilate ai sensi degli artt. 6, punto 4, e 12, punto 2, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme - devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.

Per le altre destinazioni d'uso di cui al precedente punto 2 gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.

10. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta stanziale. Nelle aree TR di trasformazione e nelle aree RQ di riqualificazione di cui agli artt. 3 e 4 la dotazione ottimale di alberature ombreggianti e/o di alto fusto è definita in sede di elaborazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato.

Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale.

Nei parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

## Art. 12 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE

1. Fatte salve specifiche eccezioni disposte dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme per aree con prevalente carattere pedonale dell’utenza nelle quali è opportuno evitare l’attrazione del traffico veicolare, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione d’uso commerciale al dettaglio derivanti dai seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva

Fatte salve specifiche eccezioni disposte dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d’uso di edifici o unità immobiliari esistenti con introduzione della destinazione d’uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
- ampliamento della superficie di vendita (SV) di esercizi o attività esistenti con destinazione d’uso commerciale al dettaglio.

2. Ai sensi dell’art. 4 della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sub-articolazione della destinazione d’uso commerciale al dettaglio. Anche per tali esercizi sono pertanto da reperirsi dotazioni aggiuntive di parcheggio in misura equivalente: ai fini del calcolo si assume il parametro della superficie di somministrazione (SS) di cui alle vigenti norme regionali, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il reperimento di tali dotazioni aggiuntive di parcheggio non è dovuto in caso di mutamento della destinazione d’uso di unità immobiliari ricadenti nei ‘tessuti produttivi saturi’ di cui all’art. 115 o nei ‘tessuti produttivi consolidati’ di cui all’art. 116, finalizzato alla realizzazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico con superficie di somministrazione (SS) non superiore a mq 80.

3. Ai soli fini di una più efficace distribuzione e localizzazione delle funzioni nel territorio comunale e del corretto dimensionamento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato sono altresì assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio - ai sensi e per gli effetti della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme - le seguenti sub-articolazioni delle attività private di servizio, come individuate all’art. 6, punto 3, della disciplina medesima:

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

Per le sub-articolazioni di cui sopra le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all’art. 11 sono maggiorate di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio. Ai fini del calcolo delle maggiorazioni si assume pertanto il parametro della superficie di vendita (SV) di cui alle vigenti norme regionali, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela destinati alla vendita di prodotti o alla prestazione di servizi.

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all’art. 11 - sono definite dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:

- dei diversi contesti insediativi o territoriali (ambiti e zone speciali di programmazione commerciale);
- delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività private di servizio di cui al punto 3;
- della superficie di vendita (SV).

Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d’uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all’interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell’utenza nelle quali è opportuno evitare l’attrazione del traffico veicolare.

Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi; legnami; attrezzature e macchine per l’agricoltura ed il giardinaggio; materiali per l’edilizia; materiali termoidraulici), si applicano alle superfici di vendita (SV) i coefficienti di riduzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

La superficie di vendita (SV) degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all’ingrosso ed al dettaglio di specifici prodotti è calcolata con i criteri specificati dalle vigenti norme regionali.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrate o prevalentemente interrate non afferenti a medie o grandi strutture di vendita tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva.

6. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all’esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l’accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.

Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione delle medie e grandi strutture di vendita, ove ricadenti nelle aree a pericolosità per alluvioni ‘poco frequenti’ o ‘frequenti’ disciplinate dalla L.R. 41/2018, sono realizzate con criteri analoghi a quelli indicati all’art. 86, punto 9, delle presenti norme per i parcheggi pubblici di superficie.

8. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell’accesso all’edificio o complesso edilizio.

9. Nei parcheggi di pertinenza di esercizi o attività con destinazione d’uso commerciale al dettaglio devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.

10. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto, nella misura minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio per la sosta di relazione. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

**Art. 13 - CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, o ristrutturazione edilizia ricostruttiva), o di addizioni volumetriche ad edifici esistenti con incremento di superficie coperta (SC), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile (SP) di pertinenza - come definita dalle vigenti norme regionali - pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (SF);
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o per esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

**Art. 14 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI**

1. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 3, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, nonché ad integrazione delle disposizioni del Codice Civile, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5' e 'R6', negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della sagoma fuori terra esistente, deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.

2. Salvo quanto diversamente disposto da norme statali o regionali, per la verifica del rispetto della distanza minima assoluta di cui al punto 1 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 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 estendere ed ampliare in misura non irrilevante la fruibilità dell'edificio, ivi compresi i manufatti accessori ancorché non delimitati da pareti.

3. Possono essere ammesse distanze minime assolute inferiori a ml 10,00:

- negli interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia conservativa da eseguirsi all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112, 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;
- fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate ai Piani Attuativi di cui all'art. 18;
- in tutti i casi di deroga previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.

4. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 15.

**Art. 15 - DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI**

1. Ai fini delle presenti norme per distanza dai confini si intende il segmento minimo intercorrente fra il profilo perimetrale esterno del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere - con la sola esclusione di sporti di gronda, cornicioni, canalizzazioni e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, misurato ortogonalmente a quest'ultimo.

2. Fermo restando il rispetto delle distanze minime assolute tra fabbricati di cui all'art. 14, e fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi punti 3, 4, 5 e 6, negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la creazione di consistenze edilizie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in ml 6,00.

3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime assolute tra fabbricati di cui all'art. 14, sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 2 nei seguenti casi:

- all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 112;
- all'interno dei 'tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali' di cui all'art. 138;
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva da attuarsi nel rispetto degli assetti planivolumetrici definiti dall'Amm./ne Comunale in sede di approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, o altra consimile regolamentazione di dettaglio, o per i quali risulti opportuno, per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico, l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
- nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, purché la distanza dai confini del lotto della parte aggiunta non sia inferiore rispetto alla parte preesistente.

4. In deroga alle distanze minime dai confini del lotto indicate al precedente punto 2 è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo in aderenza ad un edificio esistente, ovvero con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, fermo restando in tali casi quanto stabilito dall'art. 14 in materia di distanze minime assolute. Fanno eccezione alla presente disposizione:

- i lotti confinanti con aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, ovvero confinanti con aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde o parcheggi pubblici con interventi già realizzati o progetti già approvati, previo atto di assenso, ove necessario, dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale;
- le aree per impianti di autodemolizione di cui all'art. 159.

5. All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili di pertinenza:

- volumi tecnici e manufatti tecnologici in genere;
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto alla sagoma del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- 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.

6. Sono comunque fatti salvi:

- i casi di deroga alle distanze minime assolute tra fabbricati previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici;
- eventuali allineamenti obbligatori prescritti dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo.

**Art. 16 - EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI ED URBANISTICI**

1. In coerenza con le vigenti norme regionali volte a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale, il risparmio e la produzione energetica nella realizzazione delle opere edilizie, pubbliche e private - anche mediante l'uso integrato di energia da fonti rinnovabili, la gestione razionale delle risorse, l'impiego di tecnologie a bassa emissione di carbonio - il presente Piano Operativo promuove gli interventi di edilizia sostenibile, come definiti al successivo punto 2.

2. Sono considerati interventi di edilizia sostenibile, ai sensi delle vigenti norme regionali, gli interventi di edilizia pubblica o privata che presentano i seguenti requisiti:

- sono progettati, realizzati e gestiti con una specifica attenzione alla qualità dell'edificio, dei suoi costi e prestazioni ambientali nonché delle interazioni con il contesto in cui si inserisce;
- minimizzano i consumi dell'energia e delle risorse ambientali e limitano gli impatti complessivi sull'ambiente e sul territorio;
- sono concepiti e realizzati in materia tale da garantire il benessere e la salute degli occupanti;
- tutelano l'identità storico-culturale e morfotipologica degli insediamenti e favoriscono il mantenimento dei caratteri urbanistici ed edilizi storici legati alla tradizione locale, in ragione dei relativi caratteri di adattamento al contesto e conseguente salubrità, durevolezza ed efficienza energetica;
- utilizzano materiali naturali, con particolare riferimento a quelli di provenienza locale, per salvaguardare i caratteri storici e tipologici della tradizione costruttiva locale;
- promuovono e sperimentano sistemi edilizi a costi contenuti in riferimento all'intero ciclo di vita dell'edificio, anche attraverso l'utilizzo di metodologie innovative o sperimentali;
- adottano scelte localizzative e soluzioni planimetriche degli organismi edilizi coerenti con l'assetto idrogeomorfologico e il microclima locale, tenendo conto dell'irraggiamento solare e dei venti dominanti, e utilizzando la vegetazione per migliorarne le condizioni ambientali.

Tali interventi possono beneficiare:

- degli incentivi economici di cui al successivo punto 4;
- degli incentivi urbanistici di cui al successivo punto 5, limitatamente alle fattispecie ivi contemplate.

3. Per favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui al punto 1, nel calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) e/o della superficie edificabile (o edificata) (SE) massimi consentiti dal presente Piano Operativo non sono computati:

- lo spessore delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, per la parte eccedente i 30 cm;
- il maggior spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale;
- salvo diverse disposizioni dettate da norme statali e/o regionali, le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), dell'art. 10, come definite e disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici strettamente finalizzati al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica, o alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento delle facciate nei mesi estivi o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali (sistemi bioclimatici quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici).

Negli interventi di recupero degli edifici esistenti resta ferma la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nonché di allineamenti o conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione.

4. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile di cui al presente articolo. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate - fino ad un massimo del 70%.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.



5. Il Piano Operativo prevede incentivi urbanistici, nei limiti fissati dalle vigenti norme regionali:
- per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva o di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alle Classi 9 e 10, nei limiti specificati negli artt. 102 e 103 delle presenti norme;
  - per gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica previsti in specifiche “Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali”, nei limiti specificati nelle rispettive ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘A’ alle presenti norme.
6. Le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio ed ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio.

**TITOLO II****ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO**

|         | <b>Capo I - Modalità di attuazione</b>  |
|---------|---|
| art. 17 | Modalità di attuazione del Piano Operativo  |
| art. 18 | Piani Attuativi   |
| art. 19 | Progetti Unitari convenzionati  |
| art. 20 | Aree soggette a perequazione urbanistica  |
| art. 21 | Nuova edificazione residenziale pubblica e privata con finalità sociali   |
| art. 22 | Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo |
| art. 23 | Interventi di ristrutturazione edilizia / articolazione   |

|         | <b>Capo II - Disposizioni particolari</b>   |
|---------|---|
| art. 24 | Interventi edilizi con carattere di urgenza   |
| art. 25 | Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere temporaneo   |
| art. 26 | Interventi in deroga alle previsioni del Piano Operativo  |
| art. 27 | Ricostruzione di edifici diruti   |
| art. 28 | Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria |
| art. 29 | Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessione in pristino                 |

## Art. 17 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:

- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate all'art. 18;
- Progetti Unitari convenzionati, come disciplinati dall'art. 19;
- interventi urbanistico-edilizi subordinati alla previa approvazione di disposizioni regolamentari di coordinamento progettuale denominate 'Schemi Direttori', per l'attuazione delle discipline di cui agli artt. 54, 71, 75, 76 e 77; tali disposizioni regolamentari integrano le discipline dei predetti articoli in conformità con i contenuti del presente Piano Operativo, senza costituire variante urbanistica;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico atto abilitativo (talora con rilascio e/o efficacia subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo), di cui all'art. 22;
- P.A.P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati dall'art. 123;
- interventi costituenti attività edilizia libera, talora con obbligo di comunicazione asseverata di inizio attività (CILA), secondo le disposizioni di legge.

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Piano Operativo con le modalità specificate ai successivi punti 4 e 5.

2. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Piano Operativo sono identificati, in ragione della loro natura ed entità, secondo la seguente ripartizione:

- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4)
- "Aree CP / edificazione di completamento" (art. 5)

Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'A' alle presenti norme. I principali interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi sono soggetti alla previa approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati; le previsioni di minore rilevanza o complessità sono attuabili mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, talora subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. Sugli immobili e le aree diversi da quelli specificati dal punto 2 - salvo diverse disposizioni dettate dalle presenti norme per particolari fattispecie - si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, secondo le disposizioni di cui all'art. 22.

4. Per interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'approvazione di specifici Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani di Intervento - riferiti a specifiche aree individuate con apposito atto comunale di ricognizione - sono volti a riqualificare il contesto urbano attraverso un insieme sistematico di opere comprendenti interventi di:

- riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree degradate;
- riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

L'atto comunale di ricognizione è corredato da una scheda nella quale sono definiti - nel rispetto delle vigenti norme regionali - gli obiettivi di riqualificazione del Piano di Intervento.

L'approvazione del Piano di Intervento, unitamente al relativo schema di convenzione, costituisce integrazione dei contenuti del presente Piano Operativo e degli eventuali atti comunali di governo del territorio che disciplinano l'area urbana oggetto di intervento. Nel provvedimento di approvazione è dato atto della coerenza formale e sostanziale tra la scheda contenuta nell'atto di ricognizione ed i contenuti del Piano di Intervento.

5. Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Piano Operativo mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Ogni Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa comprende una o più delle aree RQ di cui all'art. 4 delle presenti norme, ovvero una o più delle aree soggette alle discipline speciali di cui agli artt. 71, 75, 76 e 77. L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Piano Operativo non costituisce variante urbanistica.

**Art. 18 - PIANI ATTUATIVI**

1. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Piano Operativo sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione)
- Piano di Recupero di iniziativa privata
- P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Piano Operativo mediante l'approvazione di Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana o di Programmi Complessi di Riqualficazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato ai punti 4 e 5 dell'art. 17.

2. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette alla preventiva elaborazione ed approvazione di Piani Attuativi:

|        |  |
|--------|--|
| TR 01a | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 03b | Villa Costanza / strutture turistico-ricettive e funzioni complementari  |
| TR 04c | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n. 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)                             |
| TR 04d | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04e | Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali   |
| TR 06b | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)  |

|        |   |
|--------|---|
| RQ 02c | Area ex Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale  |
| RQ 02e | Piazza Togliatti / riconfigurazione e integrazione funzionale   |
| RQ 06a | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi" (ipotesi di intervento B)   |
| RQ 07b | Via del Parlamento Europeo / Riqualficazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze<br>(in caso di interventi comportanti la totale demolizione e ricostruzione del complesso edilizio ovvero la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica) |

3. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette a Piani Attuativi approvati in applicazione delle previsioni della previgente strumentazione urbanistica, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo:

|         |  |
|---------|--|
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualficazione di area con deposito di inerti e materiali |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"   |

Le previsioni dei Piani Attuativi sopra elencati sono confermate e fatte salve dal presente Piano Operativo. Essi possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 161.

4. Nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Attuativi sono espressamente identificate negli elaborati cartografici di livello A, con previsione prescrittiva:

- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 20);
- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico (art. 79);
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard (art. 86).

5. Ciascuna delle aree di cui ai punti 2 e 3 è disciplinata da una apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' con i contenuti specificati agli artt. 3 e 4 delle presenti norme (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo). Le eventuali varianti ai Piani Attuativi riferiti alle aree di cui al precedente punto 3 sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.

6. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali, la costituzione di consorzi per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione degli interventi nelle aree di cui al punto 2 è consentita solo per i Piani Attuativi per i quali il Piano Operativo preveda in via esclusiva l'iniziativa privata. Nei casi in cui sia prioritariamente prevista la formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica il consorzio può essere costituito solo previo esplicito atto di assenso del Consiglio Comunale all'elaborazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (o di iniziativa mista pubblico-privata).

7. I Piani Attuativi riferiti alle aree di cui al presente articolo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso della risorsa idrica (acque potabili e per uso irriguo), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 37 delle presenti norme.

8. Sono integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite a Piani Attuativi previsti della previgente strumentazione urbanistica, con interventi non ancora ultimati alla data di adozione del presente Piano Operativo. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR ed RQ siano state espunte dall'Allegato 'A' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del Piano Operativo.

**Art. 19 - PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI**

1. Le “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” e le “Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali” riferite alle aree elencate al successivo punto 2, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi rispetto alle aree soggette a Piano Attuativo di cui all’art. 18, possono essere poste in realizzazione previa elaborazione di un Progetto Unitario riferito all’intera area di intervento, da sottoporre all’approvazione dell’Amm./ne Comunale. In tali aree il rilascio e/o l’efficacia dei titoli o atti abilitativi comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinata, oltre che all’approvazione del Progetto Unitario, alla stipula della correlata convenzione, ovvero - nei casi esplicitamente contemplati dalle ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘A’ alle presenti norme - alla sottoscrizione di atti unilaterali d’obbligo.

Per le aree TR ed RQ di cui al presente articolo - ivi comprese quelle soggette alla disciplina della perequazione urbanistica - è comunque facoltà dell’Amm./ne Comunale di procedere all’approvazione di un Piano Attuativo in luogo del Progetto Unitario. Per le aree ove sia prevista l’iniziativa privata l’opzione è esercitata dagli aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio, anche ai fini dell’applicazione delle disposizioni di cui all’art. 108 della L.R. 65/2014.

2. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette alla previa approvazione di Progetti Unitari:

|           |   |
|-----------|---|
| TR 04dbis | Via G. Prati (prosecuzione) / integrazione residenziale                             |
| TR 05a    | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico    |
| TR 05b    | Via del Pantano / integrazione residenziale   |
| TR 05c    | Via di Casellina (pressi cavalcavia) / nuovo stabilimento produttivo                |
| TR 05e    | Via G.B. Pergolesi (interno) / integrazione residenziale                            |
| TR 07b    | Via del Parlamento Europeo / nuovo stabilimento produttivo                          |
| TR 09c    | Via V. Michelassi (prosecuzione) / insediamenti produttivi e funzioni complementari |

|        |   |
|--------|---|
| RQ 01c | Istituto di Istruzione Superiore ‘Sasseti-Peruzzi’/ riconversione funzionale di area con plesso scolastico                |
| RQ 02f | Via V. Monti (ex distributore carburanti) / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali                   |
| RQ 02g | Via IV Novembre / riqualificazione di area con consistenze incongrue  |
| RQ 04b | Scuola media superiore ‘L.B. Alberti’ / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                            |
| RQ 04c | Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull’Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali            |
| RQ 04e | Scuola media inferiore ‘E. Fermi’ / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                                |
| RQ 05c | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale                               |
| RQ 05e | Area stabilimento Banci / Riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni                        |
| RQ 06a | Area ex opificio conserviero “Zaccaria Rossi” (ipotesi di intervento A)   |
| RQ 08a | Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili  |
| RQ 08d | Badia a Settimo - Via dell’Orto / recupero di area dismessa e integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali |
| RQ 08e | S. Colombano - Via del Chese / riqualificazione di area con impianto di lavorazione inerti                                |

3. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì individuate con apposito segno grafico le seguenti aree con Progetti Unitari approvati in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo:

|            |  |
|------------|--|
| TR 01b*    | Via Allende / integrazione residenziale                              |
| TR 01c*    | Via di S. Giusto / integrazione residenziale                         |
| TR 04a*    | Nuovo centro della città (zona n. 1 del Programma Direttore)         |
| TR 04b*    | Nuovo centro della città (zona n. 2 del Programma Direttore)         |
| TR 04cbis* | Nuovo centro della città / zona n. 3 (parte) del Programma Direttore |
| TR 06d*    | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo             |
| TR 07a*    | Casicciole / integrazione residenziale                               |

|         |   |
|---------|---|
| TR 09d* | Via della Pieve / integrazione residenziale     |
| TR 09h* | Capannuccia / integrazione residenziale         |
| TR 12c* | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale |

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi                       |
| RQ 04d* | Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico |
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo     |
| RQ 08c* | Via del Pellicino / integrazione residenziale                                     |
| RQ 09a* | S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui        |

Le previsioni dei Progetti Unitari già approvati sopra elencati sono confermate e fatte salve dal Piano Operativo. Essi possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 161.

Sono altresì integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite ad aree TR ed RQ previste dalla previgente strumentazione urbanistica con interventi non ancora ultimati alla data di adozione del presente Piano Operativo. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR ed RQ siano state espunte dall'Allegato 'A' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del Piano Operativo.

Per l'area di trasformazione TR 03a (Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato) sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione del relativo Progetto Unitario. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

4. Nei perimetri delle aree di cui al precedente punto 2 sono espressamente identificate negli elaborati cartografici di livello A, con previsione prescrittiva:

- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 20);
- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico (art. 79);
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard (art. 86).

5. Ciascuna delle aree di cui ai punti 2 e 3 è disciplinata da una apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' (Allegato 'A' alle presenti norme) con i contenuti specificati agli artt. 3 e 4. Le eventuali varianti ai Progetti Unitari riferiti alle aree di cui al precedente punto 3 sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.

6. Oltre alle aree elencate al precedente punto 2 sono soggette alla disciplina di cui al punto 1, nei casi e per le fattispecie contemplate dai rispettivi articoli:

- aree di recupero e/o restauro ambientale (art. 73);
- aree agricole degradate (art. 74);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83);
- strutture ad uso ricreativo (art. 130);
- area cimiteriale per animali d'affezione (art. 145, punto 7);
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale (art. 151);
- aree per campeggi / aree attrezzate per autocaravan (art. 152).

7. I Progetti Unitari riferiti alle aree di cui al presente articolo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso della risorsa idrica (acque potabili e per uso irriguo), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 37 delle presenti norme.



**Art. 20 - AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio e degli obiettivi di interesse generale definiti dal Piano Strutturale, il Piano Operativo assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica le seguenti "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali":

|            |   |
|------------|---|
| TR 03b     | Villa Costanza / Strutture turistico-ricettive e funzioni complementari   |
| TR 04c     | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone nn. 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore |
| TR 04cbis* | Nuovo centro della città / zona n. 3 (parte) del Programma Direttore  |
| TR 04d     | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato  |
| TR 04e     | Via Vivaldi - Via dell'Acciaiole / insediamenti residenziali  |
| TR 07a*    | Casicciole / integrazione residenziale  |
| TR 12c*    | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale   |

|         |  |
|---------|--|
| RQ 05c  | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale (Unità di Intervento n. 1) |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"   |

2. La disciplina delle aree di cui al punto 1 - sottesa ad una equa distribuzione delle facoltà edificatorie tra le diverse proprietà immobiliari in esse ricomprese, con riferimento al dimensionamento attribuito dal Piano Operativo a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli derivanti dalle leggi - è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

3. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

4. Per le aree TR e RQ di cui all'art. 19, punto 2, ove soggette alla disciplina della perequazione urbanistica, è facoltà degli aventi titolo - anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 108 della L.R. 65/2014 - di proporre all'Amm./ne Comunale, in luogo del Progetto Unitario convenzionato, l'approvazione di un Piano Attuativo.

**Art. 21 - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PUBBLICA E PRIVATA CON FINALITA' SOCIALI**

**1. Edilizia residenziale pubblica (ERP)**

1.1. Per i nuovi insediamenti previsti nelle sottoelencate "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", assoggettate dal Piano Operativo a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato, sono posti a carico del soggetto attuatore gli oneri aggiuntivi a destinazione vincolata per edilizia residenziale pubblica (ERP) previsti dall'art. 63 della L.R. 65/2014 e s.m.i.:

|           |  |
|-----------|--|
| TR 01a    | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 04c    | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n. 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore               |
| TR 04d    | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04dbis | Via G. Prati (prosecuzione) / integrazione residenziale  |
| TR 04e    | Via Vivaldi - Via dell'Acciaiuolo / insediamenti residenziali  |
| TR 06b    | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)  |

Sulla base delle specifiche disposizioni dettate dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' riferite alle aree di trasformazione di cui sopra (Allegato 'A' alle presenti norme), tenuto conto delle diverse caratteristiche e/o della rilevanza dimensionale degli interventi previsti, tali oneri aggiuntivi sono sostenuti dal soggetto attuatore secondo una delle seguenti modalità:

- a) negli interventi residenziali di significativa rilevanza: mediante cessione gratuita di quota percentuale della superficie edificabile (SE) residenziale effettivamente realizzata (o eventuale modalità alternativa prevista dalla relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'), da effettuarsi secondo le modalità stabilite dalla convenzione;
- b) negli interventi residenziali di 'modesta rilevanza' di cui al punto 1.2: mediante cessione gratuita all'Amm./ne Comunale, in sede di stipula della convenzione, di lotti di terreno individuati dal Piano Operativo all'interno del perimetro dell'area di trasformazione, ovvero mediante monetizzazione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali in misura percentuale rispetto alla superficie edificabile (SE) residenziale realizzata;
- c) in caso di realizzazione di grandi strutture di vendita: mediante monetizzazione, in sede di rilascio dei titoli abilitativi, per un importo corrispondente al costo di realizzazione di alloggi sociali in misura percentuale rispetto alla superficie di vendita (Sv) realizzata.

1.2. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al punto 1.1 - salvo diverse disposizioni dettate da norme regionali - si intendono:

- per 'nuovi insediamenti', gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi comprendenti nuova edificazione ad uso residenziale per una superficie edificabile (SE) pari o superiore a 1.500 mq;
- per 'interventi di modesta rilevanza', i nuovi insediamenti comprendenti nuova edificazione residenziale per una superficie edificabile (SE) da 1.500 a 6.000 mq.

Il costo di realizzazione di alloggi sociali preso a riferimento per il calcolo degli importi monetizzati di cui al punto 1.1, lett. b) e c), è definito dall'Amm./ne Comunale sulla base dei massimali di costo per l'edilizia sovvenzionata e agevolata fissati dalla Regione Toscana.

1.3. Gli oneri aggiuntivi introitati e i lotti di terreno acquisiti gratuitamente dall'Amm./ne Comunale per interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) in applicazione delle disposizioni del Piano Operativo (o di previgenti strumenti urbanistici) sono messi a disposizione del soggetto pubblico individuato dall'Amm./ne Comunale per la progettazione, realizzazione e gestione di tali interventi, secondo le modalità previste dalla legge. Il dimensionamento dei singoli interventi è definito in sede di progettazione di dettaglio in coerenza con le caratteristiche dei diversi contesti urbani di riferimento.

1.4. Nelle aree di proprietà comunale contrassegnate dalla sigla 'ERP' negli elaborati cartografici di livello 'A' del Piano Operativo è facoltà dell'Amm./ne Comunale realizzare anche alloggi sociali destinati all'affitto a canone controllato, nel rispetto delle disposizioni di legge che regolano l'edilizia residenziale con finalità sociali.

## 2. Edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS)

2.1. Nelle sottoelencate aree di intervento il Piano Operativo prevede l'obbligo per il soggetto attuatore di riservare una quota di alloggi per contratti di locazione a canone controllato o per la vendita a prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti:

|         |  |
|---------|--|
| TR 09d* | Via della Pieve / integrazione residenziale  |
| RQ 04c* | Isolato Via G. Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali (Unità di intervento n. 2) |

Tali alloggi sono riservati alle categorie sociali più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia residenziale pubblica (ERP).

I quantitativi minimi di superficie edificabile (SE) da riservarsi ad alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali sono specificati nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

Il Piano Operativo, confermando previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico 2013, prevede altresì nelle seguenti aree la cessione gratuita all'Amm./ne Comunale di lotti da destinarsi alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale provata con finalità sociali (ERS):

|         |   |
|---------|---|
| CP 01c  | Via di S. Giusto / integrazione residenziale (Unità di Intervento n. 2) |
| CP 04b* | Via Romero / integrazione residenziale                                  |

2.2. Gli alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali sono prevalentemente destinati alla locazione a canone controllato. In sede di stipula delle convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di cui al punto 2.1 l'Amm./ne Comunale può tuttavia autorizzare la vendita di una quota di tali alloggi, a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti, ovvero consentire la realizzazione di interventi sperimentali in 'autocostruzione'. In apposito regolamento sono stabiliti i criteri per l'individuazione della quota di alloggi con finalità sociali destinabili alla vendita e le modalità per la determinazione del relativo prezzo di cessione.

Per gli alloggi con vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato, ferma restando la durata minima del vincolo fissata dalla legge:

- a) in assenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore al momento della stipula della convenzione relativa all'intervento;
- b) in presenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore al momento della stipula della convenzione relativa all'intervento. L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato.

2.3. Il taglio dimensionale degli alloggi nelle aree TR e RQ di cui al punto 2.1 è di norma medio-piccolo, salvo diversa espressa determinazione dell'Amm./ne Comunale in sede di formazione del relativo Progetto Unitario convenzionato.

2.4. L'Amm./ne Comunale, nel facilitare l'accesso delle categorie sociali più deboli agli alloggi di cui al punto 2.1, tiene in particolare considerazione soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, le famiglie monogenitoriali, le famiglie numerose etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.

2.5. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di cui al punto 2.1 sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono individuati:

- gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato e gli eventuali alloggi destinati alla vendita, su estratto planimetrico in scala adeguata;
- i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti, nonché, in caso di alloggi in vendita, il prezzo di cessione;
- l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione e/o di vendita con i soggetti terzi indicati dall'Amm./ne Comunale secondo i criteri e le modalità stabilite in apposito regolamento;
- le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
- le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o, comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.

2.6. Gli interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS), realizzati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, sono esenti dal contributo per il costo di costruzione.

2.7. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre l'applicazione di incentivi economici per gli interventi di trasformazione o di riqualificazione previsti dal Piano Operativo, nel caso in cui il soggetto attuatore si impegni alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS) per quote pari almeno al 5% della superficie edificabile (SE) residenziale prevista dal Piano Operativo per ciascun intervento.

La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

**Art. 22 - INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO DIRETTO, COMPRESSE FATTISPECIE CONVENZIONATE O SOGGETTE A SOTTOSCRIZIONE DI ATTO D'OBBLIGO**

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Piano Operativo non prescrittivamente subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi di cui all'art. 18 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 19.

I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo (ferme restando le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione);
- comporti la cessione gratuita di aree o immobili all'Amm./ne Comunale;
- comporti la realizzazione di alloggi privati di edilizia residenziale con finalità sociali, come disciplinati dall'art. 21, anche al di fuori di interventi subordinati alla preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
- consista nella realizzazione di incrementi volumetrici di edifici o unità immobiliari sedi delle istituzioni, enti ed associazioni di cui all'art. 64;
- interessi un'area ad edificazione speciale per standard 'di progetto' di cui all'art. 86, o altra area a destinazione pubblica (fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo);
- interessi immobili ricadenti nelle 'aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo' di cui all'art. 87, comportando incrementi di parametri quali la superficie edificabile (SE), il volume edificabile (VE), la superficie calpestabile (Scal), ovvero aumento del numero delle unità immobiliari, e/o modifiche (parziali o totali) delle modalità di utilizzo;
- consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato, come disciplinato dall'art. 123;
- comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, come disciplinati dall'art. 124;
- consista nella realizzazione di un campeggio o di un'area attrezzata per autocaravan nelle aree di cui all'art. 152;
- interessi le 'aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto' di cui all'art. 157;
- interessi le 'aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione' di cui all'art. 158;
- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme (ivi comprese le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Allegato 'A'), o da disposizioni statali o regionali.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 7 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine a specifici adempimenti procedurali.

3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ove l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- sia riferito agli 'edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato' di cui all'art. 150;
- consista in interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2' da eseguirsi nelle 'aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale', disciplinate dall'art. 151;
- interessi le 'aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto' di cui all'art. 153;
- sia riferito agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' di cui all'art. 154;
- interessi le 'aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli' di cui all'art. 155;
- interessi le 'aree per impianti di autodemolizione' di cui all'art. 159;
- rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme (ivi comprese le schede normative e di indirizzo progettuale di cui all'Allegato 'A'), o da disposizioni statali o regionali, o da disposizioni statali o regionali.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 7 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine a specifici adempimenti procedurali.

4. Gli interventi urbanistico-edilizi diretti sono soggetti, oltre alla disciplina dettata dal presente Piano Operativo, alle eventuali disposizioni del Regolamento Edilizio, nonché - per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati - agli eventuali piani e programmi di settore e/o altre disposizioni regolamentari di competenza comunale incidenti sull'attività edilizia.

## **Art. 23 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA / ARTICOLAZIONE**

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Piano Operativo sul patrimonio edilizio esistente, e con particolare riferimento alla disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato.

Salvo diverse disposizioni regionali si rinvia:

- all'art. 10 delle presenti norme, per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi;
- al Regolamento edilizio, per le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi nonché per le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

### **Ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'**

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato (fatta eccezione per la realizzazione di terrazze a tasca);
- incrementi di superficie utile (SU) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti;
- incrementi della volumetria complessiva, fatta eccezione per gli eventuali incrementi di volume edificabile (VE) realizzabili all'interno dell'involucro edilizio esistente senza creazione di superficie utile (SU) aggiuntiva;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.
- Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' comprendono altresì:
  - la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);
  - gli incrementi di superficie accessoria (SA) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
  - gli incrementi di superficie utile (SU) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne.

### **Ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'**

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso, che risultino compatibili con le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, che prevedano l'impiego di tecniche costruttive rispettose degli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti l'edificio, e che in ogni caso non comportino:

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di circoscritti interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- incrementi della volumetria complessiva, fatta eccezione per gli incrementi del volume edificato (VE) realizzabili all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e fatta eccezione per:
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
  - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile (Scal) interna del fabbricato (SU e/o SA).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R2' comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile (SU) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino incrementi della volumetria complessiva derivanti da modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;

- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), che comunque non determinino svuotamento dell'involucro edilizio e/o variazioni allo schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

#### **Ristrutturazione edilizia conservativa 'R3'**

Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici (o di porzioni strutturalmente identificabili degli stessi), finalizzati o meno al mutamento della destinazione d'uso, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio (ferma restando la conservazione delle sue delimitazioni esterne) e la variazione di schema e tipologia strutturale, senza comunque determinare:

- incrementi della volumetria complessiva, fatta eccezione per incrementi del volume edificato (VE) realizzati all'interno dell'involucro edilizio o con le modifiche di seguito specificate;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato, fabbricato, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e fatta eccezione per fatta eccezione per:
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;
  - modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare incrementi della volumetria complessiva.

#### **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'**

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

- modalità costruttive;
- caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti, nel rispetto delle eventuali prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- sagoma e ingombro planivolumetrico;
- area di sedime.

#### **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5'**

Interventi di demolizione e contestuale ricostruzione - comunque configurata - di edifici esistenti, purché non comportanti:

- incrementi della volumetria complessiva;
- limitatamente gli immobili sottoposti ai vincoli alle disposizioni di tutela di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio, ricostruzione con sagoma difforme da quella dell'edificio preesistente.

#### **Ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R6'**

Ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione. Ove si tratti di immobili sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio l'intervento di ricostruzione non può comportare modifiche della sagoma originaria.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII, nonché alle specifiche prescrizioni e/o limitazioni eventualmente contenute negli altri Titoli delle presenti norme e negli Allegati 'A', 'B' e 'C'. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti "componenti identitarie del patrimonio territoriale" ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 2-3-4-5-6 di cui al Titolo VII Capo II), la loro attuazione non deve recare pregiudizio agli elementi qualificativi specificati all'art. 48 determinandone la riduzione significativa o la cancellazione. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura di aggetti, gronde, colmi, etc.).



**Art. 24 - INTERVENTI EDILIZI CON CARATTERE DI URGENZA**

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di carattere manutentivo e/o di consolidamento strutturale non riconducibili a fattispecie di attività edilizia libera e tuttavia aventi carattere di estrema urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amm./ne Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.

Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.

2. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al punto 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amm./ne Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.

3. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo atto abilitativo, gli interventi di carattere manutentivo e/o di consolidamento strutturale eseguibili in via d'urgenza:

- non possono comportare modifiche dell'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela paesaggistica;
- devono limitarsi a semplici opere provvisoriale - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico (Classe 1) disciplinati dall'art. 94 delle presenti norme.

**Art. 25 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI E/O MANUFATTI A CARATTERE TEMPORANEO**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela dei beni paesaggistici e delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme, è facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, anche se non conformi alla disciplina del Piano Operativo.

2. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al punto 1 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, ed è comunque subordinata alla produzione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, e di idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.

**Art. 26 - INTERVENTI IN DEROGA ALLE PREVISIONI DEL PIANO OPERATIVO**

1. Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono esercitabili da parte del Consiglio Comunale poteri di deroga alle previsioni del Piano Operativo, nei limiti fissati dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio.

L'interesse pubblico o generale cui l'intervento in deroga è preordinato può concernere il perseguimento di finalità culturali, sociali, religiose, nonché di tutela dell'incolumità, della salute e dell'igiene pubblica.

2. Ove consentito dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio, gli interventi in deroga alle previsioni del Piano Operativo possono altresì:

- concernere il perseguimento di finalità economiche di interesse generale, correlate al mantenimento od incremento dei livelli occupazionali derivanti dalla permanenza o potenziamento di attività produttive;
- essere proposti ed attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione a garanzia del perseguimento dell'interesse pubblico o generale, secondo quanto specificato al punto 1.

3. Sono fatte salve le disposizioni settoriali a tutela d'interessi differenziati (tutela paesaggistica, storico-culturale, idrogeologica etc.) eventualmente sussistenti sul bene o sull'area interessata, nonché le disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme.

4. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni del Piano Operativo o della previgente strumentazione urbanistica senza preventivo atto di assenso del Consiglio Comunale.

5. Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni riguardo alle caratteristiche costruttive degli interventi e/o agli adempimenti procedurali relativi al conseguimento di titoli e/o atti abilitativi in deroga al Piano Operativo.

6. Fatte salve eccezioni espressamente previste dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio non sono ammessi interventi in deroga al Piano Operativo contrastanti con le previsioni del Piano Strutturale.

**Art. 27 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DIRUTI**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme per le aree soggette a tutela paesaggistica, e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

2. L'intervento di ricostruzione - comunque denominato ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale - anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura - un corretto inserimento nel contesto di riferimento. In caso di interventi riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia ricostruttiva si rinvia alle articolazioni di cui all'art. 23.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici diruti identificati dal P.R.G.C. 1991 con il simbolo 'T3' cerchiato. In tali casi l'altezza dell'edificio ricostruito (Hmax) non può superare l'altezza in gronda degli eventuali edifici confinanti, fatto salvo comunque quanto diversamente disposto dalle vigenti norme regionali in ordine all'altezza (Hmax) degli edifici ricadenti nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4).

**Art. 28 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU EDIFICI E/O CONSISTENZE EDILIZIE LEGITTIMATI IN FORZA DI PROVVEDIMENTI DI SANATORIA STRAORDINARIA**

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Piano Operativo, fatte salve le specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi punti 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo.

In caso di contrasto con la disciplina di cui al Titolo VII, o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Gli interventi edilizi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti sanati ricadenti nelle aree di seguito elencate devono limitarsi ad opere di carattere meramente manutentivo/conservativo, non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari né mutamento della destinazione d'uso, attuabili solo previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 79;
- fasce di rispetto autostradale e stradale, di cui all'art. 80;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, di cui all'art. 83;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 84;
- aree cimiteriali, di cui all'art. 85;
- aree ad edificazione speciale per standard, di cui all'art. 86;
- aree riservate all'estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse, di cui all'art. 163.

3. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 110 per gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL), sulle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate in aderenza o in sopraelevazione ad edifici legittimi esistenti - ancorché identificate con la stessa classificazione dell'edificio di riferimento - sono ammessi interventi urbanistico-edilizi fino alla demolizione e ricostruzione senza incrementi di volume edificato (VE), anche con diversa configurazione, a condizione che l'intervento persegua le finalità di cui al successivo punto 6, e che non si determini, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo in sanatoria:

- a) mutamento della destinazione d'uso, fatti salvi i casi in cui la destinazione legittimata da provvedimenti di sanatoria straordinaria risulti incompatibile con le destinazioni ammesse dalle disposizioni relative al singolo tessuto, area o ambito in cui l'edificio ricade;
- b) trasformazione di superficie accessoria (SA) in superficie utile (SU);
- c) utilizzo di superfici accessorie a fini abitativi;
- d) incremento di superficie coperta (SC) oltre i limiti consentiti dalle norme relative ai singoli tessuti o aree.

Le limitazioni di cui alle lettere a), b) e c) non si applicano nel caso in cui l'intervento persegua la finalità di riqualificazione dell'intero edificio o complesso edilizio, con esclusione pertanto di interventi limitati alle sole parti sanate.

Ove le consistenze edilizie di cui sopra costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3, di cui agli artt. 94, 95 e 96 delle presenti norme, gli interventi urbanistico-edilizi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo ove il volume ricostruito risulti pienamente compatibile con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile interessato dall'intervento.

4. Il volume edificato (VE) delle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) in aderenza o in sopraelevazione ad edifici per i quali il Piano Operativo consenta la realizzazione di incrementi volumetrici *una tantum* è portato in detrazione al dimensionamento degli incrementi stessi. La stessa detrazione si applica anche in caso di sfruttamento di edificabilità residua derivante dal P.R.G.C. 1991, nei casi previsti dalle presenti norme.

5. Ove gli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo risultino sanati con destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina dettata dal Piano Operativo per i diversi tessuti, aree o ambiti, su di essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 167, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni di cui ai punti precedenti, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo, ivi compresi quelli di natura meramente manutentiva/conservativa, sono finalizzati:

- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi disarmonici e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta (SC), l'incremento delle superfici permeabili (SP) di pertinenza.

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai materiali, alle finiture e alle modalità costruttive da osservare negli interventi urbanistico-edilizi.

7. Gli edifici, le consistenze edilizie e i manufatti legittimati mediante atti di sanatoria edilizia a carattere straordinario rilasciati dall'Amm./ne Comunale in applicazione di leggi statali o regionali emanate successivamente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari né mutamento della destinazione d'uso.

**Art. 29 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU CONSISTENZE EDILIZIE OGGETTO DI SANZIONI SOSTITUTIVE DELLA RIMESSIONE IN PRISTINO**

1. Le consistenze edilizie che siano state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessione in pristino, ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Piano Operativo alla porzione legittima dell'edificio del quale costituiscono modifica o ampliamento. Ad esse si applica pertanto la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, con le limitazioni e/o prescrizioni di seguito specificate.

2. Ove le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3, di cui agli artt. 94, 95 e 96 delle presenti norme, gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi su di esse non possono determinare mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie utile (SU), come definita dalle vigenti norme regionali.

3. Le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituenti incremento di volume edificabile (o edificato) (VE) rispetto alla porzione legittima dell'edificio sono portate in detrazione al dimensionamento degli incrementi volumetrici consentiti dal Piano Operativo.

4. La realizzazione di interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze di cui al presente articolo è consentita solo dopo l'integrale corresponsione all'Amm./ne Comunale dell'importo della sanzione pecuniaria sostitutiva della rimessione in pristino.

### TITOLO III

#### DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

|         |  |
|---------|--|
| art. 30 | Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / Contenuti e finalità |
|---------|--|

| <b>Capo I - Rischio idraulico</b> |   |
|-----------------------------------|---|
| art. 31                           | Aree allagate   |
| art. 32                           | Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno |
| art. 33                           | Ambiti di reperimento per opere di regimazione idraulica  |
| art. 34                           | Reticolo idrografico superficiale   |

| <b>Capo II - Protezione e controllo della risorsa idrica</b> |   |
|--|---|
| art. 35  | Prescrizioni per le aree con pericolosità idrogeologica     |
| art. 36  | Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico |
| art. 37  | Approvvigionamento idrico autonomo                          |
| art. 38  | Osservatorio comunale per il controllo della risorsa idrica |

| <b>Capo III - Fattibilità geologica, idraulica e sismica</b> |   |
|--|---|
| art. 39  | Criteri generali di fattibilità geologica, idraulica e sismica  |
| art. 40  | Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità geologica individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali      |
| art. 41  | Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana individuate dal P.A.I. |
| art. 42  | Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità idraulica individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali      |
| art. 43  | Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità da alluvione fluviale individuate dal P.G.R.A.                           |
| art. 44  | Condizioni di fattibilità degli interventi nelle aree con pericolosità sismica individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali        |
| art. 45  | Categorie di fattibilità per gli interventi urbanistico-edilizi diretti con previsioni non soggette a decadenza quinquennale                    |



**Art. 30 - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO / CONTENUTI E FINALITÀ**

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Piano Operativo.

Ne fanno parte:

- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico, di cui al Capo I;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica, di cui al Capo II;
- le norme relative alla fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica, di cui al Capo III.

2. La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute nei seguenti elaborati cartografici del Piano Strutturale su base C.T.R. in scala 1:10.000:

- tav. Fi 6 - *"Carta dei battenti idraulici per tempi di ritorno di 200 anni"*
- tav. Fi 9 - *"Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale"*
- tav. Fi 10 - *"Carta della pericolosità geologica"*
- tav. Fi 11 - *"Carta della pericolosità idraulica"*
- tav. Fi 12 - *"Carta della magnitudo idraulica"*
- tav. Fi 13 - *"Carta della pericolosità sismica"*
- tav. Fi 14 - *"Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"*

3. Le disposizioni di cui al punto 1 e gli elaborati di cui al punto 2 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti repertori normativi, strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio:

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"rischio idraulico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999, D.P.C.M. 19.05.2011 e Decreto del Segretario Generale n. 67 del 30.11.2015);
- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005), limitatamente ai riferimenti cartografici e alle disposizioni relative alla pericolosità da frana e da fenomeni geomorfologici di versante;
- 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"*);
- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) (Distretto Appennino Settentrionale, Delibera Comitato Istituzionale n. 235 del 03.03.2016);
- L.R. 24.07.2018, n. 41 (*"Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49"*).

4. Le norme di cui al presente Titolo - e più in generale le disposizioni e le previsioni contenute nel presente Piano Operativo - sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 3:

- a) mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
- sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
  - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;

- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
- moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- gestione del rischio di alluvioni in relazione alle trasformazioni del territorio, nel rispetto del D.Lgs. 23.02.2010, n. 49 (Attuazione della direttiva 2007/60/CE) al fine di mitigare i fenomeni di esondazione e dissesto idrogeologico e ridurre le conseguenze negative per la salute umana, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche, derivanti dalle alluvioni;
- piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b) mitigazione della pericolosità sismica;

c) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).

5. Concorrono altresì alla tutela dell'integrità fisica del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina di cui al presente Titolo:

- le disposizioni relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, di cui all'art. 13;
- la disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale, in particolare quelle di rilevanza paesaggistico-ambientale, di cui al Capo II del Titolo IV;
- le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, di cui al Capo I del Titolo IX;
- le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale recepite dal presente Piano Operativo - finalizzate in generale alla tutela della conformazione idrogeomorfologica del paesaggio, ed in particolare alla salvaguardia del sistema idrografico naturale e dei correlati ecosistemi ripariali, in quanto emergenze naturali di valore paesaggistico - ivi compresa la disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

La disciplina di cui al presente Titolo è altresì integrata da tutte le disposizioni riferite direttamente o indirettamente all'integrità fisica del territorio contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati. In caso di contrasto con le norme di cui al presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale nonché ad eventuali disposizioni di dettaglio del Regolamento Edilizio.

**Art. 31 - AREE ALLAGATE**

1. Nella tav. Fi 5 “*Carta storica delle aree allagate*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuate le aree del territorio comunale interessate dall’evento alluvionale del novembre 1966 e da altri eventi significativi ad esso posteriori. Tali aree sono distinte in:

- aree allagate individuate dal Piano Strutturale, sulla base di dati storici ed inventariali in possesso dell’Amm./ne Comunale;
- aree allagate individuate dal Piano di Bacino dell’Arno - stralcio “*rischio idraulico*” (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999).

2. In caso di evento alluvionale l’Amm./ne Comunale provvede a perimetrare le aree allagate ed a trasmettere le perimetrazioni all’Autorità di Bacino per l’aggiornamento della “*Carta guida delle aree allagate*”. L’aggiornamento delle perimetrazioni delle aree allagate non costituisce variante al Piano Operativo.

**Art. 32 - AREE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI STRUTTURALI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO NEL BACINO DELL'ARNO**

1. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno si distinguono in:

- "Aree A", sottoposte a vincolo di inedificabilità (prescritto dalla norma n. 2 del D.P.C.M. 05.11.1999);
- "Aree B", sottoposte a vincolo di salvaguardia (prescritto dalla norma n. 3 del D.P.C.M. 05.11.1999).

Nel territorio di Scandicci sono presenti soltanto "Aree A", localizzate in corrispondenza del fiume Arno, del fiume Greve e del torrente Pesa, ed individuate con apposito segno grafico nella tav. Fi 9 "*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Nelle "Aree A" sono allo studio progetti per la mitigazione del rischio idraulico (casce di laminazione, etc.). Tali aree sono sottoposte a vincolo di inedificabilità con l'eccezione dei seguenti interventi (realizzabili a condizione che non si determini un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso):

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o atti a perseguire il miglioramento ambientale;
- opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (SC);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- interventi di ampliamento o di ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, che non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano di Bacino (previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino).

**Art. 33 - AREE PER OPERE DI MITIGAZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO DI INTERESSE COMUNALE**

1. Nella tav. Fi 9 “*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono identificate, con apposito segno grafico, le aree nelle quali sono presenti o sono da realizzarsi opere di regimazione idraulica finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nelle aree contermini ad alcuni dei principali corsi d’acqua presenti sul territorio comunale.

In tali aree - individuate all’Amm./ne Comunale, d’intesa con il “Conorzio di Bonifica 3 Medio Valdarno”, in sinistra idrografica del fiume Greve e del torrente Vingone - le opere di mitigazione del rischio idraulico sono articolate in opere realizzate, opere da realizzare (già progettate) e opere in previsione.

2. Nelle more della realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico, nelle aree di cui al presente articolo 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.

Salvo diversa determinazione dell’autorità idraulica competente alla realizzazione degli interventi, i divieti di cui sopra permangono fino ad avvenuto collaudo delle relative opere.

3. Le previsioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e complementari agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell’Arno, di cui all’art. 32 (Piano di Bacino del fiume Arno - stralcio “*rischio idraulico*”).

### Art. 34 - RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

1. Il reticolo idrografico superficiale è costituito da tutti i corpi idrici (o parti di essi) che interessano il territorio comunale, rappresentati nella tav. Fi 9 “*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo superficiale*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata in scala 1:10.000 ai sensi della L.R. n. 79/2012 e successivi aggiornamenti, e comprende in particolare:

- tutti i corsi d’acqua che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio (fiumi, torrenti, rii, fossi);
- gli specchi d’acqua di qualsiasi natura, ivi compresi gli invasi artificiali;
- tutti gli elementi costitutivi - naturali o artificiali - dei corpi idrici, quali gli alvei, le golene, le sponde, gli argini, le briglie, le formazioni vegetazionali ripariali e le opere di regimazione idraulica.

Non fanno parte del reticolo idrografico superficiale:

- il reticolo minore, ancorché provvisto di individuazione catastale con doppia sponda e/o di denominazione propria;
- gli elementi del microreticolo campestre, inteso come insieme delle sistemazioni idraulico-agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio, rappresentate come confini particellari privi di vegetazione riparia o costituenti capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli.

Il reticolo minore e gli elementi del microreticolo campestre non sono pertanto graficizzati nella tav. Fi 9 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

2. Il reticolo idrografico superficiale costituisce componente qualificata della struttura idro-geomorfologica e della struttura ecosistemica del patrimonio territoriale, rappresentando quindi riferimento essenziale per le politiche volte alla salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici, al mantenimento e recupero dell’equilibrio idrogeologico e della qualità biologica del sistema idrografico, al miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica del territorio, in particolare nelle aree di pianura, anche mediante eliminazione di criticità e/o situazioni di degrado localizzate.

Esso è pertanto tutelato ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici, anche al fine di valorizzare i caratteri morfologici e figurativi dei corsi d’acqua principali e delle loro aree di pertinenza quali elementi identitari potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.

E’ fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d’acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di impermeabilizzarne le sponde. E’ vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio nelle zone collinari. Sono comunque consentiti interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale.

Non sono ammessi in particolare:

- interventi comportanti manomissione o modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione o derivazione idraulica, al contenimento dell’erosione ed alla qualificazione biologica;
- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l’obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti;
- interventi che compromettano l’integrità complessiva e l’efficienza dell’infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);

L’attraversamento dei corsi d’acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all’intero bacino o sottobacino interessato, finalizzati all’individuazione della sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di piena per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $T_r=200$ ).

Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde, volti al mantenimento o al ripristino della funzionalità del reticolo idraulico, alla difesa del suolo e al contenimento dei fenomeni di esondazione, sono attuati nel rispetto dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale, facendo preferibilmente ricorso - ove paesaggisticamente compatibili - alle tecniche e ai materiali dell’ingegneria naturalistica.

Per le fasce adiacenti ai corsi d’acqua sono privilegiate forme di gestione sostenibile, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:

- mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;
- favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;
- evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi.

Sono in generale privilegiati gli interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti incentivandone la fruizione collettiva, anche attraverso interventi finalizzati alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

3. Per l'intero reticolo idrografico di cui al punto 1 costituiscono ambito di assoluta protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, naturalistici, ambientali e paesaggistici - l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati, e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati.

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

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

All'interno dell'ambito di assoluta protezione si applicano pertanto le disposizioni di cui ai seguenti punti da 3.1 a 3.6, integrative della disciplina di tutela dettata dalle vigenti norme statali, e volte a garantire la tutela delle acque, a ridurre il rischio idrogeologico, a permettere l'accesso alle sponde e all'alveo dei corsi d'acqua per assicurare la funzionalità e l'efficace manutenzione delle opere idrauliche, a garantire una corretta distanza delle costruzioni dagli argini.

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

Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al successivo punto 3.2, sono consentiti i seguenti interventi:

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

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

3.2. Gli interventi di cui ai punti 3.1, 3.3 e 3.4 sono consentiti previa autorizzazione della struttura regionale competente, che ne verifica la compatibilità idraulica nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia assicurato il miglioramento o la non alterazione del buon regime delle acque;

- b) l'intervento non interferisca con esigenze di regimazione idraulica, accessibilità e manutenzione del corso d'acqua e sia compatibile con la presenza di opere idrauliche;
- c) l'intervento non interferisca con la stabilità del fondo e delle sponde;
- d) non vi sia aggravio del rischio in altre aree derivante dalla realizzazione dell'intervento;
- e) non vi sia aggravio del rischio per le persone e per l'immobile oggetto dell'intervento;
- f) il patrimonio edilizio esistente di cui al comma 3 sia inserito nel piano di protezione civile comunale al fine di prevenire i danni in caso di evento alluvionale.

3.3. Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento e delle condizioni di cui al punto 3.2, sul patrimonio edilizio esistente - legittimamente realizzato sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti, qualora ammessi dal Piano Operativo, tutti gli interventi edilizi finalizzati esclusivamente alla conservazione e alla manutenzione dei manufatti, a condizione che siano realizzati interventi di difesa locale qualora si modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale relativo allo scenario per alluvioni poco frequenti ( $Tr=200$ ).

Non sono comunque consentiti:

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

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

3.4. Nel rispetto della normativa statale e regionale di riferimento nonché delle condizioni di cui al punto 3.2, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e loro pertinenze, sui parcheggi pubblici e privati - legittimamente realizzati sotto il profilo edilizio e con autorizzazione idraulica, oppure senza autorizzazione idraulica in quanto non richiesta dalla normativa vigente al momento della realizzazione dell'intervento - sono consentiti interventi di adeguamento e ampliamento per la messa in sicurezza delle infrastrutture ai sensi della normativa tecnica di riferimento.

3.5. Il rispetto delle condizioni di cui al punto 3.2 costituisce elemento di verifica della compatibilità idraulica ai fini del rilascio della relativa autorizzazione. L'autorizzazione idraulica è rilasciata dalla struttura regionale competente, entro 45 giorni dal ricevimento della domanda, con le modalità definite nel regolamento di cui all'art. 5, comma 1, lett. e), della L.R. 80/2015 (Norme in materia di difesa del suolo, tutela delle risorse idriche e tutela della costa e degli abitati costieri). Nei procedimenti di accertamento di conformità finalizzati al rilascio di titoli edilizi in sanatoria la struttura regionale competente si determina nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 19 della L.R. n. 41/2018.

3.6. Le disposizioni di cui al punto 3.1 e seguenti non si applicano alle opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui all'art. 137 della L.R. n. 65/2014 (Norme per il governo del territorio), ferma restando comunque la previa verifica di compatibilità idraulica. La verifica è effettuata dalla struttura regionale competente nell'ambito del rilascio della concessione demaniale ai sensi del regolamento emanato con D.P.G.R. 12 agosto 2016, n. 60/R.

4. Nelle fasce di territorio adiacenti ai corsi d'acqua, soggette a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* per una profondità di 150 ml dalle relative sponde o piedi degli argini:

- a) fatti salvi i requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:
  - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - in caso di corsi d'acqua non arginati, non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale;



- b) le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

Al fine di salvaguardare l'assetto idrogeologico ed i valori paesaggistico-ambientali è comunque vietata l'installazione di impianti di estrazione di sabbie e ghiaie.

5. Il reticolo idrografico minore e gli elementi del microreticolo campestre di cui al punto 1 non sono soggetti alle disposizioni di cui ai precedenti punti 3 e 4. In ogni caso:

- nelle fasce immediatamente adiacenti al reticolo idrografico minore di cui al punto 1, per una profondità di ml 4,00, non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni e/o l'installazione di manufatti stabili o precari in soprasuolo (ivi comprese recinzioni stabili o precarie), né possono essere operate alterazioni morfologiche del suolo pregiudizievoli per la regimazione idraulica;
- per gli elementi del microreticolo campestre spettano ai proprietari o altri soggetti aventi titolo la cura e l'onere degli interventi di manutenzione, di recupero funzionale e/o di miglioramento del deflusso.

6. Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico i P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 124, sono corredati da un idoneo elaborato rappresentante la regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali.

7. Sui tratti coperti dei corsi d'acqua si applicano le vigenti disposizioni regionali relative agli interventi di adeguamento ed alle modalità di gestione, ivi comprese le condizioni di esercizio transitorio dell'opera compatibili con la tutela della pubblica incolumità.

8. Per tutto quanto non espressamente disposto nel presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore ed alle specifiche competenze degli Enti preposti. Sono fatte salve in particolare eventuali rettifiche operate dall'Autorità idraulica competente sulle indicazioni cartografiche contenute nella tav. Fi 9 "*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo superficiale*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

9. Per la disciplina specificamente riferita alla vegetazione ripariale si fa diretto rinvio alle disposizioni di cui all'art. 70.

**Art. 35 - PRESCRIZIONI PER LE AREE CON PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA**

1. Nella tav. Fi 4 “*Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in scala 1:10.000, sono individuate le classi di vulnerabilità degli acquiferi in relazione alle caratteristiche idrogeologiche del substrato. Tale valutazione, di tipo qualitativo, costituisce un ulteriore supporto, al pari della pericolosità geologica, idraulica e sismica, per la definizione delle condizioni di fattibilità degli interventi e destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo. Il livello di “pericolosità idrogeologica” del territorio comunale di Scandicci - non essendo presenti aree con pericolosità idrogeologica ‘molto elevata’ (EE) - è articolato secondo le seguenti classi:

**Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata**

E' attribuita alle aree nelle quali sono presenti gli acquiferi contenuti nella unità idrogeologica AL (depositi fluviali di pianura) caratterizzati da vulnerabilità elevata derivante da permeabilità del substrato elevata e tipologia di falda libera e potenzialità media. Tali depositi presentano granulometria media (sabbie limose e ghiaie, limi sabbiosi).

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.

**Classe M - Pericolosità idrogeologica media**

E' attribuita alle aree nelle quali sono presenti acquiferi contenuti nelle unità idrogeologiche carbonatiche (CM con carsificazione limitata), arenacee (AR), sabbie e ghiaie con limo (SG), flysch argillitico-calcarei (AG) caratterizzati da una vulnerabilità generalmente bassa e da potenzialità medio-bassa; le falde contenute in tali acquiferi non superficiali sono confinate o semiconfinate.

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

**Classe B - Pericolosità idrogeologica bassa**

E' riferita alle unità idrogeologiche DT (coperture detritiche) e AA (complesso impermeabile) che, indipendentemente dalle caratteristiche di vulnerabilità, possono contenere acquiferi molto limitati, di scarso interesse.

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

Nella tav. Fi 14 “*Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000 è riportata la suddivisione del territorio comunale secondo i livelli di pericolosità di cui sopra.

**2. Nelle aree in Classe E:**

- a tutela delle opere di captazione ad uso acquedottistico si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 36;
- nelle fasi di cantiere degli interventi da eseguirsi nelle aree ‘TR’ di trasformazione ed ‘RQ’ di riqualificazione, di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti norme, sono adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori.

**3. Nelle aree in Classe M:**

- per gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi nelle aree collinari è prescritta l'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui;
- per gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti entro il raggio di ml 200 da sorgenti e/o pozzi ad uso potabile il progetto deve dare dimostrazione dell'assenza di interferenze idrogeologiche quali-quantitative.

**4. Nelle aree in Classe B:**

- è facoltà dei competenti uffici comunali di dettare limitazioni e/o prescrizioni per gli interventi e le attività comportanti spargimento di sostanze chimiche e/o scarico di reflui nelle situazioni di maggiore vulnerabilità (aree prossime a sorgenti e/o corsi d'acqua con scorrimento non stagionale).

**Art. 36 - SALVAGUARDIA DEI PUNTI DI CAPTAZIONE AD USO ACQUEDOTTISTICO**

1. Nella tav. Fi 14 “*Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposito segno grafico i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall’inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì individuate - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione:

- zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione;
- zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione.

A seguito dell’emanazione di specifiche indicazioni regionali, la tav. Fi 14 è inoltre suscettibile di essere integrata ed aggiornata con l’individuazione delle:

- zone di protezione: tutelano i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde superficiali e profonde per assicurare la buona qualità delle acque (anche di quelle non ancora utilizzate per l’uso umano) e la protezione del patrimonio idrico. Vi ricadono le seguenti aree, da individuarsi sulla base di specifiche indicazioni regionali:
  - a) aree di ricarica della falda
  - b) emergenze naturali ed artificiali della falda
  - c) zone di riserva

2. Le “zone di tutela assoluta” devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

3. Le “zone di rispetto” dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d’uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All’interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

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

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. Le “zone di protezione” (comprendenti eventuali aree di ricarica della falda, emergenze naturali ed artificiali della falda, e zone di riserva) sono individuate dall’Amm./ne Comunale, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge, a seguito della emanazione delle specifiche indicazioni regionali di cui al punto 1. In tale circostanza l’Amm./ne Comunale provvede ad integrare ed aggiornare la tav. Fi 14 del quadro conoscitivo Piano Strutturale, i contenuti del presente articolo, nonché - ove necessario - altri elaborati del presente Piano Operativo.

Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, nonché limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

5. Per i pozzi ad uso idropotabile localizzati in aree a pericolosità idrogeologica elevata (Classe E) si applicano le disposizioni di cui all'art. 35.

6. In caso di apertura di nuovi pozzi o di sfruttamento di sorgenti a fini acquedottistici, l'Amm./ne Comunale può procedere al recepimento delle nuove ubicazioni nella tav. Fi 14 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale "*Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi*" facendo ricorso alle disposizioni procedurali regionali semplificate per l'aggiornamento dei quadri conoscitivi. Nelle more di tale aggiornamento cartografico i nuovi punti di captazione ad uso acquedottistico sono in ogni caso assoggettati alle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art. 35.

### Art. 37 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO AUTONOMO

1. La disciplina relativa all'approvvigionamento idrico autonomo, di cui al presente articolo, è essenzialmente finalizzata a prevenire i rischi di inquinamento delle falde idriche nonché a controllare e limitare le criticità correlate al loro sovrasfruttamento, ovvero:

- i fenomeni di subsidenza;
- l'impovertimento progressivo della risorsa.

A tal fine le opere di captazione delle acque sotterranee per uso privato tengono conto della suddivisione del territorio comunale in classi di disponibilità idrica sotterranea operata dal Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "bilancio idrico", riportata con apposito segno grafico nella tav. Fi 14 "Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Le classi di disponibilità idrica sotterranea e le disposizioni e/o prescrizioni ad esse correlate sono di seguito specificate:

- a) Area D1: aree ad elevata disponibilità, in cui la ricarica media è superiore ai prelievi in atto. Corrispondono alla parte della pianura di Scandicci più prossima al fiume Arno. In tali aree le concessioni ed autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero;
- b) Area D2: aree con disponibilità prossima alla capacità di ricarica, in cui la ricarica media è congruente con i prelievi in atto. Corrispondono alla parte della pianura di Scandicci più prossima alle colline. In tali aree le concessioni ed autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero;
- c) Area D3: aree con disponibilità inferiore alla capacità di ricarica. Sono individuate in località Cerbaia. In tali aree possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità;
- d) Area D4: aree con disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica. Corrispondono alle aree di intenso prelievo dei campi-pozzi acquedottistici della Marzoppina (Viale A. Moro) e lungo il torrente Pesa. In tali aree sono vietati nuovi prelievi ad eccezione di concessioni ad uso idropotabile comunque limitate e condizionate.

2. Ferme restando le competenze in materia di approvvigionamento idrico autonomo attribuite a soggetti diversi dall'Amm./ne Comunale, chiunque intenda realizzare opere di captazione delle acque sotterranee (pozzi, captazione da sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione in grado di raggiungere falde idriche sotterranee), da destinare a qualsiasi uso, è tenuto ad inviare contestualmente copia dell'istanza di autorizzazione e/o denuncia di nuova captazione - completa di tutti gli elaborati tecnici previsti dalle vigenti norme regionali - anche all'Amm./ne Comunale.

3. E' facoltà degli uffici comunali competenti - svolti gli accertamenti di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale e igienico-sanitario - di esprimere all'"Ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore" della Regione Toscana motivato dissenso al rilascio dell'autorizzazione, o di impartire specifiche prescrizioni in merito.

4. L'esecuzione delle opere di captazione presuppone l'esame dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area d'interesse e in un suo intorno significativo. A tal fine, a titolo indicativo:

- è effettuata la valutazione della geometria degli acquiferi, delle loro potenzialità e caratteristiche;
- è verificata la classe di disponibilità idrica sotterranea dell'area di intervento sulla base della suddivisione di cui al precedente punto 1;
- è verificata la sussistenza di eventuali interferenze con le zone di rispetto e di salvaguardia di cui all'art. 36;
- sono individuate e descritte le attività potenzialmente inquinanti in un intorno significativo dell'area in cui è prevista la captazione, specificando la presenza di abitazioni, cave, concimaie, attività zootecniche, discariche, corsi d'acqua, altre opere di captazione etc. - come prescritto dalle vigenti disposizioni statali e comunitarie in materia di tutela delle acque dall'inquinamento - oltre alle modalità di conduzione delle pratiche agricole eventualmente presenti;
- è definita la corretta misura dell'intensità dello sfruttamento, tenuto conto della vulnerabilità dell'acquifero e di eventuali problematiche connesse a fenomeni di subsidenza dei terreni, legati al sovrasfruttamento di acquiferi confinati.

La documentazione tecnica può fornire altresì indicazioni sulla natura e tipologia dei residui di perforazione, nonché sulla loro modalità di smaltimento e/o di reimpiego.

5. E' vietata la captazione simultanea con la stessa opera da più acquiferi non comunicanti fra loro. Gli attraversamenti tra più acquiferi devono essere sigillati con materiali idonei. In caso di captazione da un acquifero multistrato la struttura del medesimo deve essere documentata negli allegati tecnici presentati.

6. Alla luce dei criteri e delle prescrizioni di cui ai precedenti punti 4 e 5, la realizzazione dei pozzi deve essere condotta a regola d'arte, usando tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'inquinamento di tutti gli acquiferi intercettati, non solo di quello sfruttato, e tenendo conto altresì degli impatti ambientali della perforazione (sversamento di fanghi, emissioni sonore, etc.).

7. Per pozzi con prelievi di acqua diversi dall'uso domestico:

- ad avvenuta esecuzione della captazione, deve essere redatta, da parte del Direttore dei Lavori, una relazione tecnica finale contenente indicazioni sul profilo litostratigrafico dei terreni attraversati con la perforazione, sulla geometria degli acquiferi incontrati, sulle tecniche di perforazione e di completamento dell'opera di captazione, nonché i risultati di una prova di emungimento a gradini di portata (SDT), con ricostruzione del grafico tempi-abbassamenti e della curva della capacità specifica, e con determinazione dei valori di portata critica e di regime;
- a seguito di una prova di emungimento a portata costante, devono essere ricavate le caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero (T, S, K);
- ad avvenuta esecuzione delle prove di emungimento, copia della comunicazione di fine lavori, comprensiva della relazione tecnica finale di cui sopra, è trasmessa, oltre che all' "Ufficio del Genio Civile Valdarno Superiore" della Regione Toscana, anche all'Amm./ne Comunale, entro il termine 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.

8. Gli uffici comunali competenti possono eseguire in qualsiasi momento controlli sull'area di intervento e/o sulle opere realizzate.

9. Gli interventi di nuova edificazione che si avvalgono di approvvigionamento idrico autonomo devono essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento e riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale. I prelievi dal sottosuolo - ivi compresi quelli finalizzati all'approvvigionamento di complessi residenziali e turistico-ricettivi - devono essere comprovati da adeguati studi di compatibilità con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici, di cui all'art. 36 delle presenti norme, escludendo le sole utenze singole per uso domestico/idropotabile.

10. I Piani Attuativi di cui all'art. 18, i Progetti Unitari di cui all'art. 19, nonché i P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo di cui all'art. 123, punto 3, devono definire le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo - attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti, come prescritto dalle norme vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Salvo motivate eccezioni deve essere prevista la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

I Piani Attuativi e i Progetti Unitari riferiti alla realizzazione di nuovi insediamenti prevedono - ove possibile - l'approvvigionamento autonomo (anche parziale) per gli usi non potabili, purché compatibile con la tutela della risorsa idrica.

**Art. 38 - OSSERVATORIO COMUNALE PER IL CONTROLLO DELLA RISORSA IDRICA**

1. Allo scopo di contribuire ad una qualitativa regolamentazione e gestione dell'approvvigionamento idrico autonomo da parte delle autorità competenti in materia, l'Amm./ne Comunale può procedere all'attivazione di un osservatorio comunale permanente, allo scopo di raccogliere ed elaborare elementi conoscitivi utili per una efficace azione di controllo della risorsa idrica sul territorio comunale.

2. Nel provvedimento istitutivo dell'osservatorio l'Amm./ne Comunale provvede a disciplinarne l'attività, essenzialmente volta ad approfondire e dettagliare gli elementi conoscitivi disponibili sulla risorsa idrica, anche attraverso campagne stagionali e periodiche di raccolta dati per la ricostruzione della geometria dei principali acquiferi, con particolare riferimento alle aree di pianura a più alta densità di urbanizzazione. Sulla base dei dati raccolti - nonché con riferimento all'attività ordinaria di controllo dell'approvvigionamento idrico autonomo, condotta in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 37 - l'osservatorio può pervenire, mediante l'interpretazione della morfologia delle superfici piezometriche, all'elaborazione di carte tematiche che contribuiscano a individuare e prevenire l'insorgere di criticità localizzate derivanti dal sovrasfruttamento della risorsa idrica.

3. L'attività dell'osservatorio può essere integrata da controlli incrociati atti a verificare la corrispondenza tra i pompaggi effettivi e gli emungimenti dichiarati in fase di richiesta dell'autorizzazione alla ricerca o della concessione per lo sfruttamento della risorsa idrica.

## Art. 39 - CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

### 1. Generalità

1.1. Nei successivi paragrafi del presente articolo e nei successivi articoli del Capo III del presente Titolo sono specificati i criteri per l'individuazione delle condizioni di fattibilità alle singole previsioni di intervento contenute nel Piano Operativo, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate.

Le porzioni del territorio caratterizzate da un diverso grado di pericolosità geologica, idraulica e sismica sono identificate sulla base dello studio geologico, dello studio idrologico-idraulico e dello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1 elaborati a supporto del Piano Strutturale e del Piano Operativo, nel rispetto delle vigenti disposizioni regionali.

L'individuazione delle condizioni di fattibilità delle previsioni urbanistico-edilizie e infrastrutturali contenute nel Piano Operativo è pertanto prioritariamente riferita alle seguenti cartografie tematiche del Piano Strutturale, elaborate su base C.T.R. in scala 1:10.000:

- a) tav. Fi 6 - *"Carta dei battenti idraulici per tempi di ritorno di 200 anni"*
- b) tav. Fi 10 - *"Carta della pericolosità geologica"*;
- c) tav. Fi 11 - *"Carta della pericolosità idraulica"*;
- d) tav. Fi 12 - *"Carta della magnitudo idraulica"*
- e) tav. Fi 13 - *"Carta della pericolosità sismica"*;

ulteriori eventuali limitazioni e/o prescrizioni relative alla fattibilità delle previsioni possono derivare:

- f) dalle salvaguardie idrauliche e idrogeologiche evidenziate nei seguenti elaborati cartografici:
  - tav. Fi 9 - *"Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale"*
  - tav. Fi 14 - *"Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"*
- g) dagli strumenti sovraordinati della pianificazione di bacino:
  - Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno;
  - Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale;
- h) dalla L.R. 24.07.2018, n. 41 (*"Disposizioni in materia di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49"*).

1.2. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e infrastrutturali del Piano Operativo sono articolate in quattro categorie di fattibilità, secondo il rischio crescente:

- fattibilità senza particolari limitazioni (F1)  
si riferisce alle previsioni urbanistico-edilizie ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fattibilità con normali vincoli (F2)  
si riferisce alle previsioni urbanistico-edilizie 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;
- fattibilità condizionata (F3)  
si riferisce alle previsioni urbanistico-edilizie 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 Progetti Unitari, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
- fattibilità limitata (F4)  
si riferisce alle previsioni urbanistico-edilizie 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, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

1.3. Ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie e/o infrastrutturali del Piano Operativo, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio e delle opere necessarie per il superamento delle problematiche individuate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, le categorie di fattibilità degli interventi sono suddivise e differenziate in:



- fattibilità geomorfologica (Fg)
- fattibilità idraulica (Fi)
- fattibilità sismica (Fs)

1.4. Le condizioni di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo relative alla gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 1, lett. a), delle presenti norme - attuabili mediante interventi urbanistico-edilizi diretti e non soggette a decadenza quinquennale - ivi compresi gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo, sono definite mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica individuata ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (artt. 40, 42 e 44) con la tipologia degli interventi consentiti dal Piano Operativo, secondo le indicazioni di cui all'art. 45.

1.5. Le condizioni di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo relative alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 1, lett. b), delle presenti norme - soggette a decadenza quinquennale ai sensi delle vigenti norme regionali - sono specificate nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) riferite alle aree di trasformazione 'TR', di riqualificazione 'RQ', e di completamento 'CP', di cui agli artt. 3, 4 e 5.

In ciascuna scheda è individuata, nel rispetto delle vigenti norme regionali, la categoria di fattibilità dei diversi interventi previsti, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate. L'individuazione della categoria di fattibilità è talora correlata a specifiche prescrizioni, necessarie al superamento delle criticità messe in evidenza nelle cartografie tematiche del Piano Strutturale (tavole di quadro conoscitivo relative agli aspetti fisiografici del territorio, identificate con la sigla 'Fi') elaborate su base C.T.R. in scala 1:10.000, nonché al conseguimento delle condizioni di sicurezza. Tali prescrizioni possono pertanto condizionare e/o limitare la realizzazione delle previsioni urbanistico edilizie e/o infrastrutturali.

La relazione geologica di fattibilità di supporto a tutte le previsioni che si attuano mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario - oltre all'analisi delle problematiche geologiche, idrauliche e sismiche del sito e di un suo intorno significativo - deve in ogni caso contenere appositi elaborati sulle condizioni esistenti del drenaggio delle acque superficiali e sulle modalità di regimazione nello stato modificato, verificando la compatibilità dell'intervento con le reti idrologiche naturali e artificiali.

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

## **2. Fattibilità geologica**

### 2.1. Fattibilità geologica senza particolari limitazioni (Fg.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità geologica bassa (G.1). 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.

### 2.2. Fattibilità geologica con normali vincoli (Fg.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2). Per tali previsioni le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo è subordinata all'effettuazione, a livello esecutivo, dei normali studi geologico-tecnici indicati all'art. 40, punto 2.

### 2.3. Fattibilità geologica condizionata (Fg.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento in aree con pericolosità geologica elevata (G.3).

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo è subordinata al rispetto dei criteri generali di cui all'art. 40, punto 3.

### 2.4. Fattibilità geologica limitata (Fg.4)

E' 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 di cui all'art. 40, punto 4.

### 3. Fattibilità idraulica

#### 3.1. Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (Fi.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica bassa (I.1). Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo non necessita di alcun accorgimento di carattere idraulico.

#### 3.2. Fattibilità idraulica con normali vincoli (Fi.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I.2), corrispondenti alle aree con pericolosità da alluvione 'bassa' (P1) del P.G.R.A.. Per tali previsioni possono non essere dettate particolari prescrizioni salvo che per il mantenimento dell'efficienza del microreticolo superficiale, ovvero per previsioni di elevata vulnerabilità o in situazioni morfologiche sfavorevoli, quali volumi interrati in aree limitrofe a zone esondabili.

Per l'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali in tali aree non sono di norma dettate dal presente Piano Operativo condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, fatte salve le eventuali prescrizioni di cui all'art. 42, punto 2.

#### 3.3. Fattibilità idraulica condizionata (Fi.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3), corrispondenti alle aree con pericolosità da alluvione 'media' (P2) del P.G.R.A. ed alle aree a pericolosità per alluvioni 'poco frequenti' disciplinate dalla L.R. 41/2018. Per tali previsioni l'individuazione delle soluzioni progettuali da adottare per la messa in sicurezza ed il superamento delle eventuali condizioni di aggravio di rischio in altre aree deve essere effettuata con specifiche analisi di dinamica idraulica locale a partire dagli studi idraulici di corredo al Piano Operativo.

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo in tali aree è subordinata al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 42, punto 3.

#### 3.4. Fattibilità idraulica limitata (Fi.4)

E' attribuita alle eventuali previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica molto elevata (I.4), corrispondenti alle aree con pericolosità da alluvione 'elevata' (P3) del P.G.R.A. ed alle aree a pericolosità per alluvioni 'frequentissimi' disciplinate dalla L.R. 41/2018. Per tali previsioni l'individuazione delle soluzioni progettuali da adottare per la messa in sicurezza ed il superamento delle eventuali condizioni di aggravio di rischio in altre aree deve essere effettuata con specifiche analisi di dinamica idraulica locale a partire dagli studi idraulici di corredo al Piano Operativo.

L'attuazione di eventuali previsioni di interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali in tali aree è comunque subordinata alle disposizioni di cui all'art. 42, punto 4.

3.5. Ai fini della fattibilità degli interventi edilizi e infrastrutturali ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4) (art. 42, punti 3 e 4) si assumono, ai sensi della L.R. 41/2018, le seguenti definizioni:

- battente: l'altezza della lama d'acqua in una determinata area associata allo scenario relativo alle alluvioni "poco frequenti" (eventi con tempo di ritorno non inferiore a 200 anni);
- magnitudo idraulica: la combinazione del battente e della velocità della corrente in una determinata area, associata allo scenario relativo alle alluvioni "poco frequenti", così articolata:
  - magnitudo idraulica "moderata": valori di battente inferiore o uguale a 0,50 ml e velocità inferiore o uguale a 1,00 ml per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente uguale o inferiore a 0,30 ml;
  - magnitudo idraulica "severa": valori di battente inferiore o uguale a 0,50 ml e velocità superiore a 1,00 ml per secondo (m/s) oppure battente superiore a 0,50 ml e inferiore o uguale a 1,00 ml e velocità inferiore o uguale a 1,00 ml per secondo (m/s). Nei casi in cui la velocità non sia determinata, battente superiore a 0,30 ml e inferiore o uguale a 0,50 ml;
  - magnitudo idraulica "molto severa": battente superiore a 0,50 ml e inferiore o uguale a 1,00 ml e velocità superiore a 1,00 ml per secondo (m/s) oppure battente superiore a 1,00 ml. Nei casi in cui la velocità non sia determinata battente superiore a 0,50 ml.

In presenza di diversi valori di magnitudo idraulica riguardanti singole strutture edilizie si assume a riferimento la magnitudo idraulica prevalente in termini di mq di superficie dell'area di sedime. In presenza di diversi valori di magnitudo idraulica sul medesimo lotto urbanistico deve essere effettuata una valutazione che, tenuto conto dell'estensione del lotto in termini di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF), della morfologia dei luoghi e dei valori di magnitudo, stabilisca una zonizzazione della magnitudo idraulica stessa;

- rischio medio R2, definito dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 29 settembre 1998 (Atto di indirizzo e coordinamento per l'individuazione dei criteri relativi agli adempimenti di cui all'art. 1, commi 1 e 2, del D.L. 11 giugno 1998, n. 180), come il rischio per il quale sono possibili danni minori agli edifici, alle infrastrutture e al patrimonio ambientale che non pregiudicano l'incolumità delle persone, l'agibilità degli edifici e delle infrastrutture e la funzionalità delle attività economiche;
- opere di sopraelevazione: opere la cui funzione è quella di ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2, mediante la realizzazione del piano di calpestio ad una quota superiore al battente (quota assoluta s.l.m.) con un relativo franco di sicurezza, dimensionato - salvo specifiche valutazioni sulla vulnerabilità delle opere in progetto, in relazione alle dinamiche esondative cui è soggetto il sito - come segue:
  - cm 30, per battenti non superiori a 60 cm;
  - cm 40, per battenti compresi tra 61 e 100 cm;
  - cm 50, per battenti superiori a 100 cm;
  - cm 50, indipendentemente dall'entità del battente, per la realizzazione di volumi interrati, ove consentiti;
- opere idrauliche: opere strutturali sui corsi d'acqua (quali casse di espansione/laminazione, arginature, opere in alveo, etc.) volte a evitare gli allagamenti o in alternativa a ridurre gli allagamenti conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica "moderata";
- interventi di difesa locale: interventi di protezione finalizzati a limitare la vulnerabilità del singolo elemento esposto all'evento alluvionale. Per tali interventi i criteri per il dimensionamento del franco idraulico solo gli stessi di quelli relativi alle opere di sopraelevazione.

3.6. La gestione del rischio di alluvioni è assicurata mediante la realizzazione delle seguenti opere finalizzate al raggiungimento almeno di un livello di "rischio medio R2" di cui al punto 3.5:

- a) opere idrauliche che assicurano l'assenza di allagamenti rispetto ad eventi poco frequenti;
- b) opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica "moderata", unitamente ad opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- c) opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- d) interventi di difesa locale.

La realizzazione delle opere ed interventi di cui sopra è prescritta per gli interventi urbanistico-edilizi o infrastrutturali di cui all'art. 42, punti 3 e 4, in funzione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali dei medesimi ed in relazione al contesto idraulico in cui essi si inseriscono. Le opere idrauliche di cui alla lett. b) e le opere di sopraelevazione di cui alla lett. c), in particolare, non devono determinare aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Le opere idrauliche di cui alle lett. a) e b) sono realizzate prima o contestualmente all'attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia. L'attestazione di agibilità degli immobili oggetto delle trasformazioni urbanistico-edilizie è subordinata al collaudo di tali opere idrauliche.

3.7. Nei casi in cui, per la gestione del rischio di alluvioni, sia prescritta la realizzazione delle opere idrauliche o di sopraelevazione di cui alle lett. b) o c) del punto 3.6, la sussistenza o meno di un potenziale aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere dimostrata in fase di predisposizione del Piano Attuativo, del Progetto Unitario, o comunque - in caso di intervento urbanistico-edilizio diretto - in fase di progettazione dell'intervento, valutando, con riferimento ai battenti indicati nello studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Strutturale (tav. Fi 6) i seguenti elementi:

- aumento o meno dei battenti medi nelle aree circostanti per effetto degli eventuali nuovi ingombri volumetrici;
- costituzione o meno di ostacoli al deflusso delle acque di esondazione, tali da produrre un aumento dei battenti medi nelle aree circostanti.

In presenza di un potenziale aggravio delle condizioni di rischio in altre aree deve essere garantita la realizzazione delle seguenti opere compensative:

- a) opere o interventi che assicurino il drenaggio delle acque verso un corpo idrico recettore garantendo il buon regime delle acque;

- b) 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 valutata con riferimento allo studio idrologico-idraulico di supporto al Piano Strutturale (tav. Fi 12);
  - prima della realizzazione dell'intervento sia prevista la stipula di una convenzione tra l'Amm./ne Comunale e i proprietari delle aree interessate, ivi compresa l'area di destinazione.

Le opere o interventi di cui alla lett. b) sono realizzati previa verifica di compatibilità idraulica effettuata dalla struttura regionale competente in relazione al titolo abilitativo di riferimento.

#### **4. Fattibilità sismica**

##### 4.1. Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (Fs.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1).

Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 18, o dei Progetti Unitari di cui all'art. 19, 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.

##### 4.2. Fattibilità sismica con normali vincoli (Fs.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2).

Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 18, o dei Progetti Unitari di cui all'art. 19, 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 indicati all'art. 44, punto 2.

##### 4.3. Fattibilità sismica condizionata (Fs.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S.3).

L'attuazione degli interventi urbanistico-edilizi ed infrastrutturali previsti dal Piano Operativo in tali aree presuppone - in sede di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 18, o dei Progetti Unitari di cui all'art. 19, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti - la valutazione, oltre agli elementi evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1, degli aspetti di cui all'art. 44, punto 3.

##### 4.4. Fattibilità sismica limitata (Fs.4)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4). Tali aree non sono presenti nelle parti del territorio comunale in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1.

L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in tali aree è comunque subordinata alle disposizioni di cui all'art. 44, punto 4.

**Art. 40 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI NELLE AREE CON PERICOLOSITA' GEOLOGICA INDIVIDUATE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI**

1. Nella tav. Fi 10 “*Carta della pericolosità geologica*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità geologica definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica, di seguito riportate, tenuto conto delle disposizioni del Piano di Bacino dell’Arno - stralcio “*assetto idrogeologico*” (P.A.I.).

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono - unitamente alle disposizioni di cui all’art. 41 - alla determinazione delle condizioni di fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi e infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente attribuzione di pericolosità (divergenza tra la pericolosità attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui al presente articolo e quella attribuita dal P.A.I. di cui all’art. 41) si applicano le condizioni di fattibilità più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità geologica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

**Pericolosità geologica bassa (G.1)**

Sono in situazione di pericolosità geologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giacurali non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

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

**Pericolosità geologica media (G.2)**

Sono in situazione di pericolosità geologica media:

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

**Pericolosità geologica elevata (G.3)**

Sono in situazione di pericolosità geologica elevata:

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

**Pericolosità geologica molto elevata (G.4)**

Sono in situazione di pericolosità geologica molto elevata:

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

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) 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. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) la fattibilità degli interventi presuppone il rispetto dei seguenti criteri generali:

- a) 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, ed alla individuazione della eventuale necessità di realizzare, preventivamente o contestualmente, interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base degli studi geologici, idrogeologici e geotecnici di cui alla lett. a), 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;
- c) 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;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- e) 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;
- f) 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. Sbanamenti e riporti possono essere consentiti (di norma per altezze e spessori inferiori a ml 2,50) 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. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) la fattibilità degli interventi presuppone il rispetto dei seguenti criteri generali:

- a) 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;
- b) 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;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- e) 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, ove 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.4).

5. 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. 41 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI NELLE AREE CON PERICOLOSITA' DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA INDIVIDUATE DAL P.A.I.**

1. Nella tav. Fi 7 *“Perimetrazione delle aree con pericolosità geomorfologica e da frana individuate dal P.A.I.”* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità geomorfologica individuate a livello di dettaglio dal vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *“assetto idrogeologico”* (P.A.I.), di seguito riportate.

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono - unitamente alle disposizioni di cui all'art. 40 - alla determinazione delle condizioni di fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi e infrastrutturali nelle aree con pericolosità geologica. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente attribuzione di pericolosità (divergenza tra la pericolosità attribuita dal P.A.I. di cui al presente articolo e quella attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui all'art. 40) si applicano le condizioni di fattibilità più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità geologica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono in ogni caso disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

**(P.F.2) Aree con pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana**

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.

**(P.F.3) Aree con pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana**

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.

**(P.F.4) Aree con pericolosità molto elevata da frana**

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.

2. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità si intendono ricompresi nell'area interessata dalle condizioni di fattibilità più restrittive.

3. Costituisce obiettivo primario del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *“assetto idrogeologico”* (P.A.I.):

a) nelle aree P.F.3 e P.F.4, come sopra individuate, il raggiungimento di condizioni di stabilità tese a preservare le porzioni dell'area in frana interessate dal tessuto insediativo esistente, a condizione che non vengano aggravate le condizioni di stabilità delle aree contermini e non venga compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'intera porzione in frana.

Sono altresì perseguiti i seguenti obiettivi:

b) nelle aree P.F.3 e P.F.4, come sopra individuate, il raggiungimento delle condizioni di stabilità, qualora ciò concorra al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza idrogeologica del territorio contermini interessato da tessuto insediativo;

c) nelle aree P.F.2, come sopra individuate, il non aggravamento delle condizioni esistenti e l'integrazione del livello di sicurezza delle popolazioni, mediante coordinamento con le previsioni e programmazioni contenute nel Piano di protezione civile di livello comunale o sovracomunale.

4. Nelle aree P.F.2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dal Piano Operativo purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

5. Nelle aree P.F.3 sono consentiti:

a) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti - esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari - nonché la realizzazione di manufatti non costituenti volume edificabile (o edificato) (VE), purché i relativi progetti siano corredati da un adeguato studio

geotecnico, da cui risulti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area;

- b) gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, le addizioni volumetriche nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al successivo punto 6, lett. f), a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale dell'intervento proposto, è ammessa la contestualità;
- c) gli interventi di cui al successivo punto 6, con le modalità ivi previste.

6. Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al Piano di Bacino - stralcio "*assetto idrogeologico*", sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) gli interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché interventi atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) gli interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) gli interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle vigenti leggi statali e regionali in materia, che non comportino incremento del carico urbanistico;
- e) gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti, relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di costruzioni in zone sismiche, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, così come definiti dalle vigenti leggi regionali in materia, che non comportino aumenti di superficie coperta (SC) o di volume edificabile (o edificato) (VE), né incremento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) gli interventi sugli edifici esistenti - finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità - che non comportino aumenti di superficie coperta (SC) o di volume edificabile (o edificato) (VE), né incremento del carico urbanistico.
- h) i nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Per la definizione di "*incremento del carico urbanistico*" si rinvia alla definizione contenuta nelle vigenti norme regionali.

Nelle aree P.F.4 non sono consentiti:

- gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, diversi da quelli di cui alla lett. h);
- gli altri interventi eccedenti le fattispecie sopra elencate.

7. Nelle aree a pericolosità geomorfologica l'attività estrattiva è consentita, nel rispetto di quanto previsto dal vigente Piano Attività Estrattive e Recupero Provinciale (P.A.E.R.P.) e dal Piano di Bacino - stralcio "*attività estrattive (fabbisogno materiali litoidi e cave)*", a condizione che non si determini un aumento della pericolosità delle aree interessate. Fermo quanto stabilito dal Piano di Bacino - stralcio "*attività estrattive (fabbisogno materiali litoidi e cave)*", nelle aree P.F.2, P.F.3 e P.F.4 l'Autorità di Bacino esprime un parere sulla compatibilità dell'attività estrattiva con gli interventi di messa in sicurezza previsti dal Piano di Bacino - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.).

8. Eventuali modifiche alle disposizioni del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.) in materia geomorfologica introdotte dopo l'entrata in vigore del Piano Operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.



**Art. 42 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI NELLE AREE CON PERICOLOSITA' IDRAULICA CLASSIFICATE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI**

1. Nella tav. Fi 11 “*Carta della pericolosità idraulica*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità idraulica definite dalle misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo dettate dalle vigenti disposizioni regionali, di seguito riportate.

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla determinazione delle condizioni di fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi e infrastrutturali nelle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni di cui all'art. 43 riferite alle aree con pericolosità da alluvione fluviale individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente attribuzione di pericolosità (divergenza tra la pericolosità attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui al presente articolo e quella attribuita dal P.G.R.A.) si applicano le condizioni di fattibilità più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

Per gli interventi urbanistico-edilizi condizionati alla realizzazione delle 'opere di sopraelevazione' di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. b) e c) - finalizzate a ridurre la vulnerabilità degli elementi esposti all'evento alluvionale, conseguendo la classe di rischio medio R2 - il franco di sicurezza da assumere nella progettazione è specificato all'art. 39, punto 3.5.

**Pericolosità idraulica bassa (I.1)**

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

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**Pericolosità idraulica media (I.2)**

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

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media (I.2) le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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 (I.2) corrispondono alle “aree con pericolosità da alluvione bassa” (P1) individuate dal vigente P.G.R.A.

**Pericolosità idraulica elevata (I.3)**

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

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata (I.3) le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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 (I.3) corrispondono alle “aree con pericolosità da alluvione media” (P2) individuate dal vigente P.G.R.A. ed alle “aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti” disciplinate dalla L.R. 41/2018.

### Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)

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

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata (I.4) le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) 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 (I.4) corrispondono alle "aree con pericolosità da alluvione elevata" (P3) individuate dal vigente P.G.R.A. ed alle "aree a pericolosità per alluvioni frequenti" disciplinate dalla L.R. 41/2018.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono di norma dettate dal presente Piano Operativo condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, volte a garantire i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste e/o ad individuare gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (Tr) superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) - corrispondenti alle aree a pericolosità per alluvioni 'poco frequenti' disciplinate dalla L.R. 41/2018 - si applicano le disposizioni di cui ai seguenti punti 3.1 e 3.2, tenuto conto dei criteri di cui al punto 3.3.

3.1. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale - corrispondente alle aree disciplinate dal Titolo VIII delle presenti norme - gli interventi edilizi sono condizionati al rispetto delle limitazioni e prescrizioni di seguito specificate.

3.1.1. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, come definita all'art. 39, punto 3.5, le seguenti opere o funzioni possono essere realizzate - in nuovi edifici o attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, mediante mutamento delle destinazioni d'uso - soltanto se non diversamente localizzabili e, comunque, secondo quanto stabilito ai successivi punti 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4, 3.1.5, 3.1.6 e al punto 3.2:

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla L.R. n. 67/2003 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) e individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'Allegato VIII, Parte Seconda, del D.lgs. 152/2006.

3.1.2. Fermo restando quanto disposto dai punti 3.1.1, 3.1.4, 3.1.5 e 3.1.6, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di "nuova costruzione" - da intendersi come realizzazione di 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 - sono consentiti a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett a), b) o c). Riguardo alle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e per la sosta di relazione si richiamano rispettivamente le disposizioni di cui all'art. 11, punto 7, ed all'art. 12, punto 7.

Fermo restando quanto stabilito all'art. 34, per gli interventi di "nuova costruzione" realizzati nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni (aree situate a quote altimetriche inferiori alla quota posta a 2,00 ml sopra il piede esterno dell'argine / tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale) sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine l'Amm./ne Comunale, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

3.1.3. I volumi interrati possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

- a) nelle aree caratterizzate da magnitudo idraulica 'severa' o 'molto severa', a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), o le opere idrauliche che riducono gli allagamenti per eventi poco frequenti, conseguendo almeno una classe di magnitudo idraulica 'moderata' e a condizione che non sia superato il rischio medio R2;
- b) nelle aree caratterizzate da magnitudo idraulica 'moderata', a condizione che non sia superato il rischio medio R2.

3.1.4. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di seguito specificati, fatto salvo quanto ivi disposto per talune fattispecie:

- a) per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c). La presente disposizione trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche;
- b) sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree;
- c) per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. d);
- d) per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i 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.

Riguardo al reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, laddove dovuto, si richiamano rispettivamente le disposizioni di cui all'art. 11, punto 7, ed all'art. 12, punto 7.

3.1.5. Nelle aree caratterizzate da magnitudo idraulica 'severa' o 'molto severa':

- a) la realizzazione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che interessino le parti dei manufatti con piano di calpestio posto al di sotto della quota del battente per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ), qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, è condizionata alla contestuale realizzazione degli interventi di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. d);
- b) sulle parti dei manufatti con piano di calpestio posto al di sotto della quota del battente per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ) i mutamenti di destinazione d'uso in funzione residenziale, o comunque adibiti al pernottamento, sono ammessi a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c).

3.1.6. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi riferiti alle infrastrutture lineari o a rete possono essere realizzati alle condizioni di seguito specificate:

- a) le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- b) l'adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- c) gli interventi infrastrutturali di seguito indicati, alle condizioni per ciascuno stabilite:
  - itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
  - parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano adottate soluzioni progettuali e misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, secondo quanto indicato all'art. 86, punto 9;
  - 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, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
  - impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
  - impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
  - adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui al precedente alinea, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b), c) o d);

- d) i sottopassi, solo se non diversamente localizzabili, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

3.2. All'interno del perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale - corrispondente alle aree disciplinate dal Titolo IX delle presenti norme - gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni di cui al precedente punto 3.1, ad eccezione di quanto di seguito disposto.

3.2.1. Nelle aree caratterizzate da magnitudo idraulica 'severa' e 'molto severa' la realizzazione di interventi di "nuova costruzione" - da intendersi come realizzazione di 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 - è condizionata alla realizzazione di almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a) o b).

3.2.2. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica:

- a) i nuovi edifici rurali sono realizzabili a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
- b) le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e le relative pertinenze sono realizzabili a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
- c) gli annessi agricoli sono realizzabili a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

3.3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) - corrispondenti alle aree a pericolosità per alluvioni 'poco frequenti' disciplinate dalla L.R. 41/2018 - la fattibilità degli interventi tiene conto dei criteri indicati nelle vigenti norme regolamentari regionali in materia di indagini geologiche idrauliche e sismiche a supporto degli strumenti di pianificazione - con esclusione delle condizioni e limitazioni superate dalle sopravvenute disposizioni legislative regionali - nonché delle direttive tecniche regionali per le verifiche della fattibilità delle previsioni, in relazione all'obiettivo della mitigazione dei rischi, emanate dopo l'entrata in vigore della L.R. 41/2018.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) - corrispondenti alle aree a pericolosità per alluvioni 'frequenti' disciplinate dalla L.R. 41/2018 - si applicano le disposizioni di cui ai seguenti punti 4.1 e 4.2, tenuto conto dei criteri di cui al punto 4.3.

4.1. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal Piano Strutturale - corrispondente alle aree disciplinate dal Titolo VIII delle presenti norme - gli interventi edilizi sono condizionati al rispetto delle limitazioni e prescrizioni di seguito specificate.

4.1.1. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, come definita all'art. 39, punto 3.5, le seguenti opere o funzioni possono essere realizzate - in nuovi edifici o attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, mediante mutamento delle destinazioni d'uso - solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a):

- a) ospedali e case di cura;
- b) strutture strategiche per la gestione dell'emergenza da ricomprendersi nei piani comunali di protezione civile di cui alla L.R. n. 67/2003 (Ordinamento del sistema regionale della protezione civile e disciplina della relativa attività) o individuate in altre disposizioni di protezione civile;
- c) impianti di cui all'Allegato VIII, Parte Seconda, del D.lgs. 152/2006.

4.1.2. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di "nuova costruzione" - da intendersi come realizzazione di 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 - sono consentiti a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a) o b). Riguardo alle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e per la sosta di relazione si richiamano rispettivamente le disposizioni di cui all'art. 11, punto 7, ed all'art. 12, punto 7.

Fermo restando quanto stabilito all'art. 34, per gli interventi di "nuova costruzione" realizzati nelle aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni (aree situate a quote altimetriche inferiori alla quota posta a 2,00 ml sopra il piede esterno dell'argine / tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale) sono previste misure per la gestione del rischio di alluvioni nell'ambito del piano di protezione civile comunale. A tal fine l'Amm./ne Comunale, entro 180 giorni dal rilascio del titolo abilitativo, aggiorna il relativo piano e lo trasmette alla struttura regionale competente.

4.1.3. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, i volumi interrati possono essere realizzati solo a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a).

4.1.4. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, ivi compresi quelli di seguito specificati, fatto salvo quanto ivi disposto per talune fattispecie:

- a) per la realizzazione di interventi edilizi che comportano incrementi volumetrici, anche attraverso demolizioni con parziale o totale ricostruzione, è realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c). La presente disposizione trova applicazione anche nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale ad un intervento sul patrimonio edilizio esistente oppure nel caso in cui l'incremento volumetrico comporti la realizzazione di un nuovo manufatto connesso e funzionale all'ampliamento e all'adeguamento di opere pubbliche;
- b) sono comunque ammessi gli incrementi volumetrici che non costituiscono ostacolo al deflusso delle acque, non sottraggono volume di laminazione e non aggravano le condizioni di rischio in altre aree;
- c) per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. d);
- d) sulle parti dei manufatti con piano di calpestio posto al di sotto della quota del battente per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ) i 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, sono ammessi a condizione che sia realizzata almeno una delle opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a) o b);
- e) per i volumi interrati esistenti non sono ammessi i 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.

Riguardo al reperimento di dotazioni aggiuntive di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale e per la sosta di relazione, laddove dovuto, si richiamano rispettivamente le disposizioni di cui all'art. 11, punto 7, ed all'art. 12, punto 7.

4.1.5. Nelle aree se caratterizzate da magnitudo idraulica 'severa' o 'molto severa', la realizzazione degli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente che interessino le parti dei manufatti con piano di calpestio posto al di sotto della quota del battente per eventi con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ ), qualora modifichino le parti dell'involucro edilizio direttamente interessate dal fenomeno alluvionale, è condizionata alla contestuale realizzazione degli interventi di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. d).

4.1.6. Indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi riferiti alle infrastrutture lineari o a rete possono essere realizzati alle condizioni di seguito specificate:

- a) le nuove infrastrutture a sviluppo lineare e relative pertinenze, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
- b) l'adeguamento e ampliamento di infrastrutture a sviluppo lineare esistenti e delle relative pertinenze, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
- c) gli interventi infrastrutturali di seguito indicati, alle condizioni per ciascuno stabilite:
  - itinerari ciclopedonali, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali;
  - parcheggi in superficie, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio R2 e che siano adottate soluzioni progettuali e misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, secondo quanto indicato all'art. 86, punto 9;
  - 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, a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio;
  - impianti e relative opere per la produzione di energia da fonti rinnovabili, nonché l'adeguamento e l'ampliamento di quelli esistenti, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
  - impianti e relative opere per il trattamento della risorsa idrica e per la depurazione, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
  - adeguamento e ampliamento degli impianti e delle relative opere di cui al precedente alinea, a condizione che sia realizzata almeno una delle opere o interventi di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b), c) o d);
- d) i sottopassi, a condizione che siano realizzate le opere idrauliche di cui all'art. 39, punto 3.6, lettera a).

4.2. All'interno del perimetro del territorio rurale individuato dal Piano Strutturale - corrispondente alle aree disciplinate dal Titolo IX delle presenti norme - gli interventi edilizi sono realizzati alle condizioni di cui al precedente punto 4.1, ad eccezione di quanto di seguito disposto, indipendentemente dalla magnitudo idraulica:

- a) i nuovi edifici rurali sono realizzabili a condizione che sia realizzata almeno una delle opere di cui all'art. 39, punto 3.6, lett. a), b) o c);
- b) gli annessi agricoli sono realizzabili a condizione che non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque e non sottraggano volume di laminazione.

4.3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) - corrispondenti alle aree a pericolosità per alluvioni 'frequenti' disciplinate dalla L.R. 41/2018 - la fattibilità degli interventi tiene conto dei criteri indicati nelle vigenti norme regolamentari regionali in materia di indagini geologiche idrauliche e sismiche a supporto degli strumenti di pianificazione - con esclusione delle condizioni e limitazioni superate dalle sopravvenute disposizioni legislative regionali - nonché delle direttive tecniche regionali per le verifiche della fattibilità delle previsioni, in relazione all'obiettivo della mitigazione dei rischi, emanate dopo l'entrata in vigore della L.R. 41/2018.

5. Eventuali disposizioni regionali in materia idraulica 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. 43 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' NELLE AREE CON PERICOLOSITA' DA ALLUVIONE FLUVIALE INDIVIDUATE DAL P.G.R.A.**

1. Nella tav. Fi 8 "Perimetrazione delle aree con pericolosità da alluvione individuate dal P.G.R.A. / Aree di contesto fluviale e aree presidiate da sistemi arginali del P.G.R.A." del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, è riportata la suddivisione del territorio comunale di Scandicci operata dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale, in funzione della pericolosità da alluvione fluviale.

Le misure di prevenzione, di protezione, di preparazione e di risposta e ripristino finalizzate alla gestione del rischio di alluvioni pianificate e programmate dal P.G.R.A. perseguono i seguenti obiettivi generali:

- a) obiettivi per la salute umana:
  - riduzione del rischio per la vita delle persone e la salute umana;
  - mitigazione dei danni ai sistemi che assicurano la sussistenza e l'operatività delle strutture strategiche.
- b) obiettivi per l'ambiente:
  - riduzione del rischio per le aree protette derivante dagli effetti negativi dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali;
  - mitigazione degli effetti negativi per lo stato ambientale dei corpi idrici dovuti a possibile inquinamento in caso di eventi alluvionali, con riguardo al raggiungimento degli obiettivi ambientali di cui alla direttiva 2000/60/CE;
- c) obiettivi per il patrimonio culturale
  - riduzione del rischio per il patrimonio culturale, costituito dai beni culturali, storici ed architettonici esistenti;
  - mitigazione dei possibili danni dovuti ad eventi alluvionali sul sistema del paesaggio;
- d) obiettivi per le attività economiche
  - mitigazione dei danni alla rete infrastrutturale primaria;
  - mitigazione dei danni al sistema economico e produttivo pubblico e privato;
  - mitigazione dei danni alle proprietà immobiliari;
  - mitigazione dei danni ai sistemi che consentono il mantenimento delle attività economiche.

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono - unitamente alle disposizioni di cui all'art. 42 - alla determinazione delle condizioni di fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi e infrastrutturali nelle aree con pericolosità idraulica. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente attribuzione di pericolosità (divergenza tra la pericolosità attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui all'art. 42 e quella attribuita dal P.G.R.A. di cui al presente articolo) si applicano le condizioni di fattibilità più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità da alluvione fluviale di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

**Pericolosità da alluvione bassa (P1)**

Corrisponde ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni ( $Tr > 200$ ) e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

Le aree di cui trattasi corrispondono alle aree in situazione di "pericolosità idraulica media" (I.2) di cui all'art. 42 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo.

**Pericolosità da alluvione media (P2)**

Corrisponde ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 e non superiore a 200 anni ( $30 < Tr \leq 200$ ).

Le aree di cui trattasi corrispondono alle aree in situazione di "pericolosità idraulica elevata" (I.3) di cui all'art. 42 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo ed alle "aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti" disciplinate dalla L.R. 41/2018.

**Pericolosità da alluvione elevata (P3)**

Corrisponde ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno non superiore a 30 anni ( $Tr \leq 30$ ).

Le aree di cui trattasi corrispondono alle aree in situazione di “pericolosità idraulica molto elevata” (I.4) di cui all’art. 42 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo ed alle “aree a pericolosità per alluvioni frequenti” disciplinate dalla L.R. 41/2018.

2. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità da alluvione fluviale si intendono ricompresi nell’area interessata dalle prescrizioni più restrittive.

3. Gli obiettivi gestione del rischio di alluvioni sono definiti in termini di tempi di ritorno ( $Tr$ ). Per ‘tempo di ritorno’ si intende il tempo medio intercorrente tra il verificarsi di due eventi successivi di entità uguale o superiore ad un valore di assegnata intensità o, analogamente, il tempo medio in cui un valore di intensità assegnata viene uguagliato o superato almeno una volta.

4. Nelle aree P1 sono consentiti gli interventi previsti dal Piano Operativo, senza particolari limitazioni, garantendo il rispetto delle condizioni di mitigazione e gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale e fermo restando quanto disposto dall’art. 42, punto 2, per le situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2), individuate ai sensi delle vigenti norme regionali per la difesa del suolo.

5. Nelle aree P2 - fatto salvo quanto diversamente disposto dall’art. 42, punto 3, per le situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3), individuate ai sensi delle vigenti norme regionali per la difesa del suolo - sono consentiti gli interventi previsti dal Piano Operativo che possano essere realizzati nel rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale con riferimento agli obiettivi del P.G.R.A. di cui al punto 1, fatto salvo quanto di seguito specificato.

Nelle aree P2 - per le finalità di cui al punto 1 - l’Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di P.G.R.A.:

- a) misure di protezione previste dal P.G.R.A. e misure previste dal Piano di Gestione delle Acque (P.G.A.);
- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all’allegato VIII alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- d) nuovi interventi relativi alle opere pubbliche o di interesse pubblico riferite ai servizi essenziali e alla rete infrastrutturale primaria;
- e) interventi di ampliamento, di ristrutturazione e nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi, nonché gli impianti dichiarati di interesse pubblico di cui all’Allegato VIII alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006, compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi.

Le previsioni del Piano Operativo ricadenti nelle aree P2 sono soggette alle seguenti disposizioni:

- le trasformazioni urbanistiche devono perseguire il recupero della funzionalità idraulica;
- le previsioni di nuova edificazione e le previsioni di volumi interrati sono subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale;
- sono da evitare soluzioni progettuali che comportano la realizzazione di sottopassi, se non diversamente localizzabili.

6. Nelle aree P3 - fatto salvo quanto diversamente disposto dall’art. 42, punto 4, per le situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4), individuate ai sensi delle vigenti norme regionali per la difesa del suolo - sono consentiti gli interventi previsti dal Piano Operativo che possano essere realizzati nel rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale con riferimento agli obiettivi del P.G.R.A. di cui al punto 1, fatto salvo quanto di seguito specificato:



Nelle aree P3 - per le finalità di cui al punto 1 - l'Autorità di bacino si esprime sugli interventi di seguito elencati, in merito alla compatibilità degli stessi con il raggiungimento degli obiettivi di P.G.R.A.:

- a) misure di protezione previste dal P.G.R.A. e misure previste dal Piano di Gestione delle Acque (P.G.A.);
- b) interventi di sistemazione idraulica e geomorfologica, ad eccezione delle manutenzioni ordinarie, straordinarie e dei ripristini;
- c) interventi di ampliamento e ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti, riferite ai servizi essenziali, e della rete infrastrutturale primaria, nonché degli impianti di cui all'allegato VIII alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006 dichiarati di interesse pubblico;
- d) nuovi interventi relativi alla rete infrastrutturale primaria, se non diversamente localizzabili;
- e) nuovi impianti di potabilizzazione e depurazione compresi i servizi a rete e le infrastrutture a questi connessi, nonché interventi di ampliamento, di ristrutturazione di tali impianti e infrastrutture.

Salvo modifiche alla mappa delle aree con pericolosità da alluvione approvate dall'Autorità di bacino, connesse alla realizzazione degli interventi previsti tra le misure di protezione del P.G.R.A., nelle aree P3 non sono consentite:

- previsioni di nuove opere pubbliche e di interesse pubblico riferite a servizi essenziali;
- previsioni di nuove aree destinate alla realizzazione di impianti di cui all'Allegato VIII alla Parte Seconda del D.Lgs. n. 152/2006;
- previsioni che comportano la realizzazione di sottopassi e volumi interrati.

Le previsioni del Piano Operativo ricadenti nelle aree P3 sono altresì soggette alle seguenti disposizioni:

- sono da privilegiare le attività agricole, gli usi ricreativo-sportivi, le sistemazioni a parco. Le eventuali trasformazioni urbanistiche devono perseguire il recupero della funzionalità idraulica, la riqualificazione e lo sviluppo degli ecosistemi fluviali esistenti;
- le nuove edificazioni sono consentite solo laddove non siano possibili localizzazioni alternative. In ogni caso le previsioni di nuova edificazione non diversamente localizzabili sono subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale;
- le previsioni e realizzazioni di interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinate al rispetto delle condizioni di gestione del rischio idraulico disciplinate dalla normativa regionale.

7. Eventuali modifiche alle disposizioni del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale in materia idraulica introdotte dopo l'entrata in vigore del Piano Operativo si intendono automaticamente recepite nel presente articolo, con effetto sostitutivo di ogni eventuale disposizione difforme.

#### **Art. 44 - CONDIZIONI DI FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI NELLE AREE CON PERICOLOSITA' SISMICA CLASSIFICATE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI**

1. Nella tav. Fi 13 “*Carta della pericolosità sismica*” del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, elaborata su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale - nelle parti in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1 - secondo le classi di pericolosità sismica locale definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, di seguito riportate.

##### **Pericolosità sismica locale media (S.2):**

Vi ricadono:

- 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;
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S.3).

Con la sigla S2\* è individuata la zona di pianura dell’Arno caratterizzata dalla presenza sporadica di livelli di ghiaie molto addensate giacenti a profondità compresa nei primi 20 metri dal piano di campagna, che possono dar luogo ad un contrasto di impedenza significativo tale da produrre effetti di amplificazione sismica in superficie.

##### **Pericolosità sismica locale elevata (S.3)**

Vi ricadono:

- 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;
- zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi;
- terreni suscettibili di liquefazione dinamica;
- zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;
- aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie);
- 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.

##### **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)**

Vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale media (S.2) 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.M. 17.01.2018 (NTC 2018) e il D.P.G.R. n. 36/R/09 - finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell’area di intervento.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale S2\*, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi, dei Progetti Unitari o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono da realizzare indagini sismiche di microtremore al fine di verificare la sussistenza o meno, all’interno del substrato di fondazione, di livelli ghiaiosi molto addensati che possono determinare effetti di amplificazione sismica in superficie. Nel caso si verifichi tale occorrenza si applicano le prescrizioni di cui al successivo punto 3.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3), in sede di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all’art. 18, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei Progetti Unitari di cui all’art. 19 o dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti, l’attuazione degli interventi deve essere comunque supportata, oltre che dalle indagini geognostiche previste dal D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) e dal D.P.G.R. n. 36/R/09, da specifiche indagini geognostiche e geofisiche riferite alle seguenti casistiche:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica di cui all’art. 40, punto 3, delle presenti norme, le indagini specifiche devono contenere le verifiche di sicurezza e la corretta definizione dell’azione sismica al fine di ricostruire l’assetto sepolto del fenomeno gravitativo;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono da effettuare adeguate indagini geognostiche e geotecniche basate su sondaggi e analisi di campioni di terreno, finalizzate alle verifiche dei cedimenti;

- c) per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono da effettuare adeguate indagini geognostiche e geotecniche basate su sondaggi, analisi granulometriche su campioni di terreno e prove CPT, finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni. Nel caso di opere di particolare importanza quali gli edifici e le opere infrastrutturali di interesse strategico e rilevante di cui all'Allegato A al D.P.G.R. n. 36/R/09 sono da privilegiare prove di laboratorio volte alla caratterizzazione dinamica in condizioni prossime alla rottura (prove triassiali cicliche di liquefazione o altre prove non standard), atte all'effettuazione di analisi dinamiche;
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse deve essere effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie, opportunamente tarata mediante indagini geognostiche dirette, che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica;
- e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido, deve essere effettuata una campagna di indagini geofisiche (es: profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (es: sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica 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;
- f) per gli interventi per i quali, ai sensi del D.P.G.R. n. 36/R/09, siano da realizzare indagini in foro, si deve procedere con l'elaborazione di un'analisi di risposta sismica locale per la valutazione dell'azione sismica di progetto ai sensi delle NTC 2018. Gli esiti dello studio di risposta sismica locale devono essere confrontati con le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018 in modo da utilizzare i parametri più cautelativi.

4. Nelle parti del territorio comunale in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1 non sono presenti situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4).

L'attuazione di eventuali previsioni di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in tali situazioni è comunque subordinata - oltre alle condizioni di fattibilità geologica di cui all'art. 40, punto 4, delle presenti norme ed alle indagini geognostiche previste dal D.M. 17.01.2018 (NTC 2018) e dal D.P.G.R. n. 36/R/09 - 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. Nei casi in cui, ai sensi del D.P.G.R. n.36/R/09, siano da realizzare indagini in foro in base alla tipologia e al dimensionamento dell'intervento, si deve procedere con l'elaborazione di un'analisi di risposta sismica locale per la valutazione dell'azione sismica di progetto ai sensi delle NTC 2018. Gli esiti dello studio di risposta sismica locale devono essere confrontati con le categorie di sottosuolo di cui alle NTC 2018 in modo da utilizzare i parametri più cautelativi.

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. 45 - CATEGORIE DI FATTIBILITA' PER GLI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI DIRETTI CON PREVISIONI NON SOGGETTE A DECADENZA QUINQUENNALE**

1. Le condizioni di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo relative alla gestione degli insediamenti esistenti, di cui all'art. 1, lett. a), delle presenti norme, ivi compresi gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo - previsioni attuabili mediante interventi urbanistico-edilizi diretti e non soggette a decadenza quinquennale - sono definite mettendo in relazione la classe di pericolosità geologica, idraulica e sismica individuata ai sensi delle vigenti disposizioni regionali (artt. 40, 42 e 44 delle presenti norme) con la tipologia degli interventi consentiti dal Piano Operativo.

A livello indicativo può essere attribuita una classe di fattibilità geologica, idraulica e sismica a ciascun intervento diretto previsto dal Piano Operativo facendo riferimento al seguente schema a matrice:

| TIPI DI INTERVENTO   | pericolosità |     |               |           |     |     |      |         |     |     |
|--|--------------|-----|---------------|-----------|-----|-----|------|---------|-----|-----|
|  | geologica    |     |               | idraulica |     |     |      | sismica |     |     |
|  | G.2          | G.3 | G.4           | I.1       | I.2 | I.3 | I.4  | S.2     | S.3 | S.4 |
|  | PF3          | PF4 |               | P1        | P2  | P3  |      |         |     |     |
| manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ed interventi urbanistico-edilizi in genere che non comportino ampliamenti o sovraccarichi sulle fondazioni         | F1           | F1  | F1            | F1        | F1  | F1  | F1   | F1      | F1  | F1  |
| interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusi ampliamenti e demolizione e ricostruzione) che comportino sovraccarichi sulle fondazioni superiori al 10%              | F2           | F3  | F4            | F1        | F1  | F1  | F1   | F2      | F3  | F4  |
| interventi comunque denominati sul patrimonio edilizio esistente (esclusi demolizione e ricostruzione) che comportino ampliamenti con aumento di carico urbanistico                              | F2           | F3  | F4            | F1        | F2  | F3  | F4*  | F2      | F3  | F4  |
| demolizione senza ricostruzione  | F1           | F1  | F1            | F1        | F1  | F1  | F1   | F1      | F1  | F1  |
| interventi urbanistico-edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione   | F2           | F3  | F4            | F1        | F2  | F3  | F4*  | F2      | F3  | F4  |
| interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica   | F2           | F3  | non fattibili | F1        | F2  | F3  | F4*  | F2      | F3  | F4  |
| nuovi edifici e manufatti non destinati alla permanenza continuativa di persone (comprese le serre fisse), da realizzarsi anche nel quadro di interventi comportanti demolizione e ricostruzione | F2           | F3  | non fattibili | F1        | F2  | F3  | F4*  | F2      | F3  | F4  |
| aree destinate ad ampliamenti e/o miglioramenti di sedi stradali esistenti e/o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso/accesso, nuova viabilità forestale e antincendio     | F1           | F2  | F3            | F1        | F1  | F1  | F1   | F1      | F2  | F3  |
| nuova viabilità, piazze, nuovi parcheggi e/o ampliamenti di parcheggi esistenti  | F2           | F3  | F4            | F1        | F2  | F3^ | F4*^ | F2      | F3  | F4  |
| percorsi pedonali, percorsi ciclabili e ippovie  | F1           | F3  | F3            | F1        | F1  | F1  | F1   | F1      | F2  | F3  |
| parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto:   |              |     |               |           |     |     |      |         |     |     |
| a) per le parti a verde  | F1           | F2  | F3            | F1        | F1  | F1  | F1   | F1      | F1  | F1  |
| b) per attrezzature, sistemazioni morfologiche, movimenti di terra   | F2           | F3  | F4            | F1        | F2  | F3  | F4*  | F2      | F3  | F4  |
| c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)   | F2           | F3  | F4            | F1        | F2  | F3  | F4*  | F2      | F3  | F4  |

|  |    |    |               |    |    |    |     |    |    |    |
|--|----|----|---------------|----|----|----|-----|----|----|----|
| Scavi e sbancamenti di qualsiasi genere <sup>o</sup> :<br>- con altezza non superiore a ml 1,50<br>- con altezza superiore a ml 1,50   | F1 | F2 | F3            | F1 | F1 | F1 | F1  | F1 | F2 | F3 |
|  | F2 | F3 | F4            | F1 | F1 | F1 | F1  | F2 | F3 | F4 |
| manufatti pertinenziali, volumi tecnici  | F2 | F3 | F4            | F1 | F2 | F3 | F4* | F2 | F3 | F4 |
| impianti tecnici e reti tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti interrati, gasdotti)   | F2 | F3 | F4            | F1 | F1 | F1 | F1  | F2 | F3 | F4 |
| piscine, invasi per l'accumulo di acqua  | F2 | F3 | non fattibili | F1 | F2 | F3 | F4  | F2 | F3 | F4 |
| giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili   | F1 | F1 | F2            | F1 | F1 | F1 | F1  | F1 | F1 | F2 |
| coltivazioni specializzate senza movimenti di terra, compresa installazione di serre stagionali e manufatti temporanei aziendali   | F1 | F2 | F3            | F1 | F2 | F3 | F4  | F1 | F1 | F3 |
| coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie   | F2 | F3 | F4            | F1 | F2 | F3 | F4  | F1 | F2 | F4 |
| <b>Note</b>  |    |    |               |    |    |    |     |    |    |    |
| * nei limiti ed alle condizioni stabilite dalla L.R. 41/2018 (vedi art. 42, punto 4, delle presenti norme)   |    |    |               |    |    |    |     |    |    |    |
| <sup>o</sup> è comunque compito del professionista valutare lo specifico contesto di pericolosità locale, eseguendo gli opportuni studi e conseguenti interventi di messa in sicurezza anche per altezze inferiori a ml 1,50 |    |    |               |    |    |    |     |    |    |    |
| <sup>^</sup> nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 42, punti 3 e 4, delle presenti norme, rispettivamente per F3 e F4  |    |    |               |    |    |    |     |    |    |    |

2. E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi (anche se non facenti parte dell'elenco in tabella) in funzione della classe di pericolosità geologica e idraulica dell'area - nonché, limitatamente alle porzioni di territorio in cui sono state redatte le cartografie di microzonazione sismica (MS) di livello 1, in funzione della classe di pericolosità sismica - considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

3. Le condizioni di fattibilità delle previsioni del Piano Operativo relative alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 1, lett. b), delle presenti norme - soggette a decadenza quinquennale ai sensi delle vigenti norme regionali - sono specificate nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' (Allegato 'A' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo) riferite alle aree di trasformazione 'TR', di riqualificazione 'RQ', e di completamento 'CP', di cui agli artt. 3, 4 e 5.

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

## TITOLO IV

### DISCIPLINA DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DELLE COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE

|         |   |
|---------|---|
| art. 46 | Disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale /<br>Contenuti e finalità |
|---------|---|

| <b>Capo I - Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa</b> |   |
|---|---|
| art. 47   | Aree con evidenze archeologiche           |
| art. 48   | Patrimonio edilizio presente al 1940      |
| art. 49   | Tracciati viari fondativi                 |
| art. 50   | Strade vicinali                           |
| art. 51   | Tracce del sistema delle centuriazioni    |
| art. 52   | Elementi ordinatori dello spazio pubblico |
| art. 53   | Manufatti antichi di ingegneria idraulica |

| <b>Capo II - Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale</b> |   |
|---|---|
| art. 54   | Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia                                |
| art. 55   | Ambiti perifluviali   |
| art. 56   | Aree sensibili di fondovalle  |
| art. 57   | Pertinenze paesistiche  |
| art. 58   | Parchi storici e giardini formali   |
| art. 59   | Boschi densi  |
| art. 60   | Aree con sistemazioni agrarie storiche                                      |
| art. 61   | Formazioni arboree decorative   |
| art. 62   | Ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali |
| art. 63   | Aree di protezione storico ambientale                                       |

| <b>Capo III - Componenti identitarie di rilevanza culturale e sociale</b> |   |
|---|---|
| art. 64   | Istituzioni culturali e formative   |
| art. 65   | Manifestazioni fieristiche e iniziative di promozione economica e territoriale /<br>La Fiera di Scandicci |

**Art. 46 - DISCIPLINA DELLE COMPONENTI IDENTITARIE DEL PATRIMONIO TERRITORIALE /  
CONTENUTI E FINALITA'**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce quali “componenti identitarie del patrimonio territoriale” gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, hanno determinato l’assetto del territorio comunale, qualificandosi come elementi cardine dell’identità dei luoghi.

2. La salvaguardia dei valori qualificanti, durevoli e non negoziabili delle “componenti identitarie” di cui al punto 1 e il mantenimento dei loro livelli prestazionali costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale, il Piano Operativo detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle “componenti identitarie” di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

3. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Componenti identitarie di rilevanza storico-insediativa:

- aree con evidenze archeologiche
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- manufatti antichi di ingegneria idraulica

b) Capo II - Componenti identitarie di rilevanza paesaggistico-ambientale:

- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- ambiti perifluviali
- aree sensibili di fondovalle
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione storico ambientale
- ambiti di reperimento per l’istituzione di aree naturali protette regionali

c) Capo III - Componenti identitarie di rilevanza culturale e sociale:

- istituzioni culturali e formative
- manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / la Fiera di Scandicci

Negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le componenti identitarie disciplinate dai Capi I e II del presente Titolo.

4. Fatto salvo quanto specificato al punto 6, sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Titolo. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Piano Operativo deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali componenti identitarie del patrimonio territoriale. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale di cui presente Titolo.

5. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano:

- a) alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 ed alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari siano stati approvati prima della data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006);
- b) alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 ed alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari fossero già previsti e disciplinati dalla strumentazione urbanistica generale vigente prima della data di approvazione del Piano Strutturale (31.05.2004), ancorché non ancora adottati.

Per i piani e progetti di cui alla lettera b) le disposizioni di cui al presente Titolo possono costituire comunque elementi di riferimento e indicazioni utili al fine di connotare qualitativamente gli assetti insediativi e/o ambientali delle rispettive aree di trasformazione o di riqualificazione.

7. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente Titolo sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.



#### Art. 47 - AREE CON EVIDENZE ARCHEOLOGICHE

1. Le aree con evidenze archeologiche presenti sul territorio comunale sono riconosciute dallo Statuto del Territorio del Piano Strutturale come “componente identitaria del patrimonio territoriale”.

Tali aree - individuate dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili - sono indicate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Per quanto riguarda le tutele di cui alla Parte II del “Codice dei beni culturali e del paesaggio”, nel territorio comunale di Scandicci non sono presenti siti archeologici notificati o in corso di notifica.

3. Per quanto riguarda le tutele di cui alla Parte III del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale individua la porzione di territorio comprendente il colle denominato ‘Poggio La Sughera’, sito in prossimità della frazione collinare di Marciola, come zona di interesse archeologico soggetta a tutela paesaggistica *ex lege*, per l'accertata presenza sulla sommità del colle di resti strutturali abitativi, di produzione e difensivi, interpretati come un insediamento d'altura di età etrusca arcaica (*Poggio la Sughera / Codice sito: 1*). Sulle pendici della stessa collina sono note altre tre aree con evidenze archeologiche databili tra la preistoria e l'epoca romana: *Valico delle Calle* (Codice sito: 71); *Poggio la Sughera II* (Codice sito: 108); *Pian dei Cerri* (Codice sito: 131).

L'individuazione e perimetrazione di dettaglio operata dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. m), del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” ha valenza costitutiva del vincolo.

L'area in questione è individuata dal Piano Strutturale con apposito segno grafico nella tav. Pae 3 “Aree soggette a tutela paesaggistica per legge” su base C.T.R. in scala 1:10.000 ed è soggetta alle prescrizioni di cui all'art. 9 della “Disciplina dei beni paesaggistici” (Allegato ‘B’ alle presenti norme).

Fermo restando quanto specificato al successivo punto 7, per gli interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o modifiche morfologiche dei suoli nelle aree con evidenze archeologiche ricadenti nella zona soggetta a tutela paesaggistica *ex lege* di cui ai sopracitati siti n. 1, n. 71, n. 108 e n. 131, la Soprintendenza, nell'ambito del procedimento di autorizzazione paesaggistica, può dettare specifiche prescrizioni - tra le quali anche l'esecuzione cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera - finalizzate a scongiurare il danneggiamento di strutture e reperti archeologici. A tal fine l'istanza di autorizzazione paesaggistica è corredata da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni.

4. Costituiscono elementi qualificativi delle aree con evidenze archeologiche di cui al presente articolo:

- le strutture e i reperti archeologici eventualmente da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali;
- le eventuali relazioni esistenti tra il patrimonio archeologico portato alla luce e i complessi e manufatti di valore storico-architettonico espressione dell'evoluzione storica del territorio caratterizzante il contesto paesaggistico, anche in considerazione della loro percezione visiva.

5. Il patrimonio archeologico eventualmente reperito nelle aree di cui al presente articolo - ancorché non soggette a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del “Codice dei beni culturali e del paesaggio” - nonché gli elementi qualificativi di dette aree:

- sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, al fine di salvaguardare l'integrità e la leggibilità dei reperti e delle relative aree di sedime, preservandone la valenza storico-culturale e identitaria;
- possono essere oggetto di azioni di valorizzazione, volte a promuovere la conoscenza dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici del territorio.

6. Fermo restando quanto specificato al successivo punto 7, ogni azione 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:

- a) 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

- così da scongiurare - sia nell'interesse del privato che ai fini della tutela del patrimonio archeologico - la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento o di danneggiamento di strutture e reperti archeologici;
- b) le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, ancorché non comportanti la previa stipula di convenzione, devono essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo. L'Amm./ne Comunale provvede ad informare tempestivamente il settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, 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;
  - c) 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 dell'Amm./ne Comunale, l'avente titolo è tenuto - con anticipo di almeno 20 giorni sull'esecuzione di dette opere - ad inoltrare al settore 'Archeologia' della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, 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;
  - d) in caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti (D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.), resta salva l'applicazione delle disposizioni previste dall'art. 25 del medesimo decreto legislativo.

7. In ogni caso, qualora si verificassero scoperte archeologiche fortuite in corso d'opera - anche se prive di estensione e di ogni apparente rilevanza estetica - è fatto obbligo, in base alle vigenti norme in materia, di sospendere immediatamente i lavori e di avvertire entro 24 ore la Soprintendenza o il Sindaco o l'Autorità di Pubblica Sicurezza competente per territorio, e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti. Resta inteso che l'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche tutelate a norma del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, può comportare varianti, anche consistenti, al progetto e/o alle caratteristiche tecniche dei manufatti edilizi in corso di realizzazione, nonché la necessità di effettuare indagini archeologiche volte alla documentazione e alla tutela dei rinvenimenti sotto la direzione scientifica della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio. Le eventuali indagini archeologiche, l'eventuale modifica del progetto in corso e la continuazione dei lavori sono comunque subordinate ad autorizzazione della Soprintendenza medesima. Nell'ambito delle propri compiti istituzionali le autorità competenti, o le persone delegate dalle stesse, possono accedere in qualunque momento - previo preavviso - nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro.

Sono comunque riservate allo Stato le competenze di tutela in materia di *"ricerche e rinvenimenti fortuiti nell'ambito del territorio nazionale"* di beni di interesse archeologico, di cui agli artt. da 88 a 93 del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*. Nel caso di ritrovamento di testimonianze archeologiche, i beni sono di proprietà dello Stato e, come tali, non possono in alcun modo essere sottratti. L'eventuale scavo archeologico per riportarli in luce può essere esercitato esclusivamente da parte dello Stato, o suoi concessionari.

In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico, al fine di garantire la tutela e valorizzazione delle strutture e dei reperti, il Soprintendente, anche su motivata richiesta dell'Amm./ne Comunale, avvia il procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 14 del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

8. Per gli interventi da effettuarsi nelle aree con evidenze archeologiche di cui al presente articolo il Regolamento Edilizio - su indicazioni della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio competente per territorio - può definire le modalità di gestione dei movimenti di terra nei cantieri per la prevenzione del rischio, nonché le precauzioni da adottare per la tutela di potenziali resti archeologici presenti nel sottosuolo.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche alle aree con evidenze archeologiche individuate in data successiva all'entrata in vigore del presente Piano Operativo.

**Art. 48 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” il patrimonio edilizio presente al 1940, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di oggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. Il patrimonio edilizio costituente componente identitaria del patrimonio territoriale è suddiviso dal Piano Operativo nelle seguenti classi di valore:

|            |   |
|------------|---|
| Classe 1 - | Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico  |
| Classe 2 - | Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico   |
| Classe 3 - | Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico  |
| Classe 4 - | Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |
| Classe 5 - | Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                          |
| Classe 6 - | Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale                              |

La disciplina di cui al Capo II del Titolo VII delle presenti norme garantisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi qualificativi di cui al punto 2. A tal fine negli artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 99 sono specificati, per ciascuna delle classi di valore sopra indicate, limitazioni, prescrizioni e interventi urbanistico-edilizi ammissibili. Sono comunque fatte salve le previsioni contenute nelle ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘A’ alle presenti norme relativamente alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6.

5. Ad integrazione della disciplina contenuta nel Titolo VII Capo II delle presenti norme, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi qualificativi di cui al punto 2.

**Art. 49 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità, sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali), fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 46;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;
- i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastrini, cippi) presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianze della strutturazione profonda del territorio ed elementi fondamentali di connessione tra insediamenti, beni culturali e territorio aperto. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino, tese in particolare alla salvaguardia dei caratteri strutturali/tipologici dei percorsi ed al recupero delle opere d'arte, dei manufatti di corredo e delle dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, nonché di ogni altro elemento che qualifichi l'identità e la riconoscibilità della viabilità storica.

5. Gli interventi che interessino i tracciati viari fondativi devono in particolare:

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

- g) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né comporti significativo aumento della superficie impermeabile.

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

6. Parte dei tracciati viari fondativi di cui al presente articolo sono identificati come 'itinerari di interesse storico-culturale': per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 72. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 50 - STRADE VICINALI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le strade vicinali, in quanto elemento strutturante del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito repertorio comunale, è identificata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 46, come disciplinate dal successivo punto 6;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;
- i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (tabernacoli, croci votive, edicole, pilastrini, cippi) presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati), nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianze della strutturazione profonda del territorio ed elementi fondamentali di connessione tra insediamenti, beni culturali e territorio aperto.

5. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo punto 6, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc..

Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere compensate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, ovvero esemplificativamente nei seguenti casi:

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

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

- il recupero di percorsi o di tracce di percorsi preesistenti;
- l'allineamento planaltimetrico con le tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- la riproposizione degli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

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

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine alle modalità procedurali relative alle variazioni di tracciato delle strade vicinali.

7. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.

Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Piano Operativo.

8. Le modifiche alle strade vicinali di cui al precedente punto 6 non devono in alcun modo compromettere la continuità del tracciato né recare ostacolo al pubblico transito.

9. Parte delle strade vicinali di cui al presente articolo sono identificate come 'tracciati viari fondativi' e/o come 'itinerari di interesse storico-culturale': per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 49 e/o nell'art. 72. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 51 - TRACCE DEL SISTEMA DELLE CENTURIAZIONI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le tracce del sistema delle centuriazioni, impronta visibile e persistente dell’organizzazione fondiaria romana tramandatasi in segni fisici quali strade, sentieri e fossi. In quanto memoria storica degli ordinamenti territoriali pregressi esse rappresentano elementi di riferimento per la definizione o il riordino progettuale delle aree che le comprendono.

Le tracce del sistema delle centuriazioni sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- la continuità degli elementi persistenti nelle sistemazioni al suolo;
- le caratteristiche geometriche del reticolo della centuriazione;
- gli impianti arborei coerenti con il reticolo medesimo.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale di strutture del paesaggio, di reticolo idrografico artificiale, di viabilità campestre. Sono inoltre oggetto di azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di assetti durevoli pianificati.



## Art. 52 - ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” gli elementi ordinatori dello spazio pubblico, in quanto insiemi spaziali identificativi e qualificanti degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche. Le porzioni di spazio pubblico così definite, costituenti elementi fondamentali di riferimento ai fini della caratterizzazione e/o riqualificazione dei singoli insediamenti, sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- la proprietà pubblica degli insiemi spaziali destinati a strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi;
- l'utilizzazione di tali insiemi spaziali per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, nonché le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

3. Nel rispetto degli elementi qualificativi di cui al punto 2, negli insiemi spaziali di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
- la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
- le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.

4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

5. Gli interventi sugli elementi ordinatori dello spazio pubblico sono essenzialmente finalizzati:

- alla tutela e/o al recupero degli elementi qualificativi di cui al punto 2;
- alla valorizzazione degli elementi caratterizzanti e/o identitari eventualmente presenti;
- al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
- alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
- alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

La programmazione delle opere pubbliche, anche il coordinamento con gli interventi di trasformazione o riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo, privilegia i complessi spaziali più significativi - per gli elementi di valore in essi presenti e/o per il ruolo strategico che tali spazi rivestono, o sono potenzialmente in grado di rivestire, nel contesto urbano di riferimento - individuandone nel dettaglio, in fase di progettazione, gli elementi costitutivi da valorizzare o riqualificare.

6. Nelle situazioni caratterizzate dalla presenza di ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ si applicano le disposizioni di cui all’art. 112, punto 9.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina contenuta nell’art. 79 (aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori) e nell’art. 86 (aree ad edificazione speciale per standard). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 53 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le opere idrauliche ed i manufatti di epoca preindustriale costituenti forme storicizzate di utilizzazione dell’energia idraulica. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le connesse opere idrauliche di intercettazione, canalizzazione e caduta dell’acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dal Piano Operativo - sulla base della classificazione e della correlata disciplina di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme - garantiscono la tutela degli elementi qualificativi di cui al punto 2 nella loro consistenza materiale, nonché il ripristino degli eventuali elementi mancanti.

4. I manufatti antichi di ingegneria idraulica sono oggetto di azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di antiche modalità di utilizzazione dell’energia idraulica a fini agricoli o produttivi.

**Art. 54 - PARCO ARTISTICO-CULTURALE DI POGGIO VALICAIA**

1. Il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia è riconosciuto dallo Statuto del Territorio del Piano Strutturale come “componente identitaria del patrimonio territoriale” in quanto area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, nonché da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale - con particolare riferimento alle forme espressive dell’arte ambientale - ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa. E’ identificato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, limitatamente alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi;
- la rete dei percorsi e dei sentieri;
- gli itinerari tematici connessi con le forme espressive dell’arte ambientale.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, naturalistici, nonché di caratterizzazione del sito quale ambito espositivo per l’arte ambientale, fatto salvo quanto stabilito all’art. 69, punto 5, per le aree boscate.

4. Il Parco è destinato a caratterizzarsi come tappa qualificata di itinerari culturali di livello sovracomunale. A tale scopo:

- promuove la cultura anche attraverso l’introduzione di forme espressive dell’arte contemporanea;
- organizza un calendario di eventi a carattere didattico, scientifico e ricreativo;
- valorizza i caratteri ambientali e paesaggistici dell’area, favorendone al contempo la fruizione pubblica.

All’interno del Parco sono pertanto consentite le attività artistiche, didattiche, scientifiche, ricreative, agricole e forestali, nonché gli interventi atti a conservare, rinnovare e valorizzare le componenti paesaggistiche presenti, sia naturali che antropiche.

Previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Schema Direttore, che definisca l’assetto complessivo del Parco in funzione delle sue finalità, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nella misura strettamente necessaria per attrezzature di supporto e di servizio al Parco e per una superficie edificabile (SE) comunque non superiore a mq 1.200.

Lo Schema Direttore può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

Nelle more di approvazione dello Schema Direttore è consentita l’esecuzione di interventi puntuali, quali:

- recupero degli edifici esistenti per realizzare strutture di servizio (direzione, informazioni, didattica, ristoro, foresteria, accoglienza, etc.), nei limiti di intervento previsti dal Piano Operativo in ragione della classificazione attribuita a ciascun edificio;
- installazione di opere d’arte all’aperto, ancorché realizzate mediante sistemi costruttivi in muratura;
- piccoli spazi attrezzati per lo sport e il tempo libero;
- piccole attrezzature tecnologiche e di servizio;
- sentieri e piazzole attrezzate per la sosta pedonale;
- spazi per la sosta veicolare, preferibilmente lungo il bordo perimetrale. Tali spazi devono essere ricavati evitando per quanto possibile una rigida strutturazione delle aree e una eccessiva concentrazione degli stalli, mantenendo comunque il fondo permeabile.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle discipline contenute negli artt. 62 e 84.

**Art. 55 - AMBITI PERIFLUVIALI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” gli “ambiti perifluviali”, intendendosi per tali le aree comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica. Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d'acqua. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- le formazioni arboree di ripa e di golena, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio, anche al fine di qualificare i principali corsi d'acqua ed i relativi ambiti perifluviali come elementi morfologici e figurativi identitari, potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.

A tal fine, negli ambiti perifluviali di cui al presente articolo:

- a) le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito - compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica - il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale; la regimazione idraulica, la difesa del suolo e il contenimento dei fenomeni di esondazione sono preferibilmente improntati a tecniche di ingegneria naturalistica;
- b) non sono ammessi:
  - interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti;
  - interventi che compromettano l'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- c) gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde, volti a mantenere o ripristinare la funzionalità del reticolo idraulico, sono attuati nel rispetto dei caratteri ecosistemici, identitari e percettivi propri del contesto fluviale, facendo preferibilmente ricorso - ove paesaggisticamente compatibili - ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica;
- d) sono privilegiate forme di gestione sostenibile delle fasce adiacenti ai corsi d'acqua, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:
  - mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;
  - favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;
  - evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi.
- e) sono in generale privilegiati gli interventi volti alla creazione di punti di sosta, itinerari, percorsi di mobilità dolce che incentivino la fruizione collettiva degli spazi aperti, anche attraverso interventi che contribuiscono alla conservazione e/o al recupero di manufatti di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche

storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche), ovvero finalizzati all'incremento delle superfici permeabili ed alla rimozione di eventuali elementi artificiali che compromettano le visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

All'interno degli ambiti perifluviali di cui al presente articolo è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo (ivi compresi i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e gli annessi agricoli stabili di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126) con la sola eccezione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128, e degli interventi di cui al successivo punto 4;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- c) l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- d) l'esecuzione di scavi, di rinterrati, e di opere di modellazione del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
- e) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, con l'eccezione delle aree assoggettate agli usi specialistici di cui all'art. 158;
- f) l'installazione di impianti di estrazione di sabbie e ghiaie e di impianti di produzione energetica, fatta eccezione per i piccoli impianti di produzione di energia elettrica (miniturbine idroelettriche).

Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme è consentita, ove espressamente ammessa dalle disposizioni di cui al Titolo IX:

- l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti, di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi:

- per le realizzazioni di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
- per gli interventi previsti nelle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3, o nelle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, a condizione che gli interventi contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione di cui al presente articolo;
- per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore di cui all'art. 7.

Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, e fatti salvi i requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di cui sopra sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- in caso di corsi d'acqua non arginati, non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle norme di cui ai Titoli III (Capi I e III), V (si rinvia in particolare agli artt. 70 e 71), VIII, IX e X. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Le parti degli ambiti perifluviali ricadenti all'interno del territorio urbanizzato, e non comprese nelle 'aree sensibili di fondovalle' di cui all'art. 56 ovvero negli 'ambiti di riferimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali' di cui all'art. 62, sono tutelate come corridoi di connessione ecologica ed ambientale ai sensi dell'art. 9 del P.T.C..

**Art. 56 - AREE SENSIBILI DI FONDOVALLE**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le “*aree sensibili di fondovalle*” di cui all’art. 3 delle Norme del P.T.C., intendendosi per tali le aree caratterizzate dalla presenza di reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale (quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d’acqua, canali) che risultano geomorfologicamente, pedologicamente ed ecologicamente collegate alle dinamiche idrauliche - con particolare riguardo per gli ambiti perifluviali, per i paleoalvei e per le divagazioni storiche dei corsi d’acqua principali - e che nell’insieme rappresentano una componente strutturale di rilievo sovracomunale e di primaria importanza per il territorio della Città Metropolitana. Tali aree costituiscono risorsa di valore strategico dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, in ragione:

- degli aspetti storico-culturali del paesaggio fluviale e di pianura;
- del loro ruolo di raccordo funzionale con il sistema delle aree protette e con la rete ecologica della Città Metropolitana, nonché con gli ambiti di reperimento per l’istituzione di aree naturali protette regionali di cui all’art. 62;
- della loro struttura di ecosistema lineare funzionale alla migrazione, distribuzione geografica e scambio genetico delle specie selvatiche.

Le “*aree sensibili di fondovalle*” del territorio comunale di Scandicci - individuate dal Piano Strutturale lungo il tratto urbano del fiume Greve in conformità con la perimetrazione definita dal P.T.C. - sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- la continuità degli assetti vegetazionali necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza morfologica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell’infrastrutturazione ecologica del territorio.

4. Nelle aree sensibili di fondovalle sono consentiti:

- a) i servizi e le attrezzature di rilievo sovracomunale di cui all’art. 24 delle Norme per P.T.C., se compatibili con le caratteristiche idrauliche delle zone;
- b) interventi e usi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività esistenti e riconversioni verso funzioni che abbiano un minor impatto sull’ambito fluviale;
- c) interventi e usi ulteriori, solo se compatibili con gli obiettivi di tutela sotto elencati:
  - mantenimento degli ecosistemi più naturali, con la rimozione o la mitigazione dei fattori di frammentazione e di isolamento e la realizzazione o il potenziamento dei corridoi di connessione ecologica;
  - impedimento di ogni forma di degrado fisico ed estetico delle sponde fluviali, favorendo il recupero di tratti degradati, la rimozione degli elementi deturpanti, il ripristino di condizioni di elevata naturalità;
  - tutela dei caratteri paesaggistici e dei valori storico-identitari e naturalistici presenti negli ambiti fluviali;
  - riduzione del rischio idraulico, mantenimento e miglioramento delle condizioni fisiche ed ambientali esistenti nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene;
  - valorizzazione ed intensificazione delle funzioni idrauliche svolte;
  - ampliamento delle possibilità di fruizione collettiva, compatibilmente con gli altri obiettivi elencati.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate:

- dalle prescrizioni relative agli ambiti perifluviali di cui al precedente art. 55, punto 3;
- dalle disposizioni di cui ai Titoli III (Capi I e III), V e VIII delle presenti norme;
- dalla disciplina dei beni paesaggistici, di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme.

In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 57 - PERTINENZE PAESISTICHE**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le pertinenze paesistiche, intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate - afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme - le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, quando espressione del rapporto storicizzato di cui al punto 1:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ed i suoi principali livelli;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti o ad impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei di corredo.

Costituiscono altresì elementi qualificativi delle pertinenze paesistiche - ove caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale - i cancelli, le pavimentazioni, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, gli arredi fissi in genere.

3. Gli elementi qualificativi delle pertinenze paesistiche, di cui al punto 2, sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, naturale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale e paesaggistica dei loro aspetti e caratteri testimoniali, simbolici e d'uso.

A tale scopo, in particolare:

- in presenza di parco o giardino o resede, originario o comunque storicizzato, deve essere mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o con pavimentazioni non omogenee, nonché l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- le opere complementari che concorrono a definire il valore identitario delle pertinenze paesistiche (percorsi interni, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, aiuole, giardini, annessi, etc.) devono essere conservate nella loro configurazione e nel loro aspetto esteriore, facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali;
- è vietato l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario. Negli interventi di piantumazione dovuti alla eventuale sostituzione delle piante malate o compromesse deve essere garantita la sostituzione con le medesime specie ed il rispetto del disegno originale di impianto, salvo modifiche adeguatamente motivate;
- nell'intorno territoriale delle ville e dei complessi di interesse storico-architettonico, gli interventi che interessino manufatti e opere di valore storico o testimoniale, o che si pongano in relazione con porzioni di aree agricole o boschive, devono garantire la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni spaziali, funzionali e percettive spaziali tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico.

4. All'interno delle pertinenze paesistiche è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, ivi compresi i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e gli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell' art. 125, e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- c) l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- d) la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- e) l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130;
- g) la realizzazione di recinzioni o separazioni fisiche permanenti che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi o pregiudichino l'unitarietà dell'impianto originario;
- h) la realizzazione di serre solari;
- i) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;

- j) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di altre infrastrutture incongrue con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

E' consentita:

- nelle pertinenze paesistiche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX: la costruzione di piscine quando rispondenti alle disposizioni di cui all'art. 134, a condizione che la costruzione medesima non si ponga in contrasto con le prescrizioni di cui al punto 3 e fermo restando il rispetto delle eventuali specifiche disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio;
- ove non inibita dalle norme di cui al Titolo VII, Capo II, la realizzazione di cancelli, accessi, percorsi e sistemazioni a verde, nonché la recinzione delle aree di pertinenza edilizia, a condizione che sia garantito il rispetto delle prescrizioni di cui al punto 3 e siano impiegati materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto. L'eventuale sosta veicolare non deve determinare la realizzazione di nuove superfici pavimentate.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Capo II del Titolo VII per il patrimonio edilizio storicizzato, nonché - limitatamente alle pertinenze paesistiche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX - dalle disposizioni di cui all'art. 132 (aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.



**Art. 58 - PARCHI STORICI E GIARDINI FORMALI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” i parchi storici e i giardini formali, le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Oltre al valore storico-documentale, molte sistemazioni e assetti vegetazionali rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.

I parchi storici ed i giardini formali - significativamente presenti in tutto il territorio comunale, in particolar modo nei versanti collinari settentrionali - sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

A tale scopo:

- i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati o frammentati con recinzioni, pavimentazioni non omogenee o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, i percorsi e gli elementi decorativi con essa coerenti, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. Nei parchi storici e nei giardini formali devono essere in particolare conservate nella loro configurazione e nel loro aspetto esteriore le opere complementari che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali;
- è vietato l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico;
- nell'intorno territoriale delle ville e dei complessi di interesse storico-architettonico, gli interventi che interessino manufatti e opere di valore storico o testimoniale, o che si pongano in relazione con porzioni di aree agricole o boschive, devono garantire la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni spaziali, funzionali e percettive spaziali tra l'insediamento storico e il contesto paesaggistico.

4. All'interno dei parchi storici e dei giardini formali è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, ivi compresi i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e gli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125, e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126, fatta comunque eccezione per i manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco sotto specificati;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- c) l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- d) la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- e) l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130;

- g) la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi o pregiudichino l'unitarietà dell'impianto originario del parco storico o giardino formale;
- h) la realizzazione di serre solari;
- i) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- j) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

E' consentita, fatti salvi gli eventuali nulla-osta degli Enti ed organi competenti, e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al punto 3:

- la realizzazione di piccoli manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e comunque privi di autonoma commerciabilità. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso accessoria;
- l'eventuale realizzazione di piscine o l'inserimento di nuovi arredi fissi, purché coerenti con l'impianto distributivo e formale storicizzato e fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria.

**Art. 59 - BOSCHI DENSI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” i boschi densi, intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali e boschive, di rilevante valore ambientale e paesaggistico, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali.

A tal fine gli eventuali interventi di trasformazione consentiti dal Piano Operativo - compresi quelli urbanistici ed edilizi - sono ammessi solo a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico ed alle formazioni boschive che “caratterizzano figurativamente” il territorio, individuate dal Piano Strutturale nella tav. Pae 4) e culturali, né alterazione del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi: gli interventi e i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività di prevenzione degli incendi; gli interventi di recupero degli edifici esistenti; le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici che lo compongono (ville, fattorie, cascine, fienili, stalle, etc.);
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- non comportino l'apertura di siti estrattivi né l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti;
- non comportino l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

4. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 124, ove riferiti a parti del territorio rurale comprendenti porzioni di boschi densi, concorrono al conseguimento degli obiettivi di qualità paesaggistica ed ecosistemica derivanti dalle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale sulla base delle indicazioni di cui all'art. 123, punto 8, e all'art. 124, punto 3, privilegiando in generale le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco;
- prevenzione degli incendi boschivi;
- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idraulico-forestali;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

5. Ferma restando la tutela degli elementi qualificativi di cui al punto 2, ai boschi densi si applica la disciplina di cui all'art. 69 riferita alle aree boscate. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

6. I boschi densi sono soggetti alle disposizioni e prescrizioni di cui all'art. 8 della “Disciplina dei beni paesaggistici” (Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo).

**Art. 60 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” - in quanto capisaldi del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali - le aree collinari in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquidocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie di regimazione.

2. Le aree con presenza di sistemazioni agrarie storiche significative sotto il profilo paesaggistico, testimoniale e/o morfologico-funzionale per la consistenza e lo stato di conservazione dei manufatti sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:10.000.

3. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.

Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irreversibile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

5. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, ivi compresi i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e gli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell' art. 125, e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- c) l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- d) la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- e) l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130;
- g) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- h) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

6. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche sono ammesse le attività consentite nei singoli ambiti territoriali di cui al Capo II del Titolo IX, a condizione che non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi. La programmazione delle attività agricole aziendali privilegia in particolare:

- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche;
- la salvaguardia delle varietà colturali locali e tradizionali.

7. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 124, ove comprendenti aree con sistemazioni agrarie storiche, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

8. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per studi, ricerche e sperimentazione delle tecniche di restauro e/o ripristino di manufatti e sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti, muri di contenimento a secco, acquadocci rivestiti in pietra, etc.

9. Qualora i riferimenti cartografici riferiti alle sistemazioni agrarie storiche contenuti negli elaborati cartografici di livello B si dimostrassero inesatti o non corrispondenti alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato di fatto dei luoghi. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso in cui, sulla base di documentazione inequivocabile prodotta dall'avente titolo, sia comprovata l'inesattezza dei riferimenti cartografici in ordine all'effettiva presenza, attuale e pregressa, di sistemazioni agrarie storiche. Restano fermi gli obblighi di cui al punto 4 per le situazioni di avanzato degrado (recuperabile o meno) dei manufatti originari.

**Art. 61 - FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi, quando rispondenti a criteri ordinatori - come l’allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, la definizione di confini - ovvero, più in generale, laddove volte a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Tali formazioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al punto 1;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- è vietato l’abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario;
- l’impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l’impianto di esemplari della stessa specie lungo l’allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni e manufatti aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservati e restaurati;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolattimetrici, evitando l’introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico;
- nell’intorno territoriale delle ville, gli interventi che interessino formazioni arboree decorative di valore storico o testimoniale, o che si pongano in relazione con porzioni di aree agricole o boschive, garantiscono la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive e spaziali tra l’insediamento storico e il contesto paesaggistico.

4. In adiacenza o prossimità di formazioni arboree decorative ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX, ed in particolare in una fascia di larghezza non inferiore a ml 50 dalle sedi di impianto delle formazioni a filare, è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, ivi compresi i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e gli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell’ art. 125, e gli annessi agricoli ‘fuori parametro’ di cui all’art. 126;
- b) l’installazione dei manufatti agricoli reversibili per l’agricoltura amatoriale di cui all’art. 127;
- c) l’installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell’art. 128;
- d) la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell’art. 128;
- e) l’installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all’art. 129;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all’art. 130;
- g) l’utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- h) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate - ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta - nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all’art. 91.

**Art. 62 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI AREE NATURALI PROTETTE REGIONALI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” gli ambiti che, per caratteristiche ambientali e naturali, possono essere idonei per l’istituzione di aree naturali protette regionali, ai sensi della L.R. 30/2015 e s.m.i., in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o forestale, ovvero da forme di antropizzazione di particolare interesse storico-culturale. Tali qualità ambientali e naturali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono gli ambiti di cui al presente articolo particolarmente indicati per una fruizione finalizzata ad attività culturali e ricreative, ad attività motorie all’aria aperta - anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora - alla frequentazione delle emergenze storico-ambientali, all’osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuati con apposito segno grafico i seguenti ambiti:

- a) ambito di reperimento della dorsale collinare, comprendente il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia di cui all’art. 54;
- b) ambito di reperimento del fiume Arno, comprendente le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale di cui all’art. 71;
- c) ambito di reperimento del fiume Greve, comprendente l’asta fluviale nel tratto extraurbano, le relative aree golenali, nonché le adiacenti aree ripariali che mantengono dirette relazioni con il fiume.

2. All’interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi qualificativi:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi;
- la viabilità vicinale e poderale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali.

3. Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole aree e ambiti territoriali - ivi compresi gli interventi previsti nelle “Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi” di cui all’art. 3 e nelle “Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali” di cui all’art. 4, nonché gli usi specialistici di cui al Titolo X - a condizione che tali interventi risultino congruenti con le caratteristiche di cui al punto 1 favorendo (o risultando comunque compatibili con) l’istituzione di aree naturali protette regionali, ovvero con la loro estensione se già istituite. Assumono in tal senso particolare rilievo la tutela degli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Titolo, ove presenti, nonché il rispetto delle discipline speciali di cui al Titolo V. Sono ammessi in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività:

- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- attività private di interesse collettivo o generale e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro);
- attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell’assetto faunistico;
- agricoltura amatoriale, con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- selvicoltura.

4. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all’interno degli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Titolo. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII Capo II - sono ammesse le categorie funzionali e/o destinazioni d’uso (e relative sub-articolazioni) rispettivamente consentite dal Piano Operativo per le singole aree ed ambiti territoriali, ed in particolare:

- residenza;
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività terziarie;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 5, gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Piano Operativo risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere meramente manutentivo/conservativo, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.

5. Le attività produttive esistenti nell'area di recupero e/o restauro ambientale" ricadente dell'ambito di riferimento del fiume Arno, devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento, nel rispetto della specifica disciplina contenuta negli artt. 71 e 73 delle presenti norme, al fine di favorire all'interno del perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71 l'istituzione di un'area naturale protetta regionale, ovvero la sua estensione se già istituita.

Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia da fonti rinnovabili mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

6. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, a condizione che:

- tali interventi non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

7. L'area per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale comprendente il Depuratore di S. Colombano deve essere oggetto di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, volti al contenimento degli impatti visuali e a garantire una adeguata integrazione dell'attrezzatura di cui trattasi nel contesto perifluviale di riferimento, in coerenza con i contenuti dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71. In particolare la sistemazione dell'area di cui trattasi deve consentire la fruizione per attività ricreative e per il tempo libero del laghetto adiacente alla centrale di sollevamento.

8. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.



## Art. 63 - AREE DI PROTEZIONE STORICO AMBIENTALE

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le “aree di protezione storico ambientale”, intese come ambiti - coincidenti in larga misura con il sistema dei crinali che definiscono la struttura orografica dei versanti collinari (settentrionale e meridionale) - che conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza. In tali ambiti, caratterizzati dalla rilevanza estetica e simbolica dei plessi architettonici e paesaggistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio, si è prodotta una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, costituente testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione civile e rurale. All'interno del territorio urbanizzato le aree di cui al presente articolo tutelano singoli complessi di particolare interesse architettonico o testimoniale e le aree circostanti.

Le 'aree di protezione storico ambientale' sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle 'aree di protezione storico ambientale' di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi qualificativi:

- il patrimonio edilizio storicizzato (sia di valore storico-architettonico che di interesse testimoniale);
- la coerenza dei principi insediativi che assicurano la permanenza dei valori paesaggistici consolidatisi nel tempo;
- i tracciati viari fondativi, ivi compresa la viabilità vicinale e poderale;
- le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate;
- le sistemazioni agrarie storiche e le forme di coltivazione tradizionali.

3. Nel rispetto degli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Titolo, all'interno di tali aree sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- parchi e giardini;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Inoltre, nelle 'aree di protezione storico ambientale' ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX:

- agricoltura, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- agriturismo, senza alterazione del contesto paesaggistico.

E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività consentite, senza modifica degli elementi di interesse paesaggistico esistenti.

Non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi alle seguenti attività:

- allevamento e pascolo stanziale di bovini e ovicaprini;
- allevamenti minori su scala aziendale;
- attività faunistico-venatorie che determinino alterazione del contesto paesaggistico.

4. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi qualificativi delle componenti identitarie di cui al presente Titolo, e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 5, lett. b), per gli ampliamenti volumetrici. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII, Capo II - sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza;
- limitatamente al territorio rurale: attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali), agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- esercizi commerciali di vicinato;

- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività direzionali e terziarie, purché coerenti e compatibili con i valori storico-culturali e/o paesaggistici del sito e del contesto di riferimento, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali nonché di quelle eventualmente dettate dalla “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le destinazioni d’uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere meramente manutentivo/conservativo, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.

5. All'interno delle 'aree di protezione storico ambientale' è vietata:

- a) la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125, degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126, e di ogni altra nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, fatta eccezione per gli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125, come disciplinati dal successivo punto 6;
- b) la realizzazione degli ampliamenti volumetrici consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, per la parte eccedente il 10% del volume edificato (VE) dell'edificio oggetto di intervento;
- c) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- d) l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- e) la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- f) l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- g) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130;
- h) la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 7;
- i) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Gli ampliamenti volumetrici di cui alla lett. b) devono:

- contenere gli impatti visuali e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto paesaggistico, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale.

Le correlate sistemazioni degli spazi esterni di pertinenza (accessi, recinzioni e simili) sono ammissibili solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama dei tracciati viari fondativi.

Fermi restando i limiti dettati alla lettera b), sono fatti salvi:

- gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme;
- le disposizioni di cui all'art. 107 in merito agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 14 ricadenti nelle presenti aree.

6. Nelle 'aree di protezione storico ambientale' ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 125 dei quali sia dimostrata la necessità nei P.A.P.M.A.A., a condizione che:

- non eccedano la capacità produttiva del fondo;
- non siano destinati alla stabulazione o all'allevamento di bovini, suini o ovicapri, né ad allevamenti zootecnici minori;
- sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili.

I P.A.P.M.A.A. che prevedano la realizzazione di annessi agricoli stabili all'interno delle aree di cui al presente articolo assumono valore di Piano Attuativo, indipendentemente dalla volumetria prevista. In essi assume

particolare rilievo la tutela e/o il ripristino di tutti gli elementi qualificanti del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, la viabilità vicinale e poderale, le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate. I nuovi impianti colturali privilegiano in particolare:

- le varietà colturali tipiche dei luoghi;
- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche.

Gli eventuali annessi stabili devono di norma essere realizzati in prossimità di strade o viabilità (vicinali o poderali) esistenti. Può essere altresì consentita la loro localizzazione in vicinanza di edifici esistenti, qualora concorra alla formazione o al completamento di un nucleo rurale, ed a condizione che il punto più elevato della sagoma altimetrica del nuovo annesso abbia altezza inferiore alla quota più bassa del crinale più prossimo. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale di impartire indicazioni in senso diverso secondo quanto stabilito dal punto 6 dell'art. 125.

7. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.). I relativi progetti devono essere corredati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Le linee elettriche a bassa tensione devono essere interrato. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrato - ovvero seminterrato, e comunque di altezza contenuta - nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

8. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 124 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

9. In presenza di altre componenti identitarie del patrimonio territoriale, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui trattasi sono soggetti alle limitazioni e prescrizioni dettate dai rispettivi articoli del presente Titolo.

**Art. 64 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale”, in quanto fattori rilevanti e durevoli di identità locale e di sviluppo socio-economico:

- le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle elencate dall'art. 46, punto 1, delle Norme del Piano Strutturale;
- le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso, con particolare riferimento alle onlus.

La presenza di tali attività rappresenta un fenomeno consolidato e costituisce di per sé una risorsa essenziale per la città e un fattore di identità in via di progressivo consolidamento. Tale risorsa deve essere pertanto riconosciuta tutelata e sviluppata, anche come potenziale fattore di rilevanza economica.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia da attuarsi sugli immobili pubblici e privati che ospitano le istituzioni di cui al punto 1 perseguono la qualificazione architettonica e funzionale degli immobili medesimi, finalizzata a mantenere e/o sviluppare i livelli prestazionali delle attività insediate, garantendo in tal modo la tutela e la valorizzazione degli elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo, definiti all'art. 46 delle Norme del Piano Strutturale e di seguito richiamati:

- i fondamenti statuari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Scandicci;
- l'articolazione dei temi culturali ed artistici, con particolare riferimento alle esperienze di ricerca e sperimentazione;
- il patrimonio di capacità e tradizioni artigianali e produttive locali.

3. Fatta eccezione per gli edifici appartenenti alle Classi 1-2-3, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente Titolo ed ai Titoli III e V, è consentito un incremento una tantum pari al 10% della superficie edificata (SE) esistente destinata alle attività di cui al punto 1, anche mediante addizione volumetrica. Tale incremento:

- è riservato ad istituzioni, enti ed associazioni legalmente riconosciuti, proprietari dell'immobile oggetto di intervento, ed a condizione che l'atto costitutivo dei medesimi risulti antecedente alla data di adozione del Piano Strutturale (12.11.2003);
- può essere realizzato solo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- è aggiuntivo rispetto ad altri eventuali incrementi consentiti dal Piano Operativo, con esclusione degli incrementi previsti dall'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo;
- è subordinato alla sottoscrizione di una apposita convenzione, registrata e trascritta, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento per un minimo di 10 anni calcolati a partire dalla data di rilascio o di efficacia del relativo titolo abilitativo.

4. Gli interventi urbanistico-edilizi eseguiti dalle istituzioni, enti e associazioni di cui al punto 1 possono essere oggetto di agevolazioni sui contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. Sull'entità e le modalità di applicazione di tali agevolazioni si pronuncia il Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

**Art. 65 - MANIFESTAZIONI FIERISTICHE E INIZIATIVE DI PROMOZIONE ECONOMICA E TERRITORIALE / LA FIERA DI SCANDICCI**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come “componente identitaria del patrimonio territoriale” le manifestazioni fieristiche - quali la tradizionale Fiera annuale di Scandicci - e le iniziative di promozione economica e territoriale in genere, in quanto rilevanti fattori di valorizzazione dell'identità della società locale capaci di definire profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Tali manifestazioni e iniziative:

- testimoniano il ruolo di snodo territoriale che la città di Scandicci riveste tra il comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del Chianti e quello intensamente urbanizzato, infrastrutturato e industrializzato della piana fiorentina;
- costituiscono un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Al fine di garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi qualificativi della componente identitaria di cui al presente articolo - individuati dall'art. 47 delle Norme del Piano Strutturale - l'organizzazione delle manifestazioni fieristiche e/o delle iniziative di promozione economica e territoriale:

- definisce una disposizione delle strutture espositive e delle installazioni preferenzialmente integrata con l'assetto delle aree centrali della città, valorizzando e vitalizzando lo spazio pubblico;
- favorisce un'accessibilità fondata in modo crescente sull'uso del mezzo di trasporto pubblico.

## TITOLO V

### DISCIPLINE SPECIALI

|         |  |
|---------|--|
| art. 66 | Discipline speciali / Contenuti e finalità |
|---------|--|

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale</b> |
| art. 67 | Aree fragili  |
| art. 68 | Aree di pregio paesistico                                       |
| art. 69 | Aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)         |
| art. 70 | Vegetazione ripariale   |

|         |  |
|---------|--|
|         | <b>Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale</b> |
| art. 71 | Parco Fluviale dell'Arno   |
| art. 72 | Itinerari di interesse storico-culturale                                     |

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale</b> |
| art. 73 | Aree di recupero e/o restauro ambientale                                    |
| art. 74 | Aree agricole degradate   |

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa</b>   |
| art. 75 | Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico                                |
| art. 76 | Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali |
| art. 77 | Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi   |

**Art. 66 - DISCIPLINE SPECIALI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per il governo dei beni e delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative del territorio comunale. Tali beni e risorse, a seconda delle diverse caratteristiche e condizioni:

- per la particolare combinazione di componenti naturali e storico-culturali si configurano come elementi di pregio paesaggistico, rivestendo un ruolo caratterizzante e/o strutturante dell'identità territoriale;
- necessitano di azioni integrate e talora di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili con la valorizzazione del paesaggio;
- necessitano di tutele mirate e/o di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali in essere;
- necessitano di interventi mirati di recupero ambientale e/o di riqualificazione paesaggistica;
- necessitano di interventi coerenti e coordinati di riequilibrio e/o riqualificazione insediativa ed estetico-funzionale, anche in funzione della caratterizzazione e valorizzazione dello spazio pubblico.

2. Le discipline speciali di cui al presente Titolo sono articolate come segue:

a) Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale:

- aree fragili
- aree di pregio paesistico
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale

b) Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale:

- Parco Fluviale dell'Arno
- itinerari di interesse storico-culturale

c) Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale:

- aree di recupero e/o restauro ambientale
- aree agricole degradate

d) Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa:

- ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
- riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

I beni e le risorse soggette alle discipline speciali sopra elencate sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Piano Operativo deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse soggette alle discipline speciali di cui al presente Titolo.

4. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente Titolo:

- concorrono alla conservazione attiva e/o alla riqualificazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative del territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale di cui al Titolo IV delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive;
- sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

**Art. 67 - AREE FRAGILI**

1. Sono denominate “aree fragili” le parti del territorio rurale, di cui al Titolo IX delle presenti norme, caratterizzate da significative forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, la cui scomparsa o depauperazione costituirebbe la perdita di un rilevante bene della collettività, e come tali da assoggettare ad azioni di conservazione attiva al fine di garantire il mantenimento e, ove possibile, il miglioramento dei livelli prestazionali in essere. Tali valori creano un insieme paesaggistico di particolare valenza estetica e tradizionale, nel quale l'equilibrio e i rapporti armonici tra le diverse componenti si presentano facilmente degradabili di fronte a usi impropri e/o interventi di trasformazione incoerenti. Tali parti di territorio - identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - costituiscono invariante strutturale del P.T.C. provinciale e sono oggetto di azioni speciali di programmazione e di intervento nell'ambito del Piano locale di sviluppo rurale provinciale (PLSR), in coordinamento con altre politiche di settore (biodiversità, faunistico-venatorie, parchi, rete ecologica).

2. All'interno delle aree fragili sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 141 per le aree a prevalente funzione agricola, fermo restando il rispetto delle seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere prevalentemente orientate alle forme di coltivazione tradizionali e comunque a pratiche di conduzione agraria ispirate alla gestione sostenibile del territorio in agricoltura;
- gli interventi perseguono la valorizzazione dei caratteri naturali ed antropici che qualificano le aree di cui trattasi e garantiscono in particolare la tutela degli insediamenti, della viabilità fondativa, delle componenti agro-forestali, degli oliveti terrazzati residui;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) perseguono la valorizzazione, il rilancio e la promozione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti.

Nelle aree sottoelencate, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, sono altresì consentiti i seguenti usi specialistici:

- aree per campeggi, disciplinate dall'art. 152;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 153.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza;
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività complementari, ivi comprese le attività terziarie, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale ed extraurbano, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali nonché di quelle eventualmente dettate dalla “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all'Allegato ‘C’ alle presenti norme;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- attività pubbliche (ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale), attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e senza incremento del numero di unità immobiliari.

4. Nelle aree fragili esterne alla perimetrazione delle aree di pregio paesistico di cui all'art. 68:

- a) è consentita la realizzazione di eventuali servizi e attrezzature di livello provinciale e regionale localizzati dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore;



- b) sono realizzabili ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, ove consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo VII, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
- c) è consentita la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e degli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell' art. 125, nonché degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- d) è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- e) per le serre si applicano le disposizioni di cui all'art. 128;
- f) è consentita l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- g) è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130;
- h) è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6;
- i) è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Tale utilizzazione è ammessa, limitatamente alle aree fragili ricadenti all'interno dell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" di cui all'art. 143, solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- j) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

Nelle aree fragili ricadenti all'interno delle aree di pregio paesistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 68, punto 4, fermo restando quanto specificato al successivo punto 7.

5. In presenza di componenti identitarie del patrimonio territoriale, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree fragili di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

6. Nelle aree fragili di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- tali interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o podereale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

7. Le aree fragili di cui al presente articolo sono in parte qualificate e perimetrare come 'aree di pregio paesistico': per le parti ricadenti in tali perimetrazioni le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 68. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 68 - AREE DI PREGIO PAESISTICO**

1. Sono denominate "aree di pregio paesistico" le parti del territorio rurale, di cui al Titolo IX delle presenti norme, in cui si è sedimentata una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi che, nel corso del tempo, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di pregio paesistico sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 141 per le aree a prevalente funzione agricola - ovvero dall'art. 136, per le parti che interessano le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica - con le seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere orientate alla salvaguardia delle varietà colturali locali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo ove siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- le attività faunistico-venatorie sono consentite solo ove non comportino interventi che determinino modificazioni del paesaggio;
- non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi ad attività di allevamento di bovini, suini e ovicapri.

Nelle aree sottoelencate, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, sono altresì consentiti i seguenti usi specialistici:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 153.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 4, lett. c), per gli ampliamenti volumetrici. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza;
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività complementari, ivi comprese le attività terziarie, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale ed extraurbano, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali nonché di quelle eventualmente dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- attività pubbliche (ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale), attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

4. All'interno delle aree di pregio paesistico:

- a) fatto salvo quanto specificato alle successive lettere b) e d), è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo;
- b) è consentita la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di livello provinciale e regionale eventualmente previsti dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore, solo ove sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili;

- c) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo VII sono realizzabili solo a condizione che non eccedano il 20% del volume edificato (VE) esistente, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
- d) è consentita la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e degli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Non sono consentiti annessi o manufatti agricoli semi-permanenti o permanenti destinati alla stabulazione o all'allevamento di bovini, suini e ovicaprini;
- e) è consentita la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126 - limitatamente alla tipologia ivi prevista al punto 3 - a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione;
- f) è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127 (con esclusione delle 'aree con sistemazioni agrarie storiche' di cui all'art. 60), a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 74 per le aree agricole degradate;
- g) per le serre si applicano le disposizioni di cui all'art. 128;
- h) è vietata l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- i) è vietata la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130;
- j) è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 7;
- k) è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Tale utilizzazione è ammessa, limitatamente alle aree di pregio ricadenti all'interno dell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" di cui all'art. 143, solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- l) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

5. In presenza di componenti identitarie del patrimonio territoriale, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree di pregio paesistico di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

6. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 e i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 124 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

7. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
- gli interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o podereale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

8. Parte delle aree di pregio paesistico di cui al presente articolo ricadono all'interno della perimetrazione delle 'aree fragili' da sottoporre a programma di paesaggio: per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 67. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 69 - AREE BOScate (BOSCHI DENSII E BOSCHI RADII E CESPUGLIATI)**

1. Le parti di territorio coperte dai “boschi densi” di cui all’art. 59, e in genere tutte le aree boscate nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale (quali boschi cedui, formazioni a fustaia, circoscritte aree cespugliate, etc.), sono riconosciute quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica del territorio. I “boschi densi” e i “boschi radi e cespugliati” sono identificati e differenziati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tavv. B 01 e B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Fatte salve diverse disposizioni dettate dalle norme regionali di riferimento, e fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nelle tavole grafiche del Piano Strutturale e/o del Piano Operativo.

3. Per tutte le aree boscate di cui ai precedenti punti 1 e 2 si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatte salve diverse e/o più restrittive disposizioni dettate dall’art. 59 per i “boschi densi”. Gli usi, le attività e/o gli interventi posti in essere in applicazione del Piano Operativo sono in ogni caso finalizzati alla valorizzazione del patrimonio boschivo e favoriscono, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

4. Salvo disposizioni più restrittive dettate dai Titoli IV e IX delle presenti norme per specifiche aree o ambiti del territorio rurale, nelle aree boscate di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- attività agricole e selvicolturali;
- agriturismo;
- raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti dettati dalle vigenti norme);
- attività escursionistiche, attività motorie e del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell’assetto faunistico (con possibilità per le aziende faunistico-venatorie, per la conduzione di particolari attività adeguatamente pianificate mediante P.A.P.M.A.A., di recingere porzioni di bosco e di dotarsi di strutture per il ricovero, l’allevamento e l’addestramento dei cani da caccia);
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.)
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Fermo restando quanto specificato al punto 3, sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l’approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che:
  - sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
  - non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
  - siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;

- realizzazione di aree cimiteriali per animali d'affezione - di modesta estensione e limitatamente agli ambiti territoriali nei quali ciò sia espressamente previsto dal Piano Operativo - con modalità di intervento facilmente reversibili e previa stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale.

5. All'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuove strade, fatta eccezione per la viabilità forestale volta alla prevenzione e repressione degli incendi boschivi, e per la viabilità di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- la realizzazione di nuove costruzioni semi-permanenti o permanenti di qualsiasi genere, con le eccezioni sotto specificate;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- la realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- l'utilizzazione di terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- l'apertura di siti estrattivi ovvero l'ampliamento di quelli eventualmente esistenti;
- la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale e/o che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti, fatto salvo quanto specificato al precedente punto 4;
- l'inserimento di manufatti, ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte, e solo ove si tratti di interventi posti a servizio della tutela ambientale, della selvicoltura e delle attività delle aziende faunistico-venatorie, è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e degli annessi agricoli stabili, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- la realizzazione di strutture e manufatti per servizi di prevenzione incendi.

Per la realizzazione di impianti e installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

6. Salvo disposizioni più restrittive dettate dal Titolo IV, sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII, Capo II - sono consentite esclusivamente le seguenti categorie funzionali, destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni) e/o forme di utilizzazione:

- residenza;
- attività agricole aziendali (in particolare attività agricolo-forestali e selvicolturali, abitazioni rurali legate al governo del bosco);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale (in particolare servizi di supporto alla selvicoltura e lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali);
- attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- ospitalità extraalberghiera;
- attività escursionistiche, attività motorie e del tempo libero;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi i servizi di prevenzione incendi.

7. Per le porzioni di aree boscate interessate da P.A.P.M.A.A. o da interventi di sistemazione ambientale si rinvia rispettivamente alle disposizioni di cui all'art. 123, punto 9, e all'art. 124, punti 3 e 4. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'art. 62, punto 7, per le aree boscate ricadenti all'interno della perimetrazione degli ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali.

8. Qualora i perimetri delle aree comprendenti boschi densi e boschi radi e cespugliati, così come individuati negli elaborati cartografici di livello B (tavv. B 01 e B 02), si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate, avendo ad oggetto riferimenti di natura documentale e descrittiva del quadro conoscitivo, può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

9. Le aree boscate di cui al presente articolo costituiscono:

- ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale;
- aree soggette a tutela paesaggistica per legge, sottoposte alle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'art. 8 dell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente articolo.

## Art. 70 - VEGETAZIONE RIPARIALE

1. La vegetazione ripariale svolge importanti funzioni:

- di carattere idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- di carattere ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico;
- di carattere paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale, anche al fine di valorizzare i corsi d'acqua principali quali elementi identitari potenzialmente attrattori di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.

La vegetazione ripariale esistente e quella da ricostituire sono individuate e distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, non sono ammessi:

- interventi di trasformazione dello stato dei luoghi che compromettano i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica. Sono vietati in particolare gli interventi che incidano negativamente sull'integrità complessiva e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita dalla vegetazione ripariale e da altri elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, etc.) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con la specifica normativa in materia; eventuali interventi in tale contesto devono porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi devono altresì garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.

Per le fasce adiacenti ai corsi d'acqua del reticolo idrografico di cui all'art. 34 - così come individuato nella tavola Fi 9 "*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale - sono privilegiate forme di gestione sostenibile, orientate - compatibilmente con le esigenze di sicurezza idraulica - verso interventi di manutenzione, rinaturalizzazione e recupero ambientale in grado di:

- mantenere la continuità della vegetazione ripariale arborea e arbustiva di tipo igrofilo e dei lembi relitti di specie planiziarie autoctone, evitandone la manomissione o la riduzione, salvo diverse e motivate esigenze delle autorità idrauliche competenti;
- favorire la permanenza e la continuità dei corridoi ecologici;
- evitare alterazioni significative degli ecosistemi fluviali e torrentizi.

In particolare - ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica delle acque pubbliche - gli interventi che interessano le aree prossime ai corsi d'acqua devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale, al fine di salvaguardare i caratteri ecosistemici propri dei corsi d'acqua minori e i loro livelli di continuità ecologica. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 123 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 124, ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso a idonee specie vegetali autoctone o tipiche dei luoghi.

Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

4. Per l'ambiente della vegetazione ripariale di fiumi e torrenti non ricompreso nei "Programmi di miglioramento e assestamento della vegetazione ripariale" e nei piani di intervento del Corpo Forestale dello Stato si fa diretto rinvio alle disposizioni del Piano di Bacino - stralcio "rischio idraulico".

**Art. 71 - PARCO FLUVIALE DELL'ARNO**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo - finalizzata alla realizzazione del tratto scandiccese dell'infrastruttura territoriale denominata 'Parco Fluviale dell'Arno' - le aree ripariali e agricole della pianura alluvionale del fiume Arno, interposte tra l'alveo fluviale e i centri abitati di S. Colombano e Badia a Settimo. Tali aree sono ricomprese nella perimetrazione individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Tale perimetrazione include tra l'altro:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 79;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, di cui all'art. 83;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 84;
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto, di cui all'art. 85;
- aree ad edificazione speciale per standard, di cui all'art. 86;
- aree a prevalente funzione agricola, ricadenti nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" di cui all'art. 142 (comprese parti ricadenti nelle "aree di recupero e/o restauro ambientale" di cui all'art. 73).

2. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno, di cui al punto 1, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino - stralcio "rischio idraulico" (e sue eventuali modifiche e integrazioni), nonché, più in generale, le disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

3. Il Parco è uno strumento di governo per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, di sviluppo delle attività agricole, di integrazione delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

4. Gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali sono definiti sulla base di uno Schema Direttore di iniziativa pubblica, eventualmente integrato da un apposito Piano di Gestione.

In particolare lo Schema Direttore:

- si raccorda ai piani e ai progetti predisposti dai comuni limitrofi per le aree adiacenti al fiume Arno;
- indica - in accordo con l'Autorità di Bacino del fiume Arno - i criteri e le modalità per la realizzazione dei previsti interventi di regimazione idraulica, garantendo le necessarie relazioni paesaggistiche e funzionali con le aree limitrofe;
- individua e valorizza le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantisce la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definisce i criteri per la riqualificazione e valorizzazione - ai fini ecologici, culturali, sociali, economico-produttivi - delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale;
- assicura la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto della vegetazione ripariale, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;
- definisce un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco;
- definisce i requisiti di compatibilità ecologica e paesaggistica in base ai quali gli operatori privati possono proporre modalità di utilizzo a carattere imprenditoriale e produttivo delle "aree di recupero e/o restauro ambientale" comprese nella perimetrazione del Parco, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica (nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 73);
- definisce le relazioni spaziali, paesaggistiche e funzionali con i borghi di S. Colombano e Badia a Settimo.

Nelle aree a destinazione pubblica non interessate da vincoli di inedificabilità idraulica, lo Schema Direttore può prevedere la realizzazione di strutture di servizio per il Parco (sorveglianza, informazioni, ristoro, accoglienza, turismo ecologico, ricreazione, strutture di supporto alle attività sportive, ricovero attrezzi e macchinari, etc.), per una superficie edificabile (SE) massima complessiva di mq 3.000.



5. Le aree destinate alla realizzazione del Parco Fluviale dell'Arno, di cui al presente articolo, ricadono all'interno della perimetrazione degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette regionali: le disposizioni di cui al presente articolo sono pertanto integrate da quelle contenute nell'art. 62. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 4 sono consentiti:

|  |  |
|--|--|
| patrimonio edilizio esistente:   | interventi urbanistico-edilizi eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2' e non comportanti incrementi di volume edificabile (o edificato) (VE) e/o di superficie coperta (SC).   |
| aree a destinazione pubblica di cui agli artt. 84 e 86 delle presenti norme:<br><br>(interventi da realizzarsi ad opera dell'Amm./ne Comunale o in accordo con soggetti privati) | sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo; attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume e la sua navigabilità; piste ciclabili e percorsi pedonali; ippovie; parcheggi; strutture di servizio.<br><br>Nelle more dell'attuazione di tali interventi - e comunque della realizzazione delle previsioni dello Schema Direttore - sono consentite attività agricole aziendali o amatoriali purché non comportanti l'installazione di serre o manufatti di qualsivoglia tipologia. |
| aree a prevalente funzione agricola (ambito territoriale AT1) comprese le parti ricadenti in "aree di recupero e/o restauro ambientale":   | mantenimento delle attività agricole e produttive esistenti, purché non in contrasto con le vigenti disposizioni in materia di riduzione del rischio idraulico.  |

7. La realizzazione di edifici e manufatti di servizio al Parco Fluviale da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di una convenzione con l'Amm.ne Comunale, con obbligo di mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso pubblica (o di interesse pubblico e/o collettivo). Ferme restando le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistico-edilizie, la convenzione stabilisce le modalità di manutenzione e gestione della/e struttura/e realizzata/e, nonché le penali da applicarsi in caso di mancato rispetto dell'obbligo di cui sopra.

8. Nelle aree comprese nella perimetrazione del Parco Fluviale di cui al presente articolo non è ammessa:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e degli annessi agricoli stabili di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- l'utilizzazione di terreni a scopo di deposito, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 9 dell'art. 128.

Limitatamente alle aree ricadenti nell'ambito territoriale AT1 "Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno" di cui all'art. 142 non assoggettate a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta, è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo ove necessario adeguate opere di mitigazione.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 91.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

**Art. 72 - ITINERARI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE**

1. Sono individuati come "itinerari di interesse storico-culturale" i percorsi qualificati, diffusi nell'intero territorio comunale, che collegano luoghi di rilevanza storico-culturale o consentono la fruizione di parti del territorio di particolare interesse paesaggistico-ambientale. Tali percorsi costituiscono parte integrante del sistema della viabilità pubblica o di uso pubblico. Coincidono in larga misura con i tracciati viari fondativi di cui all'art. 49 e, in misura minore, con le strade vicinali di cui all'art. 50. Gli itinerari di interesse storico-culturale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Relativamente ai percorsi individuati nella tav. Pt 1 del Piano Strutturale, in recepimento delle indicazioni del P.T.C., l'Amm./ne Comunale individua e regola i tratti utilizzabili preferenzialmente per il trekking - a piedi, a cavallo o bicicletta - nei quali il traffico veicolare è di norma limitato alle sole percorrenze necessarie alle attività di selvicoltura e di prevenzione degli incendi boschivi, nonché all'accesso agli edifici privati presenti lungo i tracciati.

2. Gli itinerari di cui al presente articolo sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati), nonché a valorizzazione ai fini della promozione dei luoghi di rilevanza storico-culturale presenti nel territorio comunale. Sono in particolare soggetti a tutela, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali), fatte salve le modifiche contemplate al successivo punto 4;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, etc.) ed i segnali di viaggio;
- i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastri, cippi) presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

In fregio ai tracciati è consentita la collocazione di cartelli segnalatori di località, siti di rilevanza storico-artistica e/o paesaggistica, attrezzature di pubblico interesse, attività turistico-ricettive o di ristorazione. L'installazione di cartelli pubblicitari è consentita solo in collocazioni prive rilevanza storico-culturale o di pregio paesaggistico, ed è comunque posta in essere con modalità coerenti e compatibili - per dimensione, tipologia e materiali - con il contesto di riferimento, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

3. Lungo gli itinerari storico-culturali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 50, punto 6, relative alle strade vicinali.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, le sedi carrabili degli itinerari di interesse storico-culturale possono essere adeguate - sulla base di specifici progetti finalizzati ad aumentare la sicurezza degli spostamenti pedonali, ciclabili e veicolari - anche attraverso interventi di ampliamento e di rettifica puntuale dei tracciati. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 5 tali interventi devono comunque garantire il corretto inserimento paesaggistico e ambientale del tratto modificato e, in particolare, salvaguardare la stabilità dei versanti.

5. Le specificazioni e/o limitazioni di cui al presente articolo costituiscono integrazione delle disposizioni:

- dell'art. 49, per le porzioni degli itinerari di interesse storico-culturale coincidenti con i tracciati viari fondativi;
- dell'art. 50, per le porzioni degli itinerari di interesse storico-culturale coincidenti con le strade vicinali.

In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

## Art. 73 - AREE DI RECUPERO E/O RESTAURO AMBIENTALE

1. Sono identificate quali "aree di recupero e/o di restauro ambientale" le porzioni del territorio rurale, di cui al Titolo IX delle presenti norme, che presentano condizioni di rilevante degrado ambientale connesso ad attività di notevole impatto ed alle relative modalità di esercizio, caratterizzandosi per la casualità degli assetti, delle tipologie costruttive e delle componenti costitutive. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti insediativi e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici, nonché di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

3. Ai fini di cui al punto 2 - anche in assenza di specifica disciplina contenuta nell'Allegato 'A' alle presenti Norme per l'Attuazione - le aree di recupero e/o restauro ambientale sono oggetto di Progetti Unitari di recupero ambientale, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dei siti degradati. La realizzazione dei Progetti Unitari, elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art. 19, è subordinata alla stipula di una convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale e delle corrette forme di utilizzazione delle aree interessate.

4. I Progetti Unitari convenzionati di recupero ambientale devono in particolare:

- garantire il riordino ambientale e paesaggistico, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalle attività in atto, elevando i livelli di compatibilità di queste ultime con i caratteri ambientali e/o le finalità programmatiche delle aree circostanti;
- contenere gli impatti visuali: allo scopo possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati facendo ricorso a specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree di recupero e/o restauro ambientale;
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti.

Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. Il Progetto Unitario di recupero ambientale riferito all'area di riqualificazione RQ 08e, posta in adiacenza all'abitato di S. Colombano, deve essere comunque elaborato in conformità con le previsioni dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno (di cui all'art. 71), se già approvato, ed essere finalizzato a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica tra le attività private insediate ed il contesto territoriale di riferimento (nella prospettiva di una potenziale rilocalizzazione di tali attività), favorendo conseguentemente l'istituzione di un'area naturale protetta regionale, ovvero la sua estensione se già istituita.

Gli interventi previsti dal Progetto Unitario sono finalizzati alla razionalizzazione e al riassetto insediativo delle attività legittimamente insediate (locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici).

Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

Fermo restando quanto specificato al punto 4, gli interventi di cui sopra sono comunque condizionati, oltre alla corresponsione dei contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, anche alla contestuale realizzazione, a spese del soggetto attuatore, di opere che favoriscano o incrementino la fruibilità pubblica di aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale, mediante interventi quali:

- sistemazione a verde e destinazione ad uso pubblico di aree adiacenti agli argini del fiume, debitamente attrezzate con percorsi pedonali e ciclabili ed eventuali ippovie;
- realizzazione di strutture di interesse collettivo di supporto al Parco Fluviale dell'Arno.

Tali opere di interesse pubblico sono progettate e realizzate in conformità con le previsioni contenute nello Schema Direttore, se già approvato, ovvero, nelle more della sua approvazione, secondo le indicazioni dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale.

La convenzione, contenente idonee garanzie sulla corretta e completa realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale e delle opere di interesse pubblico, regola tra l'altro le modalità di manutenzione e/o di gestione di queste ultime.

6. In assenza di Progetto Unitario alle aree di recupero e/o restauro ambientale di cui al presente articolo si applicano le disposizioni riferite all'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*", di cui all'art. 142. Alle consistenze legittime esistenti si applica la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, a condizione che gli interventi urbanistico-edilizi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e comunque non comportino incrementi di volume edificabile (o edificato) (VE) e/o di superficie coperta (SC).

**Art. 74 - AREE AGRICOLE DEGRADATE**

1. Sono identificate quali "aree agricole degradate" le porzioni del territorio rurale, di cui al Titolo IX delle presenti norme, caratterizzate da fenomeni di accentuato frazionamento fondiario, accompagnati dalla proliferazione di strutture eterogenee e/o precarie prevalentemente correlate ad attività agricole amatoriali. Tali aree presentano evidenti condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, derivante dalla casualità degli assetti, delle tipologie costruttive, delle componenti costitutive e degli usi in atto. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti fondiari e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici e di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

3. Ai fini di cui al punto 2, le aree agricole degradate possono essere oggetto di Progetti Unitari di riordino e risanamento, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione insediativa ambientale e funzionale dei siti degradati. Fatta eccezione per l'area agricola degradata di cui al successivo punto 5, la realizzazione dei Progetti Unitari, elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art. 19, è subordinata alla stipula di una convenzione, a garanzia della corretta e completa esecuzione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

4. I Progetti Unitari convenzionati di riordino e risanamento devono in particolare:

- garantire il riassetto insediativo e la riqualificazione paesaggistica, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalla parcellizzazione fondiaria e minimizzare gli impatti visuali. Allo scopo, oltre all'eliminazione di siepi e recinzioni eterogenee, possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati con specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree agricole degradate, senza che questi ultimi possano comunque godere delle stesse condizioni di intervento;
- provvedere alla realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali;
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti.

Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, bonifica dei terreni, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. L'area agricola degradata individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) lungo la Via di Mosciano (S.P. n. 98), nei pressi del bivio con Via dell'Arrigo, è soggetta ad interventi di riqualificazione finalizzati al riordino e alla mitigazione paesaggistica ed ambientale dell'esistente attività di custodia di cani e gatti legittimata in forza di provvedimento di sanatoria straordinaria. Gli interventi - realizzabili mediante titolo o atto abilitativo diretto, subordinato alla previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo comprensivo di idonee forme di garanzia in ordine alla corretta e completa esecuzione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica - possono comportare la sostituzione parziale o totale dei manufatti legittimi esistenti, senza incremento della capacità ricettiva complessiva dell'insediamento, e comprendono:

- l'esecuzione di preventive opere di bonifica del sito, ove necessarie;
- la realizzazione idonei sistemi di smaltimento dei reflui, tenuto conto della presenza del fosso Ghindossoli nelle immediate vicinanze;
- la messa in opera di sistemazioni a verde finalizzate alla mitigazione degli impatti visuali e acustici, con impiego di specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi.

6. I Progetti Unitari convenzionati di riordino e risanamento, che possono riguardare anche settori organicamente definiti delle singole aree agricole degradate, possono prevedere il mantenimento degli eventuali manufatti in muratura esistenti dotati di titolo abilitativo, individuando i relativi fondi di pertinenza. Nelle parti rimanenti, a fronte dell'eliminazione di consistenze precarie e/o incongrue, i Progetti Unitari possono prevedere la realizzazione di manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale, come definiti e disciplinati dall'art. 127 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri, il cui repertorio è richiamato all'art. 10 delle presenti norme:

|                                   |                    |
|-----------------------------------|--------------------|
| SAU compresa tra 150 e 600 mq     | fino a 5 mq di SC  |
| SAU compresa tra 601 e 1.000 mq   | fino a 10 mq di SC |
| SAU compresa tra 1.001 e 2.000 mq | fino a 15 mq di SC |
| SAU superiore a 2.000 mq          | fino a 20 mq di SC |

I Progetti Unitari devono in ogni caso limitare la proliferazione dei manufatti agricoli reversibili, favorendone il più possibile l'accorpamento. A tale scopo, la previsione di manufatti accorpati, costruiti con la comunione o l'aderenza di almeno un lato, dà diritto ad usufruire di una superficie coperta (SC) incrementata del 25% rispetto ai parametri sopra specificati.

7. In assenza di Progetto Unitario:

- a) ferme restando le disposizioni di cui al Titolo IX riferite alle singole aree o ambiti territoriali, si applica alle aree di cui trattasi la disciplina di cui all'art. 127, a condizione che i singoli interventi contribuiscano:
- al riordino ambientale e paesaggistico;
  - al contenimento degli impatti visuali;
  - alla conservazione degli eventuali impianti arborei esistenti.
- b) gli interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze legittime esistenti - indipendentemente dalla classificazione attribuita dal Piano Operativo sulla base della disciplina di cui al Titolo VII - devono limitarsi ad opere di natura manutentiva, eseguite nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.

**Art. 75 - RIDEFINIZIONE ARCHITETTONICA DELL'EDIFICATO NELLE AREE CENTRALI IN RAPPORTO ALLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti residenziali del centro della città circostanti e adiacenti alla Piazza Togliatti. Trattasi di edilizia di origine postbellica composta in prevalenza da fabbricati di scarsa qualità estetica e costruttiva, sprovvisti dei valori identitari e della caratterizzazione architettonica tipica degli spazi centrali degli insediamenti urbani, sia storicizzati che di recente impianto.

Tali porzioni di tessuto insediativo sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Le porzioni di tessuto insediativo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione estetica e di integrazione funzionale, finalizzati ad una caratterizzazione e vitalizzazione delle aree centrali del capoluogo, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

3. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili (o per le porzioni di essi prospettanti sugli spazi pubblici) soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo, l'Amm./ne Comunale elabora uno Schema Direttore, sulla base del quale possono essere concessi incentivi economici ed urbanistici per i singoli interventi di iniziativa privata. Lo Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata, evidenziando gli incentivi urbanistici attribuiti ai singoli edifici in termini di incrementi di superficie edificabile (SE) e/o di volume edificabile (VE);
- l'individuazione delle porzioni di spazio pubblico sulle quali possono essere imposte servitù a vantaggio di soggetti privati a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, fatto salvo l'espletamento delle procedure di legge per il declassamento dei beni demaniali eventualmente coinvolti;
- l'eventuale individuazione delle porzioni di spazio pubblico suscettibili di essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a soggetti privati a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, fatto salvo l'espletamento delle procedure di legge per il declassamento dei beni demaniali eventualmente coinvolti;
- l'indicazione delle destinazioni d'uso consentite nelle unità immobiliari site ai piani terreni degli edifici, promuovendo l'insediamento di nuovi esercizi commerciali di vicinato, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), di attività private di servizio, e/o favorendo il consolidamento delle attività già insediate;
- le eventuali deroghe alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dalle vigenti norme di riferimento;
- le forme di incentivazione economica previste a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli schemi di convenzione relativi ai singoli interventi di iniziativa privata e le relative

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili sia con elementi strutturali aggiunti agli edifici esistenti che mediante interventi di totale demolizione e ricostruzione - privilegiano i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, perseguendo la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

Gli eventuali incentivi urbanistici previsti dallo Schema Direttore:

- sono da intendersi aggiuntivi rispetto agli incrementi *una tantum* eventualmente consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici;
- non possono superare il 10% della superficie edificata (SE) legittima esistente di ciascun fabbricato.

4. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 3 alle porzioni di tessuto consolidato prevalentemente residenziale di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 113 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

## Art. 76 - RICONVERSIONE FUNZIONALE E RIDEFINIZIONE MORFOLOGICA DI TESSUTI PRODUTTIVI IN CONTESTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi nell'area di Casellina circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio. Trattasi in buona parte di complessi produttivi realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale scandiccese, per i quali si delineano nel medio periodo profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana e territoriale dettati dal Piano Strutturale. Tali porzioni di tessuto insediativo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui all'art. 114, dei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 115, e dei tessuti produttivi consolidati di cui all'art. 116 delle presenti norme.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina e con gli assetti insediativi previsti nell'Area di trasformazione TR 04c.

Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - in particolare nelle aree frontistanti il Parco dell'Acciaio - devono dare luogo ad assetti insediativi altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

3. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora uno o più Schemi Direttori, sulla base del/i quale/i possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata;
- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli eventuali schemi di convenzione relativi a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili esclusivamente mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti di norma la totale demolizione delle consistenze esistenti - perseguono la qualità dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno dei tessuti di cui al presente articolo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme :

- |  |   |
|--|---|
| - Superficie edificabile (SE) max ricostruibile: | pari alla SE delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) |
| - Indice di copertura:                           | IC max 30%  |
| - Altezza massima degli edifici:                 | Hmax ml 10,00   |
| - Rapporto di occupazione del sottosuolo:        | ROS max 50%   |
| - Superficie permeabile di pertinenza:           | SP min 50%  |
| - Superficie utile delle unità immobiliari:      | SU min 60 mq  |

Limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) insistano consistenze edilizie legittime inferiori a mq 1.000 di superficie edificata (SE) - e fermo restando quanto sopra specificato per quanto riguarda l'altezza massima (Hmax) degli edifici, il rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), la superficie permeabile (SP) di pertinenza, e la superficie utile (SU) delle unità immobiliari - si applicano seguenti parametri:



- Superficie edificabile (SE) max ricostruibile: pari alla SE delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006)
- Indice di copertura: IC max 40%

I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie edificabile (SE) e la superficie coperta (SC) di tali consistenze rientrano del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza;
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera;
- esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), limitatamente agli spazi situati al piano terreno dei fabbricati;
- attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio in genere.

5. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti insediativi a carattere produttivo di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme (artt. 114, 115 e 116), con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, purché gli interventi non determinino incrementi di superficie coperta (SC) o di volume edificabile (o edificato) (VE). Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2' e nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- gli interventi non determinino un incremento della superficie edificabile (SE) superiore al 20% della superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006);
- gli interventi non determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o mutamento della destinazione d'uso dell'immobile.

**Art. 77 - RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA E RIEQUILIBRIO INSEDIATIVO DI TESSUTI PRODUTTIVI**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi che, per eccessiva densità e/o per scarsa qualità insediativa (sotto il profilo funzionale, distributivo, estetico e/o costruttivo), risultano spesso inadeguate a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, con effetti più o meno sensibili di squilibrio nel contesto urbanistico di riferimento.

Tali porzioni di tessuto insediativo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza porzioni dei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 115 delle presenti norme.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo, anche mediante sostituzione del costruito esistente, volti a migliorare le qualità estetiche e funzionali degli edifici e delle relative aree pertinenziali, soprattutto nelle parti poste in diretto rapporto visivo e funzionale con lo spazio pubblico.

In particolare gli edifici (o parti di essi) di nuova costruzione, unitamente alla sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) e degli spazi a parcheggio, devono dare luogo ad assetti insediativi funzionali e qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, contribuendo altresì a ridurre il carico urbanistico sulle aree pubbliche e ad integrare le dotazioni di infrastrutture e servizi (pubblici e privati) per le imprese.

3. Ai fini di cui al punto 2, per le varie parti dei tessuti produttivi soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora appositi Schemi Direttori, sulla base dei quali possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata, evidenziando gli eventuali incentivi urbanistici attribuiti ai singoli edifici in termini di incrementi di superficie edificabile (SE) e/o di volume edificabile (VE);
- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale, a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- le eventuali deroghe alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dalle vigenti norme di riferimento;
- le eventuali forme di incentivazione economica previste a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi delle eventuali convenzioni relative a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti di ciascuno Schema Direttore - attuabili prevalentemente mediante interventi sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti la parziale o totale demolizione delle consistenze edilizie esistenti - perseguono l'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato (anche con realizzazione di autorimesse interrato e/o sulle coperture dei fabbricati), la razionalizzazione e riqualificazione dei resedi di pertinenza (anche mediante riduzione della superficie coperta e incremento delle superfici permeabili), la valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico e dei singoli edifici, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificato in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

4. Gli interventi consentiti in applicazione della disciplina speciale di cui al presente articolo, anche in presenza degli incentivi urbanistici eventualmente previsti dagli Schemi Direttori di cui al punto 3, devono in ogni caso garantire il rispetto delle disposizioni contenute negli articoli riferiti ai singoli tessuti produttivi (Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme) per quanto riguarda:

- i parametri urbanistici ed edilizi ivi indicati;
- le destinazioni d'uso ammesse.

I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie coperta (SC) di tali consistenze rientra del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

Gli eventuali incentivi urbanistici previsti da ciascuno Schema Direttore:

- sono da intendersi aggiuntivi rispetto agli incrementi *una tantum* eventualmente consentiti in applicazione della disciplina di cui al Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme;
- non possono superare il 10% della superficie edificata (SE) esistente di ciascun fabbricato.

5. Nelle more dell'approvazione di ciascuno degli Schemi Direttori di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti produttivi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme (artt. 114, 115 e 116) con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, gli interventi di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo dei tessuti produttivi di cui trattasi sono suscettibili di essere attuati mediante Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana o Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

## TITOLO VI

### INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

|         |  |
|---------|--|
| art. 78 | Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale / Contenuti e finalità |
|---------|--|

| <b>Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi</b> |   |
|---|---|
| art. 79   | Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori |
| art. 80   | Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale |
| art. 81   | Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse                |
| art. 82   | Impianti per la distribuzione dei carburanti                      |

| <b>Capo II - Aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale</b> |   |
|--|---|
| art. 83  | Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale |
| art. 84  | Aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale |

| <b>Capo III - Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale</b> |   |
|--|---|
| art. 85  | Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto   |
| art. 86  | Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) |
| art. 87  | Aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo                             |
| art. 88  | Percorsi ciclabili  |

| <b>Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche</b> |   |
|---|---|
| art. 89   | Linee di metanodotto e di oleodotto   |
| art. 90   | Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica |
| art. 91   | Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione                            |

**Art. 78 - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE / CONTENUTI E FINALITA'**

1. La disciplina di cui al presente Titolo - contenente specifiche disposizioni per le aree nelle quali sussistono (o è prevista la realizzazione di) infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - interessa l'intero territorio comunale (ivi compreso il territorio rurale) ed è finalizzata alla definizione di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli di qualità degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo criteri di compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse
- impianti per la distribuzione dei carburanti

b) Capo II - Aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale:

- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale

c) Capo III - Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale:

- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo
- percorsi ciclabili

d) Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche:

- linee di metanodotto e di oleodotto
- reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica
- impianti e/o installazioni per radiocomunicazione

Le aree ed infrastrutture di cui ai Capi I, II e III del presente Titolo (comprese le relative fasce di rispetto, ove previste) sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Piano Operativo deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali - sotto il profilo funzionale, sociale, ambientale e paesaggistico - delle infrastrutture, attrezzature e servizi di cui al presente Titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo perseguono il miglioramento dei livelli di qualità urbana, ambientale ed edilizia e dei requisiti di accessibilità degli insediamenti. Concorrono altresì alla tutela e valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle componenti identitarie del patrimonio territoriale di cui al Titolo IV e delle discipline speciali di cui al Titolo V. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5. Gli interventi nelle aree di cui al presente Titolo - ove riguardanti immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica - sono eseguiti nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

**Art. 79 - AREE PER SEDI STRADALI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI AD ESSE ACCESSORI**

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
- gli spazi pubblici (esistenti o di progetto) accessori alle sedi stradali.

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, la realizzazione di:

- parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Piano Operativo;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- percorsi carrabili permanenti di servizio alle infrastrutture viabilistiche autostradali o di grande comunicazione;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).

4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande;
- installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere stagionale o comunque non permanente, afferenti ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);
- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento alle direttrici di lunga percorrenza, fatta eccezione per gli impianti per la distribuzione dei carburanti disciplinati dal successivo art. 82.

5. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Piano Operativo, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, da definirsi tenendo conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento, delle esigenze di caratterizzazione e/o di riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dei programmi relativi all'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili.

6. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali e degli spazi accessori sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, o itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di cui agli artt. 49, 50, 52 e 72. Gli interventi di cui trattasi sono altresì soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- a) per i tracciati stradali e le opere connesse devono essere adottate soluzioni progettuali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama territoriale esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivo delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire

la migliore armonizzazione delle opere con il contesto. In caso di attraversamento di corsi d'acqua devono essere salvaguardati i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico, garantendo l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e il minor impatto visivo possibile;

- b) l'inserimento di manufatti non deve interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. I corredi agli impianti stradali, ed in particolare le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale, devono armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e le emergenze di valore storico-architettonico;
- c) i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non devono interferire con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;
- d) i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa;
- e) non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

Nella progettazione degli interventi di cui sopra le autorità preposte provvedono inoltre a:

- limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti nei tratti di valenza panoramica dei tracciati viari fondativi di cui all'art. 49;
- fatte salve particolari esigenze di sicurezza, perseguire il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;
- negli spazi pubblici accessori al tracciato stradale prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione visiva per i parcheggi pubblici, in particolare lungo le strade qualificate dalla presenza di visuali panoramiche;
- implementare il corredo vegetazionale nelle parti del territorio urbanizzato che concorrono alla formazione della Rete Ecologica Comunale (REC) individuata dal Piano Strutturale (tav. Inv 2 in scala 1:10.000), perseguendo il mantenimento o l'inserimento di aree permeabili e di elementi vegetali arborei, arbustivi e erbacei che assicurino una continuità con gli elementi contigui della REC, anche al fine di mitigare l'effetto barriera e la frammentazione ecologica generata dalle grandi infrastrutture viarie. Gli interventi devono altresì favorire l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale.

Per eventuali interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali comportanti opere di scavo nella zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', tutelata *ex lege* ai fini paesaggistici, la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio può motivatamente prescrivere l'esecuzione di indagini archeologiche preventive. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs.

7. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del vigente "*Piano comunale di classificazione acustica*") e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

8. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, in applicazione di quanto stabilito al punto 5, gli aventi titolo su aree destinate a sedi stradali e spazi ad esse accessori non già assoggettate ad uso pubblico possono disporre delle stesse per uso privato, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 162, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento della destinazione d'uso di edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

**Art. 80 - LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO AUTOSTRADALE E STRADALE**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Tali linee, talora coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, talora più distanziate di queste ultime dall'infrastruttura viaria, definiscono il limite oltre il quale il Piano Operativo non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo.

2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del Piano Operativo.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV e V, nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento di cui al punto 1 sono ammessi:

- ovunque: la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, percorsi carrabili di servizio all'infrastruttura viabilistica, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
- nelle aree per usi specialistici (come appositamente disciplinate dalle rispettive disposizioni di cui al Titolo X delle presenti norme): parcheggi e spazi di servizio a corredo di aree per campeggi o autocaravan (art. 152), deposito o esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 157), deposito e stoccaggio di materiali edili e/o messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione (art. 158), manufatti necessari ad attività di autodemolizione (art. 159);
- impianti per la distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 82 e fermo restando quanto specificato al successivo punto 6;
- nel territorio rurale di cui al Titolo IX: le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti stabili; l'installazione dei manufatti reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127 (tali manufatti non sono consentiti all'interno delle fasce di rispetto stradale);
- sugli edifici esistenti: gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, ancorché comportanti incrementi di superficie coperta (SC).

4. Se proposti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al punto 2 gli interventi elencati al punto 3 possono essere eseguiti solo previo nulla-osta o atto di assenso comunque denominato degli Enti preposti alla gestione delle strade.

5. All'interno delle linee di arretramento di cui al punto 1 non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta, salvo più restrittive disposizioni di cui all'art. 135.

6. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale. Per la realizzazione di nuovi impianti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, è comunque prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 82.



**Art. 81 - LINEA DELLA TRAMVIA VELOCE E ATTREZZATURE CONNESSE**

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree - individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 - riservate al collegamento tramviario Firenze S.M.N. / Scandicci ed alle attrezzature ad esso connesse.

La linea della tramvia veloce costituisce infrastruttura di trasporto di interesse sovracomunale.

Gli interventi già realizzati comprendono:

- il tracciato tramviario, con sviluppo dal confine amministrativo con il Comune di Firenze (Viale Nenni / Viale Moro) al parcheggio scambiatore di Villa Costanza;
- le relative fermate, ivi compresa la stazione "Resistenza" nella nuova piazza civica;
- il ramo di collegamento con il deposito;
- il deposito dei mezzi (comprendente officina, ricovero materiale rotabile, uffici, servizi, etc.);
- opere e manufatti tecnologici di servizio.

2. Nelle aree di cui al presente articolo l'eventuale trasformazione o ampliamento delle attrezzature, degli impianti e dei servizi esistenti è condizionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti, fermo restando il rispetto: delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;

- delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme;
- degli adempimenti relativi ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

## Art. 82 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono identificate con apposito segno grafico:

- a) le aree nelle quali insistono impianti per la distribuzione dei carburanti;
- b) le aree nelle quali sussistono adeguate condizioni per la realizzazione di impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero per ampliamenti degli impianti esistenti.

Le aree di cui alla lett. b), segnalate a titolo indicativo tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono localizzazioni da ritenersi particolarmente idonee - sotto il profilo urbanistico, paesaggistico-ambientale e viabilistico - ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti. Per ogni area individuata dal Piano Operativo è consentita la realizzazione di un solo impianto di distribuzione.

Costituiscono requisiti qualificanti delle aree di cui alla lett. b) i seguenti elementi:

- relazione funzionale con le principali direttrici viarie (esistenti o di futura realizzazione) che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell'intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale, tenuto conto anche della programmazione delle reti di trasporto pubblico locale;
- conformità alle prescrizioni del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n. 285 e s.m.i.) e idonee condizioni di accessibilità veicolare;
- assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto di riferimento;
- compatibilità con le misure di salvaguardia disposte dall'Autorità di Bacino (Piano di Bacino del fiume Arno - stralcio "rischio idraulico" e Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.);
- idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito;
- compatibilità con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico-sanitarie;
- assenza di situazioni (in atto o potenziali) di "incompatibilità assoluta" o "relativa" ai sensi delle vigenti norme di settore;
- condizioni di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.

2. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché i progetti di ampliamento degli impianti esistenti, garantiscono il rispetto dei seguenti parametri urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (ST) dell'impianto:

|   |                |
|---|----------------|
| Indice di edificabilità territoriale      | IT : 0,5 mc/mq |
| Altezza massima degli edifici o manufatti | Hmax: ml 7,00  |

La superficie coperta (SC) complessiva dei manufatti che determinano volume edificabile (o edificato) (VE) non può superare il 10% della superficie territoriale (ST) dell'area di intervento.

3. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:

- a) l'attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita (SV) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (SS) non superiore a mq 300.

Negli impianti situati lungo le strade comunali e provinciali la superficie di vendita (SV) o di somministrazione (SS) delle attività di cui sopra non può superare i mq 300 complessivi per impianto.

Le eventuali attività di vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, di cui alla lett. a), nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico di cui alla lett. b), non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.

In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc.

Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

4. Ogni nuovo impianto di distribuzione dei carburanti con superficie territoriale (ST) superiore a 1.000 mq, oltre alle attrezzature minime prescritte dalla normativa regionale di settore, deve essere corredato delle seguenti dotazioni:

- un'area di sosta riservata a parcheggio per autovetture ed autocaravan, con superficie minima - da intendersi come sommatoria delle superfici dei posti autovetture/autocaravan effettivi, al netto degli spazi di manovra - pari al 10% della superficie territoriale (ST) dell'impianto. L'area di sosta deve essere munita di apposita segnaletica, ben visibile da entrambe le direzioni di marcia dell'asse viario su cui è situato l'impianto di distribuzione;
- una colonna attrezzata per autocaravan con allacciamento di energia elettrica, da collocarsi nell'area di sosta di cui sopra;
- un impianto igienico-sanitario, debitamente distanziato dall'area di sosta, costituito da un pozzetto autopulente carrabile per carichi di prima categoria, destinato ad accogliere le acque di scarico (chiare e reflue) degli autoveicoli dotati di serbatoi interni di raccolta, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria;
- un servizio igienico a disposizione degli autocaravan in sosta. In mancanza di tale dotazione deve essere consentito agli interessati l'accesso, anche negli orari di chiusura, ai servizi igienici dell'impianto di distribuzione.

5. Negli impianti esistenti - fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere - sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza. Per gli impianti con superficie territoriale (ST) superiore a 1.000 mq, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione o integrazione devono essere realizzate le attrezzature di cui al precedente punto 4, oltre alle dotazioni minime prescritte dalla normativa regionale di settore.

6. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché i progetti di ampliamento di impianti esistenti, da realizzarsi in aree con significativa presenza di tessuti residenziali, prevedono soluzioni idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti ambientali. Al riguardo l'ufficio comunale competente in materia può dettare specifiche prescrizioni.

7. I progetti relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti, ivi compresi quelli relativi ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di impianti esistenti, sono corredati da una apposita relazione di fattibilità che analizza gli aspetti della pericolosità geologica, idraulica e sismica relativa all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo. Al fine di determinare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche medie degli acquiferi sotterranei (vulnerabilità e potenzialità) e con le norme di salvaguardia degli eventuali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nelle vicinanze, la suddetta relazione specifica altresì le condizioni di pericolosità idrogeologica del sito, in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 35 e 36.

8. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn. 16, 17, e 18 del D.Lgs. n. 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) sono di regola consentite - salvo diversa determinazione delle autorità competenti - le seguenti installazioni:

- corsie di accesso e di uscita
- piazzali di sosta per autoveicoli
- messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
- pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
- pensiline
- canalizzazioni varie
- chioschi prefabbricati ad un solo piano
- sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

9. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;

- delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle disposizioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

**Art. 83 - AREE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, nelle quali insistono o possono essere realizzati impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale. Tra questi in particolare:

- attrezzature scolastiche;
- impianti di depurazione;
- centrali e attrezzature per la produzione e/o distribuzione dell'energia;
- centri di servizio;
- adeguamenti viabilistici.

2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti, attrezzature, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere locali per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi.

Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale. A tal fine la progettazione degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse:

- a) garantisce soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto;
- b) privilegia l'integrazione paesaggistica e la qualità architettonica degli interventi - preservando in particolare la leggibilità dei quadri naturali godibili dall'intero percorso dell'autostrada del sole e prevedendo adeguate opere mitigazione visiva per gli spazi destinati a parcheggio pubblico;
- c) assicura il rispetto:
  - delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
  - dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
  - delle disposizioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme;
  - degli adempimenti relativi ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali;
  - delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura. Per gli interventi da eseguirsi in aree soggette a tutela paesaggistica si rinvia in particolare alle prescrizioni d'uso contenute nella *"Disciplina dei beni paesaggistici"* di cui all'Allegato 'B' alle presenti Norme per l'Attuazione. Le limitazioni o condizioni derivanti da tali prescrizioni d'uso prevalgono sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel presente articolo.

3. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni che comportino significativi incrementi della superficie edificata (SE) o del volume edificato (VE), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 19 delle presenti norme, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

4. Previo atto di assenso degli Enti competenti o soggetti gestori, nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, possono essere ammessi in via temporanea, fino all'attuazione delle previsioni infrastrutturali ivi localizzate, i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 158.

5. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, in applicazione di quanto stabilito al punto 2, gli aventi titolo su aree per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse sovracomunale non già assoggettate ad uso pubblico possono disporre delle stesse per uso privato, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 162, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento della destinazione d'uso di edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

**Art. 84 - AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA RICADENTI IN PARCHI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

1. Sono disciplinate dal presente articolo e dalle altre disposizioni di seguito richiamate le aree a destinazione pubblica che costituiscono o concorrono a costituire parchi territoriali di interesse sovracomunale, ovvero:

- aree costituenti il "Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia", disciplinate dall'art. 54;
- aree ricadenti nel perimetro del "Parco fluviale dell'Arno", disciplinate dall'art. 71;
- aree finalizzate alla creazione di un parco di interesse sovracomunale lungo il torrente Pesa.

Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. La finalità degli interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo è la valorizzazione - ai fini ecologici, culturali, didattici, turistico-ricreativi, sportivi - delle risorse naturali ed essenziali del territorio in esse presenti, anche mediante interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale da attuarsi in specifici ambiti. Per gli interventi da eseguirsi in aree soggette a tutela paesaggistica si rinvia altresì alle prescrizioni d'uso contenute nella "Disciplina dei beni paesaggistici" di cui all'Allegato 'B' alle presenti Norme per l'Attuazione. Le limitazioni o condizioni derivanti da tali prescrizioni d'uso prevalgono sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel presente articolo.

3. L'intervento sulle aree di cui al presente articolo è riservato in via principale all'Amm./ne Comunale. Può tuttavia essere ammesso l'intervento di soggetti privati, ove espressamente previsto dagli articoli richiamati al punto 1, e comunque nei limiti ed alle condizioni ivi specificate.

Gli interventi incidenti sugli assetti vegetazionali concorrono all'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale.

4. Negli artt. 54 e 71 delle presenti norme, richiamati al punto 1, sono specificati per le rispettive aree: le modalità di intervento;

- il dimensionamento massimo delle attrezzature di supporto alle attività del parco;
- le eventuali attività private ammesse nelle more della realizzazione del parco.

**Art. 85 - AREE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

1. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

- a) le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti;
- b) il sito destinato alla realizzazione dell'area cimiteriale per animali d'affezione, di cui all'art. 145, punto 7.

2. All'interno delle aree di cui al punto 1 sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento sulle aree di cui al punto 1, lett. a), è riservato all'Amm./ne Comunale.

3. Attorno alle aree cimiteriali sono individuate, con apposito segno grafico, le linee che delimitano le relative fasce di rispetto. La linea più interna individua la fascia soggetta alle disposizioni di cui al successivo punto 4, mentre la fascia territoriale compresa tra la linea più interna e quella più esterna è soggetta alle disposizioni di cui al successivo punto 5.

4. All'interno della fascia di rispetto delimitata dalla linea più interna di quelle indicate al punto 3 sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero. In tali spazi è ammessa l'installazione di chioschi; tali manufatti, considerati globalmente, non devono comunque superare l'indice di copertura (IC) del 2%, calcolato in rapporto alla superficie dell'area cimiteriale di cui al punto 1;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

Sono altresì ammessi, ove consentiti dalle norme di cui ai Titoli VIII e IX, e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio rurale, quelle aziendali);
- all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

Fatta eccezione per i chioschi sopra specificati, nelle fasce di rispetto delimitate dalla linea più interna di quelle indicate al punto 3:

- non è consentita la realizzazione e/o l'installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento di superficie coperta (SC) o di volume edificato (VE).

5. Salvo diverse disposizioni di legge, nelle fasce di territorio interposte tra la linea più interna e quella più esterna di quelle indicate al punto 3 sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano Operativo, sempreché venga preliminarmente acquisito il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale (di valenza equiparabile alla riduzione della fascia di rispetto nell'area di intervento) ove si tratti di:

- costruzione di nuovi edifici;
- ampliamento di edifici esistenti, mediante incremento del volume edificato (VE) e/o della superficie coperta (SC) superiore al 10% della consistenza preesistente;
- realizzazione di parchi e giardini pubblici;
- realizzazione di parcheggi pubblici e privati;
- realizzazione di attrezzature sportive;
- volumi tecnici in muratura;



- annessi agricoli stabili (art. 125);
- serre fisse (art. 128, paragrafo 4).

6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

**Art. 86 - AREE AD EDIFICAZIONE SPECIALE PER STANDARD  
(ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE)**

1. Sono denominate “aree ad edificazione speciale per standard” le aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici nonché ad attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. Le aree disciplinate dal presente articolo sono dimensionate nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Le aree ad edificazione speciale per standard, distinte tra ‘esistenti’ e ‘di progetto’, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate - in ragione delle diverse finalità ad esse attribuite - nelle seguenti tipologie:

- a) Aree a servizio degli insediamenti residenziali:
  - aree per l'istruzione
  - aree per attrezzature di interesse comune
  - aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati
  - aree per parcheggi pubblici
- b) Aree a servizio degli insediamenti produttivi:
  - aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati
  - aree per parcheggi pubblici
- c) Aree per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica:
  - aree per interventi E.R.P.

3. Gli edifici ricadenti nelle aree ad edificazione speciale per standard sono di norma identificati con la sigla ‘IP’, come specificato all’art. 92. Fanno eccezione gli edifici e/o complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico (Classi 1-2-3), per i quali si applica la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme (artt. 94, 95, 96).

4. Nelle aree ad edificazione speciale per standard ‘esistenti’ gli interventi sono riservati all’Amm./ne Comunale (ovvero all’Ente proprietario, o altro soggetto avente titolo, se diverso dall’Amm./ne Comunale). Fatto salvo quanto specificato al punto 3 e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, su tali aree possono essere consentiti:

- a) interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie, nella misura necessaria a garantire:
  - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
- b) installazioni e/o attività private, purché coerenti con la tipologia di area ad edificazione speciale per standard interessata dall’intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune in essa presenti. In tali casi, laddove si tratti di area ad edificazione speciale per standard di proprietà comunale, l’installazione e/o l’esercizio dell’attività è subordinato a specifico provvedimento deliberativo dell’Amm./ne Comunale ed alla stipula di apposita convenzione, avente i contenuti specificati al successivo punto 7.

5. Il dimensionamento degli interventi di nuova edificazione, o di ampliamento volumetrico, da realizzarsi nelle aree per l’Edilizia Residenziale Pubblica di cui al punto 2, lett. c), è definito dall’Amm./ne Comunale in sede di approvazione del relativo progetto, nel rispetto degli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento di ciascun intervento. Per tali interventi è garantito il reperimento delle dotazioni di parcheggio prescritte dalle vigenti norme per gli interventi di nuova edificazione residenziale.

6. Nelle aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' l'intervento è riservato in via primaria all'Amm./ne Comunale, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del Piano Operativo su dette aree.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, anche con riferimento a quanto specificato al successivo punto 8, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:

a) interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Piano Operativo, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli.

Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune, sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per esercizi commerciali al dettaglio o per attività ad essi assimilate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso;

b) interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal Piano Operativo per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'. Tali interventi possono comprendere la realizzazione nel soprasuolo di strutture private, conformi o comunque coerenti con la tipologia di area ad edificazione speciale per standard interessata dall'intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima.

7. Ove si tratti di area ad edificazione speciale per standard di proprietà comunale, gli interventi di cui al punto 6, lett. a) e b), così come le installazioni private di cui al punto 4, lett. b), sono subordinati a specifico provvedimento deliberativo dell'Amm./ne Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Per gli interventi previsti al punto 6, lett. a) e b), la convenzione disciplina:

- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione nel soprasuolo delle attrezzature e/o dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Piano Operativo, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente in materia;
- il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm./ne Comunale - inderogabile in caso di opere da acquisire al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune - ovvero di istituzione di servitù permanente di uso pubblico sul soprasuolo, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati di cui al punto 6, lett. a).

Relativamente alle installazioni e/o attività private di cui al punto 4, lett. b), ed alle strutture private di cui al punto 6, lett. b), la convenzione disciplina:

- le specifiche limitazioni, condizioni e/o prescrizioni cui è subordinato lo svolgimento delle attività private assentite dall'Amm./ne Comunale
- le modalità di realizzazione delle installazioni o strutture nel soprasuolo ed il regime giuridico del suolo, specificando in ogni caso che le installazioni, se di carattere amovibile, sono rimosse a cura e spese del privato alla scadenza della convenzione, salva opzione dell'Amm./ne Comunale per l'acquisizione delle medesime a titolo gratuito. Ove invece si tratti di strutture di tipo stabile le stesse sono acquisite al patrimonio del Comune, nei termini previsti dalla convenzione, senza corresponsione di alcun corrispettivo o indennizzo al privato. Nel caso in cui il Comune non abbia interesse all'acquisizione il proprietario dovrà provvedere alla rimozione a propria cura e spese delle strutture medesime nonché alle eventuali opere di bonifica del sito che si rendessero necessarie.

8. L'assetto delle singole aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' è definito in ragione dell'interesse pubblico.

In presenza di componenti identitarie del patrimonio territoriale e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree ad edificazione speciale per standard devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nei Titoli IV e V delle presenti norme. In particolare, in presenza di elementi ordinatori dello spazio pubblico, è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 52.

In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, inoltre:

- i progetti relativi alle aree destinate a parcheggio pubblico o ad uso pubblico, in particolare lungo le strade qualificate dalla presenza di visuali panoramiche, comprendono adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione visiva. Eventuali manufatti di corredo non devono interferire con le visuali panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati. In particolare i cartelloni, i totem o altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario (comprese quelle per la

cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) devono armonizzarsi per posizione, dimensione, tipologia e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali che si aprono da e verso le colline e la campagna. Sono altresì da escludere muri di recinzione o altre barriere visive tali da occludere i varchi visuali verso i nuclei storici e le emergenze valoriali che qualificano le aree soggette a tutela paesaggistica;

- non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico;
- nei contesti caratterizzati dalla presenza di tessuti storici e/o di edifici o complessi edilizi di interesse storico-architettonico la sistemazione delle aree ad edificazione speciale per standard garantisce la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano; eventuali nuove aree di sosta e parcheggio da realizzarsi nell'intorno territoriale dei nuclei storici sono attuate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- al fine di salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche e garantire l'integrità percettiva dei nuclei e delle emergenze storiche, i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica devono assicurare la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica a carattere puntuale del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da una illuminazione diffusa e soffusa;
- gli interventi in aree adiacenti ai corsi d'acqua - fatte salve prescrizioni di sicurezza idraulica dettate dalla normativa vigente - favoriscono la creazione di punti di sosta, itinerari e percorsi di mobilità dolce, concorrendo ad incentivare iniziative volte al recupero di manufatti e opere di valore storico-culturale, comprese le opere idrauliche storicamente legate al corso d'acqua (mulini, chiuse, ponti, briglie, vasche, etc.), al fine di valorizzare e ricostituire le relazioni tra la comunità locale e il corso d'acqua. Eventuali nuove aree destinate a parcheggio pubblico fuori dal territorio urbanizzato devono essere realizzate con tecniche e materiali ecocompatibili, evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura, e non devono comportare aumento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- allo scopo di garantire l'implementazione del corredo vegetazionale nelle parti del territorio urbanizzato che concorrono alla formazione della Rete Ecologica Comunale (REC) individuata dal Piano Strutturale (tav. Inv 2 in scala 1:10.000), gli interventi perseguono il mantenimento o l'inserimento di aree permeabili e di elementi vegetali arborei, arbustivi e erbacei che assicurino una continuità con gli elementi contigui della REC. Gli interventi devono altresì favorire l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale;
- eventuali interventi all'interno delle aree boscate di cui all'art. 69 non devono comportare l'alterazione significativa permanente - in termini qualitativi e quantitativi - dei valori ecosistemici, paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio identificate dal Piano Strutturale nella tav. Pae 4) e culturali, e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi. Le soluzioni formali, le finiture esterne e le cromie devono risultare compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

Gli interventi da eseguirsi nell'area per attrezzature di interesse comune' ricadente nella zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', tutelata *ex lege* ai fini paesaggistici - area nella quale ha sede il centro di prevenzione e repressione degli incendi boschivi dell'Associazione 'La Racchetta' - garantiscono la potenziale fruizione pubblica del patrimonio archeologico presente in loco, previa valutazione della sostenibilità di tale fruizione in relazione alla rilevanza archeologica e ai valori identitari dei reperti e del relativo contesto di giacenza, alla vulnerabilità del sito, alla possibilità di garantire l'accessibilità, la manutenzione e la sicurezza. A tal fine:

- sono consentiti solo interventi che non compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico (comprese le aree di sedime) e il contesto territoriale di giacenza, nonché la relativa percettibilità e godibilità;
- deve essere garantita la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche dell'insediamento d'altura e del sistema insediativo circostante, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale e la valenza identitaria;
- per eventuali interventi che comportino opere di scavo la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio potrà motivatamente prescrivere l'esecuzione di indagini archeologiche preventive. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli art. 95 e 96 del medesimo D.Lgs.

9. I parcheggi pubblici in superficie ricadenti nelle aree a pericolosità per alluvioni 'poco frequenti' o 'frequenti', disciplinate dalla L.R. 41/2018, sono realizzati a condizione che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, che non sia superato il rischio medio 'R2' di cui al D.P.C.M. 29 settembre 1998, e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali (art. 42, punti 3.1.6 e 4.1.6, delle presenti norme). A tale riguardo sono adottate soluzioni progettuali e misure preventive quali:

- rialzamento del piano carrabile del parcheggio rispetto alla quota stradale. L'entità del rialzamento è definita dal progetto, tenuto conto dell'esigenza di mitigare le condizioni di rischio senza recare pregiudizio alla ordinaria fruibilità del parcheggio medesimo;
- apposizione di apposita cartellonistica recante:
  - indicazione del luogo sicuro più vicino atto a garantire l'incolumità delle persone in caso di allagamenti improvvisi;
  - indicazione della quota del battente di sicurezza per eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale ( $Tr=200$ );
- dispositivi atti ad inibire l'accesso al parcheggio in caso di previsione di eventi metereologici pericolosi segnalati dal Sistema Regionale di Protezione Civile;
- ubicazione degli stalli e adozione di soluzioni architettoniche e strutturali idonee a ridurre l'esposizione diretta delle auto al flusso di piena ed i conseguenti rischi di flottazione dei veicoli in sosta;
- modalità costruttive e dotazioni idonee a limitare i danni all'infrastruttura in caso di evento alluvionale, al fine di non pregiudicarne l'agibilità.

10. Nella fase di attuazione delle previsioni del Piano Operativo (o di riprogettazione di aree ad edificazione speciale per standard già realizzate) i percorsi di accesso a lotti privati ricadenti all'interno delle aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti - nella ubicazione in essere o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di apposita convenzione regolante il regime giuridico del suolo e l'attribuzione degli oneri di manutenzione di tali percorsi di accesso ovvero di realizzazione di nuovi percorsi diversamente configurati.

11. Nelle aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde pubblico a servizio degli insediamenti produttivi, di cui al punto 2, lett. b), è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali. Previa stipula di apposita convenzione tali aree possono altresì ospitare attività complementari e punti di ristoro, purché funzionali alla manutenzione e alla fruizione pubblica delle aree verdi. A tale scopo l'Amm./ne Comunale può affidare la gestione di tali aree a soggetti terzi, individuati mediante i procedimenti di legge.

12. Nelle aree ad edificazione speciale per standard con indicazione 'aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati' ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme, è facoltà dell'Amm./ne Comunale di provvedere alla realizzazione di orti sociali, compatibilmente con le caratteristiche orografiche e le valenze paesaggistiche del sito.

13. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo, gli aventi titolo su aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 162, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- interventi comportanti incremento del numero delle unità immobiliari o mutamento della destinazione d'uso di edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

14. Le dotazioni obbligatorie di standard pubblici da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi', di cui all'art. 3, e delle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali', di cui all'art. 4, sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' (Allegato 'A' alle presenti norme).

**Art. 87 - AREE PER STRUTTURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO**

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree - individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 - sulle quali possono essere realizzate o già insistono strutture adibite (o da adibirsi) ad utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale. Tali aree e/o strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad Enti comunque diversi dall'Amm./ne Comunale. Pur essendo a tutti gli effetti assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria, le aree e/o attrezzature di cui al presente articolo non vengono considerate ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

2. Nelle aree e strutture di cui trattasi sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico o collettivo, quali:

- circoli ricreativi;
- circoli, istituzioni e/o attrezzature culturali o formative;
- centri sociali;
- strutture per il culto e/o per servizi religiosi, centri parrocchiali;
- attrezzature sanitarie;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive di interesse collettivo;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.).

Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico o collettivo sopra specificate.

Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di interesse pubblico o collettivo, fatta eccezione per eventuali attività complementari di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico affidate a soggetti terzi, a condizione che le stesse non determinino la creazione di unità immobiliari autonome.

3. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, sugli edifici esistenti nelle aree di cui trattasi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita; con esclusione degli immobili di Classe 1, sono inoltre consentiti - salvo quanto diversamente disposto dall'art. 63, punto 5, lett. b), per gli ampliamenti volumetrici degli immobili ricadenti nelle 'aree di protezione storico ambientale' - ampliamenti *una tantum* non superiori al 50% del volume edificato (VE) legittimo esistente alla data di adozione del Piano Operativo (10 luglio 2018), realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII.

Dal volume aggiuntivo di cui sopra deve essere comunque detratto il volume edificabile (VE) aggiuntivo *una tantum* eventualmente consentito dalle norme di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici. Non si applicano alle aree e strutture di cui trattasi gli incrementi *una tantum* di superficie edificabile (SE) di cui all'art. 64, punto 3, delle presenti norme.

Fatto salvo quanto specificamente disposto per l'area di cui al successivo comma 4, nelle aree disciplinate dal presente articolo nelle quali alla data di adozione del presente Piano Operativo non insistano volumi edilizi sono consentiti interventi di nuova edificazione con dimensionamento non superiore a mq 600 di superficie edificabile (SE) per ciascuna area.

Per gli ampliamenti *una tantum* è prescritta un'altezza massima (Hmax) di 14 ml, nonché il rispetto di un indice di copertura (IC) non superiore al 60%, salvo dimostrate esigenze di abbattimento dell'inquinamento acustico per le abitazioni circostanti.

Nei limiti della volumetria massima consentita le aree e strutture possono essere dotate di locali per portierato e sorveglianza, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o complesso edilizio preesistente - soprattutto in presenza di immobili di valore storico, architettonico o testimoniale - e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

E' consentita la realizzazione di spazi interrati o seminterrati (massima elevazione sul piano di campagna ml 1,50) per le attività di interesse pubblico e/o collettivo insediate, nel rispetto di un rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) massimo del 75%. In presenza di scarpate o di terreni in forte pendenza il prospetto a valle di tali spazi può essere realizzato in tutto o in parte fuori terra. Il volume edificabile (VE) di tali spazi è da intendersi aggiuntivo rispetto a quello degli ampliamenti *una tantum* sopra specificati.

4. Nell'area per strutture private di interesse pubblico o collettivo individuata dal Piano Operativo lungo la Via di Mosciano (S.P. n. 98) in località 'Peticuzzo' è consentita, previa approvazione di un apposito Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale e stipula della relativa convenzione, la realizzazione di un centro ippico con relative strutture di corredo. Il Progetto Unitario, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, persegue un corretto inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento nel contesto rurale pedecollinare e l'eliminazione di situazioni di degrado derivanti dalla presenza di manufatti incongrui. La superficie edificabile (SE) complessiva prevista dal Progetto Unitario - comprensiva di eventuali consistenze legittime esistenti per le quali siano previsti interventi di recupero e riutilizzo funzionale - non può superare i 600 mq.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"* sono subordinati al preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente per territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica dell'interesse culturale.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi sulle aree e strutture di cui al presente articolo non comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

7. Le dotazioni di parcheggio sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata, tenuto conto per analogia dei dimensionamenti previsti dall'art. 11 delle presenti norme, e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta stanziale. Nei contesti insediativi connotati in misura significativa dalla presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare le dotazioni di parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'ampliamento volumetrico o in altra area limitrofa di proprietà dell'Ente, associazione o soggetto privato avente titolo, l'Amm./ne Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite.

8. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie edificabile (o edificata) (SE), il volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie calpestabile (Scal), il numero delle unità immobiliari, e/o che comportino modifiche (parziali o totali) nell'utilizzo delle aree e strutture di cui al presente articolo rispetto alle attività di interesse pubblico o collettivo legittimamente insediate alla data di adozione del Piano Operativo, è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta gestione dell'attività e il mantenimento della destinazione d'uso dell'area e della/e struttura/e per attività di interesse pubblico o collettivo.

9. Limitatamente alle strutture di interesse pubblico o collettivo esistenti, non appartenenti al patrimonio edilizio presente al 1940 di cui al Titolo VII, Capo II, delle presenti norme, e ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato disciplinato dal Titolo VIII, è facoltà del Consiglio Comunale di autorizzare, con apposito atto deliberativo - recante in allegato lo schema di convenzione ed il progetto di seguito indicati alle lett. a) e b) - il mutamento di destinazione d'uso per utilizzazioni di interesse privato, purché sia garantito il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) sia stipulata apposita convenzione a garanzia del trasferimento, unitamente al potenziamento, dell'attività di interesse pubblico in altra sede individuata all'interno del territorio comunale;
- b) il progetto di riconversione della struttura esistente per utilizzazioni private - elaborato nel rispetto dei limiti di intervento derivanti dalla classificazione attribuita all'edificio ai sensi del Titolo VII delle presenti norme e delle destinazioni d'uso consentite nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 113 - sia stato oggetto di positiva valutazione da parte della Commissione Urbanistica, ove costituita.

La formazione del titolo edilizio relativo al progetto di cui alla lett. b) è comunque subordinata all'intervenuto inizio dei lavori dell'intervento edilizio finalizzato alla realizzazione della nuova sede della struttura di interesse pubblico o collettivo, o quantomeno alla stipula della convenzione di cui alla lett. a).

**Art. 88 - PERCORSI CICLABILI**

1. Le aree destinate alla realizzazione di tratti di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Tali tracciati integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.

I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

2. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, nonché di quelli da realizzarsi all'interno delle aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica - ivi comprese le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79), le aree ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84), e le aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 86) - è demandata alla fase di progettazione esecutiva.

3. I percorsi ciclabili da realizzarsi all'interno delle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3) e delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4) - laddove non espressamente graficizzati nelle cartografie di livello A del Piano Operativo - sono definiti e disciplinati direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.



**Art. 89 - LINEE DI METANODOTTO E DI OLEODOTTO**

1. Le linee di metanodotto e di oleodotto presenti sul territorio comunale sono segnalate con apposito segno grafico - avente valenza di riferimento indicativo - negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree interessate dalle linee di cui al punto 1 sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia. Nei permessi, nulla-osta e atti abilitativi comunque denominati relativi ad opere e interventi di qualsiasi genere da eseguirsi in dette aree (fabbricati, strade, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, etc.) è espressamente prescritto il rispetto della specifica normativa tecnica di sicurezza. L'esecuzione degli interventi comporta in ogni caso la supervisione delle strutture tecniche degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, al fine di individuare preventivamente eventuali interferenze e definire le soluzioni più idonee a garantire la necessaria sicurezza e continuità del trasporto della fonte di energia mediante condotta.

3. Fatte salve le specifiche competenze degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, è comunque facoltà dei competenti uffici comunali di dettare eventuali prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale da eseguirsi nelle aree interessate dalle linee di metanodotto e/o di oleodotto.

**Art. 90 - RETI ED IMPIANTI PER IL TRASPORTO E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

**1. Disposizioni generali**

1.1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:

- elettrodotto - insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione
- alta tensione - tensione superiore a 30 kV
- media tensione - tensione compresa tra 1 e 30 kV
- bassa tensione - tensione inferiore a 1 kV
- fascia di rispetto dell'elettrodotto - spazio circostante l'elettrodotto, che comprende tutti i punti - al di sopra e al di sotto del livello del suolo - caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità stabilito dalle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento magnetico
- distanza di prima approssimazione (Dpa) - per le linee elettriche: distanza, misurata in pianta sul livello del suolo dalla proiezione del centro linea, che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della distanza medesima si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine elettriche: distanza, misurata in pianta sul livello del suolo da tutte le pareti della cabina stessa, che garantisce i medesimi requisiti sopra specificati
- fascia di attenzione dell'elettrodotto - ambito di riferimento indicativo, individuato con criterio puramente geometrico, ai fini della progressiva riduzione dei livelli di esposizione della popolazione ai campi magnetici

1.2. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché garantire piena compatibilità con i valori paesaggistici che caratterizzano e qualificano il territorio comunale.

1.3. Per le medesime finalità di cui al precedente punto 1.2, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

A tal fine per tronchi di elettrodotto con tracciato rettilineo e indisturbato di proprietà TERNA S.p.a., le distanze di prima approssimazione (Dpa) calcolate ai sensi dell'art. 5.1.3 dell'allegato al Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare sono riportate nella tabella seguente:

| Tensione nominale (kV) | Denominazione  | n°         | Tipo palificazione ST / DT | Dpa SX (m) | Dpa DX (m) |
|------------------------|--|------------|----------------------------|------------|------------|
| 380                    | Casellina - Poggio a Caiano<br>Casellina - Calenzano | 324<br>327 | DT                         | 78         | 78         |
| 380                    | Tavarnuzze - Casellina                               | 342        | ST                         | 78         | 78         |
| 220                    | Casellina - Tavarnuzze                               | 265        | cavo interrato             | 2          | 2          |
| 132                    | Casellina - San Colombano<br>Casellina - Signa       | 083<br>454 | DT                         | 32         | 32         |
| 132                    | Casellina - Rifredi<br>Casellina - Tavarnuzze        | 409<br>411 | DT                         | 26         | 26         |
| 132                    | Casellina - Tavarnuzze                               | 411        | ST                         | 19         | 19         |
| 132                    | San Lorenzo a Greve -<br>Tavarnuzze                  | 410        | ST                         | 17         | 17         |
| 132                    | Casellina - S.Cresci                                 | 491        | ST                         | 23         | 23         |
| 132                    | Rifredi RT - Empoli RT                               | 077        | ST                         | 21         | 21         |

Qualora per la definizione di strumenti attuativi o di interventi urbanistico-edilizi diretti si presenti la necessità di stabilire le fasce di rispetto in corrispondenza di elettrodotti di proprietà diversa da TERNA S.p.a., e/o nei casi complessi contemplati nell'art. 5.1.4 dell'allegato al Decreto 29.05.2008 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare (angoli maggiori di 5°, derivazioni, parallelismi e incroci di elettrodotti), le Aree di Prima Approssimazione e le fasce di rispetto tridimensionali sono definite a fronte di richieste puntuali che l'Amm./ne Comunale provvede a trasmettere all'ente proprietario dell'elettrodotto.

1.4 All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti esistenti, così come definite al precedente punto 1.1 - al fine di garantire il rispetto della vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico - è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero con destinazioni d'uso o forme di utilizzazione che comportino una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.

1.5. Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione, le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione. Come indicazione di primo riferimento ai fini della identificazione degli ambiti suscettibili di subire gli effetti elettromagnetici degli elettrodotti ad alta tensione esistenti possono essere prese in considerazione le fasce di attenzione rappresentate con apposito segno grafico nella tav. Am 4 del vigente Piano Strutturale.

1.6. Per gli eventuali tratti di elettrodotto che ricadano nella zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', tutelata *ex lege* ai fini paesaggistici, e che non siano diversamente localizzabili, la progettazione persegue la razionalizzazione dei tracciati al fine di garantire la conservazione materiale dei beni archeologici e minimizzare l'interferenza visiva con detti beni e il contesto paesaggistico di giacenza, anche mediante soluzioni tecniche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli eventuali elementi obsoleti.

1.7. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

## 2. Elettrodotti ad alta tensione

2.1. La progettazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione - o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti - è sottoposta, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali, a Valutazione di Impatto Ambientale (VIA).

2.2. Per le linee elettriche aeree ad alta tensione che interessino le aree di seguito elencate si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli dei Titoli IV e V delle presenti norme:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree fragili (art. 67);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69).

Nei centri abitati e nei nuclei rurali ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

2.3. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 60) e di formazioni arboree decorative (art. 61).

2.4. In caso di dismissione di elettrodotti ad alta tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

### 3. Elettrodotti a media e bassa tensione

3.1. La progettazione di nuovi elettrodotti a media tensione - o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti - deve essere accompagnata da specifica valutazione della compatibilità elettromagnetica dei medesimi con gli insediamenti e le destinazioni d'uso esistenti, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

3.2. Nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme i nuovi tracciati delle linee elettriche aeree a media e bassa tensione devono risultare coerenti con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.). Negli ambiti territoriali AT2 "Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 143), AT3 "Pendici collinari settentrionali" (art. 144), AT4 "Dorsale collinare" (art. 145), AT5 "Pendici collinari meridionali" (art. 147), i progetti delle linee elettriche aeree a media tensione devono essere accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

3.3. Per le linee elettriche aeree a media e bassa tensione che interessino le aree di seguito elencate si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli dei Titoli IV e V delle presenti norme:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree fragili (art. 67);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69);

Nei centri abitati e nei nuclei rurali ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali. Le linee a bassa tensione devono essere di norma interrate.

3.4. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 60) e di formazioni arboree decorative (art. 61), nonché, limitatamente alle linee aeree a bassa tensione, nelle 'aree di protezione storico ambientale' di cui all'art. 63.

3.5. E' facoltà dei competenti uffici comunali di impartire prescrizioni relativamente agli interventi di manutenzione degli elettrodotti a media e bassa tensione esistenti, al fine di garantirne il corretto inserimento paesaggistico. Il Regolamento Edilizio può contenere al riguardo specifiche disposizioni di dettaglio.

3.6. In caso di dismissione di elettrodotti a media o bassa tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

### 4. Disposizioni specifiche per la realizzazione di cabine elettriche

4.1. Nelle seguenti aree, nonché entro un raggio di ml 100 dai rispettivi perimetri - così come risultanti dalla tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" e dagli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - le nuove cabine elettriche, ivi comprese quelle previste in sostituzione di cabine esistenti, devono essere obbligatoriamente interrate - ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta - nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- centri abitati e nuclei rurali ricadenti nelle aree collinari.

Le stesse prescrizioni vigono anche in adiacenza o in prossimità di aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60) e di formazioni arboree decorative (art. 61).

4.2. Non è consentita la realizzazione di cabine elettriche all'interno delle seguenti aree:

- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60).

4.3. Devono in ogni caso essere garantite le distanze minime dagli edifici così come previsto dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

4.4. Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai requisiti progettuali delle cabine elettriche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme.

**Art. 91 - IMPIANTI E/O INSTALLAZIONI DI RADIOCOMUNICAZIONE**

1. La realizzazione di impianti e installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e di garantire la tutela dei valori paesaggistici che qualificano e caratterizzano il territorio comunale.

2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, può essere regolata da uno specifico strumento di settore di livello comunale denominato *"Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione"*.

Tale piano di settore garantisce la copertura del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle presenti norme e delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

3. In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale il *"Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione"* di cui al punto 2:

- a) razionalizza la localizzazione degli impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, anche al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, o comunque con immobili o aree di interesse monumentale, architettonico, storico o ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale;
- b) privilegia a tal fine soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva degli impianti con il valore estetico-percettivo delle aree e immobili di cui alla lett. a). A tal fine il programma può prescrivere il ricorso a manufatti tecnologici (quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, supporti vari) dal design accurato, privilegiando soluzioni innovative in grado di favorire la riduzione dei dimensionamenti, la rimozione degli eventuali elementi obsoleti, la migliore armonizzazione delle opere con il contesto;
- c) definisce la localizzazione delle strutture per l'installazione degli impianti, tenuto conto di quanto proposto nei programmi di sviluppo o aggiornamento della rete presentati dai gestori, e nel rispetto dei criteri che seguono:
  - gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
  - gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
  - è favorito il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali innovativi che consentano la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, o quantomeno la collocazione dei medesimi all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
  - è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido, carceri e relative pertinenze, salvo nel caso in cui questa risulti essere la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

Sono fatti salvi ulteriori o diversi criteri localizzativi individuati da normative statali e/o regionali.

4. Ai fini di cui al precedente punto 3, il *"Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione"* tiene conto in particolare dei valori storico-culturali, architettonici, paesaggistici e ambientali presenti all'interno delle seguenti aree:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- formazioni arboree decorative (art. 61);
- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree fragili (art. 67);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69);

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112);
- centri abitati e nuclei rurali ricadenti nelle aree collinari (così come individuati nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* su base C.T.R in scala 1:2.000 e 1:10.000).

Per gli eventuali impianti che ricadano nella zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', tutelata *ex lege* ai fini paesaggistici, e che non siano diversamente localizzabili, la progettazione persegue la razionalizzazione delle localizzazioni e/o dei tracciati al fine di garantire la conservazione materiale dei beni archeologici e minimizzare l'interferenza visiva con detti beni e il contesto paesaggistico di giacenza, anche mediante soluzioni tecniche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e permettano la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, con contestuale rimozione degli eventuali elementi obsoleti.

5. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal precedente punto 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

## TITOLO VII

### CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

| <b>Capo I - Disposizioni generali</b> |   |
|---------------------------------------|---|
| art. 92                               | Classificazione del patrimonio edilizio / Contenuti e finalità                  |
| art. 93                               | Edifici privi di classificazione / Disciplina e procedimento di classificazione |

| <b>Capo II - Patrimonio edilizio presente al 1940</b> |  |
|---|--|
| art. 94   | Classe 1 - Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico  |
| art. 95   | Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico   |
| art. 96   | Classe 3 - Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico  |
| art. 97   | Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |
| art. 98   | Classe 5 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                          |
| art. 99   | Classe 6 - Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale                              |

| <b>Capo III - Patrimonio edilizio posteriore al 1940</b> |   |
|--|---|
| art. 100   | Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico                                      |
| art. 101   | Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico                                |
| art. 102   | Classe 9 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico  |
| art. 103   | Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico   |
| art. 104   | Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento |
| art. 105   | Classe 12 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico  |
| art. 106   | Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico  |

| <b>Capo IV - Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei</b> |  |
|---|--|
| art. 107  | Classe 14 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale      |
| art. 108  | Classe 15 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
| art. 109  | Volumi secondari   |
| art. 110  | Edifici e manufatti a trasformabilità limitata   |



**Art. 92 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / CONTENUTI E FINALITÀ**

1. Il Piano Operativo, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

2. Gli edifici, i complessi edilizi, e le consistenze edilizie in genere presenti sul territorio comunale sono suddivisi nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

Patrimonio edilizio presente al 1940:

|          |   |
|----------|---|
| Classe 1 | Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico  |
| Classe 2 | Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico   |
| Classe 3 | Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico  |
| Classe 4 | Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |
| Classe 5 | Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                          |
| Classe 6 | Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale                              |

Patrimonio edilizio posteriore al 1940

|           |   |
|-----------|---|
| Classe 7  | Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico                                     |
| Classe 8  | Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico                               |
| Classe 9  | Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico   |
| Classe 10 | Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico   |
| Classe 11 | Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento |
| Classe 12 | Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico  |
| Classe 13 | Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico  |

Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei:

|           |  |
|-----------|--|
| Classe 14 | Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale      |
| Classe 15 | Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
| VS        | Volumi secondari   |
| TL        | Edifici e manufatti a trasformabilità limitata   |

Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono altresì identificati con la sigla 'IP' gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine.

Gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (ovvero all'Ente o soggetto proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Piano Operativo (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Non sono classificati dal Piano Operativo:

- i manufatti e le consistenze edilizie interrato;
- gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base, fatta eccezione per singoli edifici inseriti come aggiornamenti cartografici speditivi.

3. Sulla base delle classi di valore elencate al punto 2 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo II delle presenti norme.

Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 28, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimate a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 29, per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessione in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è riconosciuto quale "componente identitaria del patrimonio territoriale" ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al Capo II del presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5-6, costituiscono la normativa di dettaglio applicativa dei principi generali dettati dall'art. 48.

5. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 131 per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, il frazionamento di edifici appartenenti alle Classi 1-2-3-4 non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con attività riconducibili a diversa categoria funzionale o destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.). E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile (SU) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

6. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui al presente Titolo deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007), indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi. Resta fermo il divieto di incremento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici e/o manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi (art. 131, punto 1).

Alle residenze rurali abbandonate di Classe 4, 6, 7, e 8 caratterizzate da condizioni di degrado si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui ai rispettivi articoli del presente Titolo - le disposizioni speciali di cui all'art. 170, ferme restando le limitazioni ivi specificate.

7. Per gli edifici e/o manufatti ricadenti all'interno delle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" o delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si rimanda alle disposizioni dettate dalle singole 'schede normative e/o di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme. In mancanza di specifiche disposizioni si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

8. L'art. 93 disciplina le modalità con cui può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo - sia agli edifici esistenti legittimi rimasti privi di classificazione, sia agli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Piano Operativo.

9. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Piano Operativo di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie sono soggette alle sanzioni previste per le violazioni delle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

10. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente perseguono in generale il miglioramento delle prestazioni dei fabbricati in termini di risparmio energetico. Per gli interventi sul patrimonio edilizio di interesse architettonico e/o storico-testimoniale tale miglioramento può configurarsi come misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili.

11. La disciplina di cui al presente Titolo - ispirata a criteri di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato, nonché finalizzata alla riqualificazione degli assetti insediativi ed all'eliminazione delle situazioni di degrado mediante azioni coerenti di trasformazione e riqualificazione del patrimonio edilizio di recente origine ed eliminazione delle consistenze incongrue - è integrata dalle disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo "Disciplina dei beni paesaggistici"). In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

**Art. 93 - EDIFICI PRIVI DI CLASSIFICAZIONE / DISCIPLINA E PROCEDIMENTO DI CLASSIFICAZIONE**

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo non presenti nella base cartografica utilizzata o comunque non espressamente classificati dallo stesso;
- b) gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Piano Operativo, diversi da quelli di cui al successivo punto 2, lett. c).

2. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici e/o manufatti edilizi privi di titolo abilitativo;
- b) i manufatti, ancorché legittimi, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre di qualsiasi genere, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.). Tali manufatti, in assenza di classificazione, sono disciplinati dall'art. 110;
- c) gli edifici e/o complessi edilizi non classificati dal Piano Operativo in quanto realizzati in applicazione delle previsioni riferite alle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), alle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), ovvero alle 'Aree CP / edificazione di completamento' (art. 5). A tali edifici e/o complessi edilizi si applicano le specifiche disposizioni dettate dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

3. Sugli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 sono consentiti, nelle more della classificazione, i seguenti interventi urbanistico-edilizi:

- edifici di cui al punto 1, lett. a): interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari;
- edifici di cui al punto 1, lett. b): interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'.

Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Agli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 può essere attribuita dall'Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

- estratto del vigente Piano Operativo e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- relazione tecnico-descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di remota origine, documentazione sull'epoca di costruzione.

Prima verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale redige un repertorio degli edifici da classificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Piano Operativo, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

**Art. 94 - CLASSE 1 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici.

La Classe 1 comprende non solo immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma anche edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico espressamente qualificati come tali dal Piano Operativo, ancorché non interessati da specifici provvedimenti ministeriali di tutela.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali - sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali alle generazioni future. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto:

- piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- integrale tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico.

Non sono consentiti:

- incrementi di superficie calpestabile (Scal) e/o di volume edificabile (o edificato) (VE);
- modifiche della sagoma;
- modifiche dei prospetti, salvo il ripristino di aperture o configurazioni prospettiche preesistenti, debitamente documentate.

E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 7.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 92, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile (SU) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa - previo parere favorevole della ASL competente per territorio - la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Gli interventi edilizi sugli immobili di cui al presente articolo, in quanto ricadenti in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, comprendono opere di miglioramento strutturale non comportanti modifiche della sagoma.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 1 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

3. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando quanto disposto dal successivo punto 8.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo e conforme alle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 7.

L'inserimento o la modifica di attività o forme di utilizzazione di tipo privato all'interno del complesso monumentale dell'Abbazia dei SS. Lorenzo e Salvatore a Settimo presuppone, oltre al preventivo assenso della Soprintendenza competente per territorio, la stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale a garanzia della corretta conduzione e della piena compatibilità di tali attività o forme di utilizzazione con i valori culturali, storici e architettonici del complesso.

5. Prendendo a riferimento sotto il profilo metodologico i criteri e le tecniche progettuali del restauro architettonico, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta di materiali, tecniche costruttive e soluzioni cromatiche esterne.

6. Fatta eccezione per interventi localizzati di natura meramente manutentiva, o di consolidamento strutturale, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, limonaie, grotte, fontane, arredi, formazioni arboree decorative, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8.

7. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita:
  - la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio;
  - la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
  - la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
  - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
  - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;
- b) le eventuali modifiche all'involucro dei singoli edifici - nei limiti consentiti dal presente articolo - non devono alterarne le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica, né determinare la chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, né interferire con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici. Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande;
- c) gli interventi finalizzati al miglioramento del risparmio energetico - da attuarsi quale misura alternativa all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili - devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici di valore storico o tradizionale, e comunque con modalità paesaggisticamente compatibili. Sono privilegiate soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori - ove compatibili con i valori storico-architettonici dei singoli immobili - a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. Per l'installazione di nuovi impianti, o per l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, devono essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-architettonici e paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- d) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati esistenti devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 57, 58 e 61 per il verde privato soggetto a tutela, gli interventi che interessano i parchi, i giardini, e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono soggetti - in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di restauro che non comportino frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza con recinzioni, pavimentazioni non omogenee o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. I parchi, giardini o resedi di cui trattasi devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, i percorsi e gli elementi decorativi con essa coerenti, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. Nei parchi storici e nei giardini formali di cui all'art. 58 devono essere in particolare conservate nella loro configurazione, nel loro aspetto esteriore e negli elementi di finitura le opere complementari e i manufatti accessori di interesse storico-architettonico che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, grotte, fontane, arredi, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, serre, limonaie, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali;
- b) non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere (volumi tecnici, nuove viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, schermature, etc.), che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto). Gli interventi che interessino eventuali aree agricole e boschive presenti nell'intorno territoriale garantiscono la conservazione dei caratteri di matrice storica e il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- c) gli eventuali interventi comportanti l'inserimento di nuove componenti stabili di caratterizzazione degli spazi aperti (pavimentazioni, impianti di illuminazione, cancelli, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- d) è vietato l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario. Per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi - ammissibili solo ove non recanti alterazione degli assetti vegetazionali storicizzati - è prescritto il ricorso a specie autoctone e/o tipiche del contesto locale;
- e) gli impianti di illuminazione privata prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

9. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 1 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 95 - CLASSE 2 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI ALTO VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale.

Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio pedecollinare e collinare e/o del sistema insediativo.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentiti:

- interventi di restauro e risanamento conservativo;
- interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme), nonché interventi di natura manutentiva e/o di consolidamento strutturale, purché eseguiti nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nel presente articolo, per quanto indicato nelle apposite tabelle contenute negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio, anche comportanti incremento di superficie utile (SU), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza utile (HU) massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza utile (HU) media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
- l'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio.

Per gli interventi sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati, ove specificamente richiamati nella legenda degli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

1) Interpretazione del processo evolutivo

interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.

2) Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative

specificata documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, etc.).

3) Documentazione fotografica degli interni

specificata documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.

4) Modifiche interne coerenti

interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.

5) Conservazione dei fronti esterni principali

conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.

6) Abaco delle finiture

abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

Gli interventi sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio o complesso edilizio;
- i materiali, i caratteri costruttivi, gli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 92, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile (SU) per ciascuna unità abitativa, il frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di carattere sistematico che interessino l'intero edificio o complesso edilizio e che ne dimostrino la compatibilità con le sue caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- della leggibilità del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni e stratificazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
- del grado maggiore o minore di organicità architettonica delle singole parti.

Per tutti gli interventi sopra elencati è in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 7.

Non è consentita:

- la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;
- la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa - previo parere favorevole della ASL competente per territorio - la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "*Carta della pericolosità idraulica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

3. Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere. La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, sempre che ciò sia consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali e fermo restando quanto disposto dal successivo punto 8.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo e conforme alle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 7.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta di materiali, tecniche costruttive e soluzioni cromatiche esterne.

6. Fatta eccezione per interventi localizzati di natura manutentiva, o di consolidamento strutturale, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe 2 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, limonaie, grotte, fontane, arredi, formazioni arboree decorative, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8.



7. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita:
  - la compatibilità tra la destinazione d'uso prescelta ed il valore storico-architettonico dell'edificio o complesso edilizio;
  - la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;
  - la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
  - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
  - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;
- b) le eventuali modifiche all'involucro dei singoli edifici - nei limiti consentiti dal presente articolo - non devono alterarne le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica, né determinare la chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, né interferire con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici. Non è consentita la realizzazione di serre solari o verande;
- c) gli interventi finalizzati al miglioramento del risparmio energetico - da attuarsi quale misura alternativa all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili - devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici di valore storico o tradizionale, e comunque con modalità paesaggisticamente compatibili. Sono privilegiate soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori - ove compatibili con i valori storico-architettonici dei singoli immobili - a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. Per l'installazione di nuovi impianti, o per l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, devono essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-architettonici e paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- d) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati esistenti devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 57, 58 e 61 per il verde privato soggetto a tutela, gli interventi che interessano i parchi, i giardini, e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono soggetti - in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione e di restauro che non comportino frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza con recinzioni, pavimentazioni non omogenee o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura, fatte salve specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro - che salvaguardino la caratteristica unità tipologica del resede originario e che risultino in ogni caso facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi che qualificano il valore dell'area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative. I parchi, giardini o resedi di cui trattasi devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, i percorsi e gli elementi decorativi con essa coerenti, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. Nei parchi storici e nei giardini formali di cui all'art. 58 devono essere in particolare conservate nella loro configurazione, nel loro aspetto esteriore e negli elementi di finitura le opere complementari e i manufatti accessori di interesse storico-architettonico che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, grotte, fontane, arredi, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, serre, limonaie, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali;
- b) non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere (volumi tecnici, nuove viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, schermature, etc.), che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto). Gli interventi che interessino eventuali aree agricole e boschive presenti nell'intorno territoriale garantiscono la conservazione dei caratteri di matrice storica e il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- c) gli eventuali interventi comportanti l'inserimento di nuove componenti stabili di caratterizzazione degli spazi aperti (pavimentazioni, impianti di illuminazione, cancelli, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;

- d) è vietato l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario. Per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi - ammissibili solo ove non recanti alterazione degli assetti vegetazionali storicizzati - è prescritto il ricorso a specie autoctone e/o tipiche del contesto locale;
- e) gli impianti di illuminazione privata prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

9. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 96 - CLASSE 3 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero componenti qualificate dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola e/o degli insediamenti urbani. Per esigenze di tutela è attribuita la Classe 3 anche a singoli edifici o complessi edilizi di interesse architettonico realizzati in epoca successiva al 1940.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio, anche comportanti incremento di superficie utile (SU), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza utile (HU) massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza utile (HU) media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
- l'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio.

Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 92, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile (SU) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca, né di addizioni modificative dell'involucro esterno dell'edificio. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui:

- la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo;
- l'addizione costituisca elemento distributivo indispensabile alla fruizione dell'unità immobiliare esistente e sia contenuta in un massimo di mq 4 di superficie edificabile (SE).

In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

Per tutti gli interventi sopra elencati è in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 6.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa - previo parere favorevole della ASL competente per territorio - la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle

'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

3. La realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 7 e di quelle che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali, delle tecniche costruttive e delle soluzioni cromatiche esterne, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- e) deve essere garantita:
- la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
  - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
  - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;
- f) le eventuali modifiche all'involucro dei singoli edifici - nei limiti consentiti dal presente articolo - devono rispettare criteri generali di coerenza ed uniformità. Non è consentita la realizzazione di serre solari;
- g) gli interventi finalizzati al miglioramento del risparmio energetico - da attuarsi quale misura alternativa o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili - devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici di valore storico o tradizionale, e comunque con modalità paesaggisticamente compatibili. Sono privilegiate soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori - ove compatibili con i valori storico-testimoniali dei singoli immobili - a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. Per l'installazione di nuovi impianti, o per l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, devono essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-testimoniali e paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato. L'eventuale installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- h) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati esistenti devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 57, 58 e 61 per il verde privato soggetto a tutela, gli interventi che interessano i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono soggetti - in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrate in complessivi interventi di manutenzione e/o restauro - che salvaguardino la caratteristica unità tipologica del resede originario, e che risultino in ogni caso facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi che qualificano il valore dell'area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio. Non è consentita la realizzazione di recinzioni con parti in muratura, pavimentazioni non omogenee, o manufatti di qualsiasi natura che configurino separazioni fisiche a carattere permanente comportando frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio. I resedi di cui trattasi devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, conservando le componenti storiche del paesaggio rurale (terrazzamenti, pavimentazioni, etc.) eventualmente presenti, nonché eventuali assetti vegetazionali, opere di arredo, percorsi ed elementi decorativi, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. Nei parchi storici e nei giardini formali di cui all'art. 58 devono essere in particolare conservate nella loro configurazione, nel loro aspetto esteriore e negli elementi di finitura le opere complementari e i manufatti accessori di interesse storico-architettonico che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, grotte, fontane, arredi, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, serre, limonaie, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali;
- b) l'eventuale inserimento di nuove recinzioni e/o sistemazioni (volumi tecnici, nuove viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, schermature, etc.) presuppone una progettazione paesaggisticamente integrata che garantisca il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- c) gli eventuali interventi comportanti l'inserimento di nuove componenti stabili di caratterizzazione degli spazi aperti (pavimentazioni, impianti di illuminazione, cancelli, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- d) per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi - ammissibili solo ove compatibili con eventuali assetti vegetazionali storicizzati - è prescritto il ricorso a specie autoctone e/o tipiche del contesto locale;
- e) gli impianti di illuminazione privata prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 97 - CLASSE 4 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AGLI ASSETTI TERRITORIALI DI ORIGINE RURALE**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture caratterizzanti del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione fondiaria delle pianure alluvionali.

Vi rientrano edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 3, ma di minore rilevanza morfo-tipologica, nonché fabbricati rurali i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 92, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile (SU) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

Per tutti gli interventi sopra elencati è in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 6.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa - previo parere favorevole della ASL competente per territorio - la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 4 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

3. La realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 7 e di quelle che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento - e fatto salvo quanto specificato al successivo punto 9 - sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni volumetriche:

- a) addizioni necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume edificato (VE) inferiore a mc 200 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie edificabile (SE) per edificio;
- b) addizioni eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:
  - l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
  - le consistenze aggiuntive non siano poste su facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici;

- non si determini un incremento della superficie di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
  - nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.
- c) addizioni necessarie per il conseguimento dei requisiti igienico-sanitari minimi in porzioni di edifici o complessi edilizi con destinazione d'uso di servizio - limitatamente alle attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo - ovvero adibiti ad attività pubbliche o di interesse pubblico.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi sopra citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali, delle tecniche costruttive e delle soluzioni cromatiche esterne, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile.

6. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita:
- la coerenza con l'assetto morfologico di impianto storico;
  - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto;
  - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;
- b) le eventuali modifiche all'involucro dei singoli edifici - nei limiti consentiti dal presente articolo - devono rispettare criteri generali di coerenza ed uniformità. Non è consentita la realizzazione di serre solari;
- c) gli interventi finalizzati al miglioramento del risparmio energetico - da attuarsi quale misura alternativa o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili - devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici di valore storico o tradizionale, e comunque con modalità paesaggisticamente compatibili. Sono privilegiate soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori - ove compatibili con i valori storico-testimoniali dei singoli immobili - a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. Per l'installazione di nuovi impianti, o per l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, devono essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-testimoniali e paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato. L'eventuale installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- d) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati esistenti devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

7. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 57, 58 e 61 per il verde privato soggetto a tutela, gli interventi che interessano i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono soggetti - in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di manutenzione e/o restauro - che salvaguardino la caratteristica unità tipologica del resede originario, e che risultino in ogni caso facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi che qualificano il valore dell'area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio. Non è consentita la realizzazione di recinzioni con parti in muratura, pavimentazioni non omogenee, o manufatti di qualsiasi natura che configurino separazioni fisiche a carattere permanente comportando frazionamento o frammentazione dell'area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio. I resedi di cui trattasi devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, conservando le componenti storiche del paesaggio rurale (terrazzamenti, pavimentazioni, etc.) eventualmente presenti, nonché eventuali assetti vegetazionali, opere di arredo, percorsi ed elementi decorativi, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. Nei parchi storici e nei giardini formali di cui all'art. 58 devono essere in particolare conservate nella loro configurazione, nel loro aspetto esteriore e negli elementi di finitura le opere complementari e i manufatti accessori di interesse storico-architettonico che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, grotte, fontane, arredi, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, serre, limonaie, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali;
- b) l'eventuale inserimento di nuove recinzioni e/o sistemazioni (volumi tecnici, nuove viabilità di servizio, impianti di vegetazione arborea, schermature, etc.) presuppone una progettazione paesaggisticamente integrata che garantisca il mantenimento della relazione spaziale, funzionale e percettiva tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- c) gli eventuali interventi comportanti l'inserimento di nuove componenti stabili di caratterizzazione degli spazi aperti (pavimentazioni, impianti di illuminazione, cancelli, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- d) per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi - ammissibili solo ove compatibili con eventuali assetti vegetazionali storicizzati - è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del contesto locale;
- e) gli impianti di illuminazione privata prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 4 ricadenti nel territorio rurale, nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. Alle residenze rurali abbandonate di Classe 4 caratterizzate da condizioni di degrado si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui al punto 3 - le disposizioni speciali di cui all'art. 170, ferme restando le limitazioni ivi specificate, oltre a quanto disposto ai precedenti punti 5, 6 e 7.



**Art. 98 - CLASSE 5 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AL CONTESTO URBANO**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici o complessi edilizi, generalmente di impianto tardo-ottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storizzate del tessuto insediativo del capoluogo e dei centri minori (ivi compresi i nuclei rurali). Tali edifici o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio di cui all'art. 48, riconosciuto quale "componente identitaria del patrimonio territoriale".

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 38 e sia realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa 'R3' su edifici di Classe 5 esclusivamente per interventi convenzionati volti alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale privata con finalità sociali (ERS), nel rispetto delle disposizioni di cui al paragrafo 2 dell'art. 21. Le relative convenzioni garantiscono la realizzazione di unità immobiliari con contratti di locazione a canone controllato riservati alle categorie sociali più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa - previo parere favorevole della ASL competente per territorio - la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico e collettivo.

3. Ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui al punto 8, sugli edifici di Classe 5 è altresì consentito *una tantum* un incremento volumetrico finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 100 mc di volume edificabile (VE) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solo a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura o in aderenza a facciate visibili dalla pubblica via solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, senza determinare l'inserimento di elementi

incidenti sullo *skyline* di tessuti insediativi storicizzati: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);

- le eventuali verande e/o serre solari contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti insediativi.

Dal volume edificabile (VE) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume edificato (VE) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente P.R.G.C. approvato in data 05.06.1991;
- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 110 delle relative Norme per l'Attuazione.

Limitatamente agli edifici di Classe 5 contrassegnati dal P.R.G.C. 1991 con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 100 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (SC).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, e ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui al punto 8, sono altresì consentite *una tantum* addizioni volumetriche per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
- le consistenze aggiuntive non siano poste su facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 5 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti e aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

7. I progetti edilizi debbono assicurare un corretto inserimento degli interventi proposti nel contesto urbano di riferimento ed un'adeguata qualificazione dei medesimi sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali, delle tecniche costruttive e delle soluzioni cromatiche esterne, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati. A tale scopo sono corredati da specifici elaborati di dettaglio e da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

8. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita:
  - la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico;
  - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto urbano;
  - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;
- b) le eventuali modifiche all'involucro dei singoli edifici - ivi comprese le serre solari e le verande, nei limiti consentiti dal presente articolo - devono rispettare criteri generali di coerenza ed uniformità, non devono alterare le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, né determinare la chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, né interferire con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;
- c) gli interventi finalizzati al miglioramento del risparmio energetico - da attuarsi quale misura alternativa o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili - devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici di valore storico o tradizionale, e comunque con modalità paesaggisticamente compatibili, in particolare per gli immobili ricadenti all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 112. Sono privilegiate soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori - ove compatibili con i valori storico-testimoniali dei singoli immobili - a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. Per l'installazione di nuovi impianti, o per l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, devono essere parimenti adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-testimoniali e paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato. L'eventuale installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate (evitando in particolare l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture dei tessuti storici), non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- d) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati esistenti devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

9. Gli interventi che interessano i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono soggetti - in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici dei resedi originari e degli spazi aperti di fisionomia storica, mantenendone l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, evitando la frammentazione degli spazi pertinenziali comuni con delimitazioni strutturali e/o con pavimentazioni non omogenee, nonché l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico e con la leggibilità del carattere unitario strutturante del sistema;
- b) è in particolare prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:
  - muri storici di delimitazione (mantenendone la finitura originaria), ed eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.);
  - percorsi storici, camminamenti, passaggi, accessi storici, con le relative opere di arredo;
  - sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
  - cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere.

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra;

- c) gli impianti di illuminazione privata prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

10. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

### Art. 99 - CLASSE 6 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI MODESTO INTERESSE ARCHITETTONICO/E/O STORICO-TESTIMONIALE

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio di cui all'art. 48, riconosciuto quale "componente identitaria del patrimonio territoriale". Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Rientrano nella Classe 6 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 5, ma di minore rilevanza morfotipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale), comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3 - ammissibile solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

Fermo restando quanto specificato al successivo punto 10, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 38 e sia realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio.

E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Gli interventi edilizi - con l'eccezione di quelli di demolizione e ricostruzione, comunque denominati - devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi, fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa - previo parere favorevole della ASL competente per territorio - la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui al punto 8 - e fatto salvo quanto specificato al successivo punto 12 - sugli edifici di Classe 6 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume edificabile (VE) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto

d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII, ed i 60 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX, ed è realizzabile solo a condizione che:

- negli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura o in aderenza a facciate visibili dalla pubblica via solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri planoaltimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento, senza determinare l'inserimento di elementi incidenti sullo *skyline* di tessuti insediativi storicizzati: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande e/o serre solari contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Dal volume edificabile (VE) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume edificato (VE) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente P.R.G.C. approvato in data 05.06.1991;
- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 111 delle relative Norme per l'Attuazione.

Fatte salve le limitazioni disposte dalla vigente disciplina regionale del territorio rurale per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso di edifici e/o manufatti non aziendali con destinazione iniziale agricola, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi (art. 131, punto 1), l'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale), nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli qualitativi, sotto il profilo architettonico e prestazionale, rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento, fermo restando il rispetto degli elementi qualificativi di cui all'art. 48, punto 2.

Limitatamente agli edifici di Classe 6 contrassegnati dal P.R.G.C. 1991 con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 100 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (SC).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, e ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui al punto 8, sono altresì consentite *una tantum* addizioni volumetriche per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
- le consistenze aggiuntive non siano poste su facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "*Carta della pericolosità idraulica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

7. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali, delle tecniche costruttive e delle soluzioni cromatiche esterne, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

8. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita:
  - la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico;
  - il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con i caratteri originali dei medesimi e con il contesto urbano;
  - il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono l'assetto insediativo storicamente consolidato. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione;
- b) le eventuali modifiche all'involucro dei singoli edifici - ivi comprese le serre solari e le verande, nei limiti consentiti dal presente articolo - devono rispettare criteri generali di coerenza ed uniformità, non devono alterare le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, né determinare la chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, né interferire con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;
- c) gli interventi finalizzati al miglioramento del risparmio energetico - da attuarsi quale misura alternativa o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili - devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici di valore storico o tradizionale, e comunque con modalità paesaggisticamente compatibili, in particolare per gli immobili ricadenti all'interno dei tessuti storici di cui all'art. 112. Sono privilegiate soluzioni che inseriscano gli eventuali nuovi spessori - ove compatibili con i valori storico-testimoniali dei singoli immobili - a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai. Per l'installazione di nuovi impianti, o per l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, devono essere adottate soluzioni tecnologiche di adeguata qualità progettuale compatibili con i valori storico-testimoniali e paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato. L'eventuale installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate (evitando in particolare l'installazione di impianti solari termici in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà delle coperture dei tessuti storici), non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- d) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati esistenti devono essere realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

9. Gli interventi che interessano i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono soggetti - in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - al rispetto delle seguenti disposizioni:

- a) deve essere garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici dei resedi originari e degli spazi aperti di fisionomia storica, mantenendone l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, evitando la

frammentazione degli spazi pertinenziali comuni con delimitazioni strutturali e/o con pavimentazioni non omogenee, nonché l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico e con la leggibilità del carattere unitario strutturante del sistema;

- b) è in particolare prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:
- muri storici di delimitazione (mantenendone la finitura originaria), ed eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.);
  - percorsi storici, camminamenti, passaggi, accessi storici, con le relative opere di arredo;
  - sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
  - cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere.

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra;

- c) gli impianti di illuminazione privata prospicienti la pubblica via devono garantire la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa.

10. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

11. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 110 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 6 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

12. Alle residenze rurali abbandonate di Classe 6 caratterizzate da condizioni di degrado si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui ai punti 3 e 4 - le disposizioni speciali di cui all'art. 170, ferme restando le limitazioni ivi specificate, oltre a quanto disposto ai precedenti punti 7, 8 e 9.

### Art. 100 - CLASSE 7 : EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI NON AGGREGATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO

1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale), comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 38, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 8;
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze; le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Fatto salvo quanto specificato ai successivi punti 10 e 11, sugli edifici di Classe 7 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume edificabile (VE) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII, ed i 30 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX, ed è realizzabile solo a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;



- nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme: in caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio sia mantenuto nella collocazione originaria, salvo modeste traslazioni all'interno dell'area di pertinenza edilizia per comprovati motivi di sicurezza geologica e/o idraulica.

Dal volume edificabile (VE) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 112 delle relative Norme per l'Attuazione.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale) solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente. Resta fermo il divieto di incremento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso di edifici o manufatti non aziendali con destinazione iniziale agricola, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi (art. 131, punto 1).

4. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 7 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' o di demolizione e ricostruzione (parziale o totale), comunque denominati, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 7 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 7 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici di Classe 7 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 110 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 7 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

10. Sugli edifici di Classe 7 derivanti dalla ricostruzione di preesistenti fabbricati diruti non sono consentiti interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'.

11. Alle residenze rurali abbandonate di Classe 7 caratterizzate da condizioni di degrado si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui al punto 3 - le disposizioni speciali di cui all'art. 170, ferme restando le limitazioni ivi specificate, oltre a quanto disposto al precedente punto 6.

**Art. 101 - CLASSE 8 : EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI NON AGGREGATI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 8 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.

Gli edifici di Classe 8 - tra i quali sono compresi anche annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale) - comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non determini la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 38, non comporti l'introduzione di elementi disarmonici nell'edificio e/o nella sua area di pertinenza, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 9. Devono essere comunque garantiti adeguati livelli di qualità sotto il profilo igienico e funzionale alle unità immobiliari derivanti dall'intervento;
- la modifica dei prospetti, che deve per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 11, sugli edifici di Classe 8 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume edificabile (VE) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII, ed i 60 mc per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX, ed è realizzabile solo a condizione che:

- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi;
- nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme: in caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio sia mantenuto nella collocazione originaria, salvo modeste traslazioni all'interno dell'area di pertinenza edilizia per comprovati motivi di sicurezza geologica e/o idraulica.

Dal volume edificabile (VE) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume edificato (VE) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 113 delle relative Norme per l'Attuazione.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale), nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con raggiungimento di più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e di un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento. Resta fermo il divieto di incremento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente per gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso di edifici o manufatti non aziendali con destinazione d'uso iniziale agricola, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi (art. 131, punto 1).

Limitatamente agli edifici di Classe 8 contrassegnati dal P.R.G.C. 1991 con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 200 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (SC).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni volumetriche per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 15,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (SV) o di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 8 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, negli edifici di Classe 8 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di demolizione e ricostruzione (parziale o totale) comunque denominati, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

8. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 8 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

9. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 8 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. 131, 132 e 134, per gli edifici di Classe 8 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

10. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 110 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 8 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

11. Alle residenze rurali abbandonate di Classe 8 caratterizzate da condizioni di degrado si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui ai punti 3 e 4 - le disposizioni speciali di cui all'art. 170, ferme restando le limitazioni ivi specificate, oltre a quanto disposto al precedente punto 7.

### **Art. 102 - CLASSE 9 : EDIFICI MULTIPIANO O COMUNQUE AGGREGATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 9 agli edifici o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a medio-alta densità insediativa.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 9 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione - comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - anche con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio o complesso edilizio;
- il frazionamento immobiliare, purché l'intervento non determini la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 38;
- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico e collettivo.

4. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
- c) tamponamento parziale o totale di porticati e spazi a pilotis comunque denominati, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di porticati ad uso pubblico;

- d) realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- e) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti da un balcone soprastante o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate principali, nonché delle facciate secondarie direttamente rivolte verso spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni eventualmente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio, costituendo riferimento vincolante per la realizzazione dei singoli interventi.

5. Nei tessuti storici di cui all'art. 112 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume edificabile (VE) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale);
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie accessoria (SA) esistente in superficie utile (SU);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume edificabile (VE) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume edificato (VE) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Esclusivamente nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, di cui all'art. 113 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 16, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) possono essere consentiti *una tantum*:

- d) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile (HU) pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- e) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale sostituzione edilizia con ricostruzione del volume edificato (VE) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile (HU) pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume edificato (VE) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Gli interventi sopra elencati, oltre a garantire il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai rispettivi articoli:

- nei tessuti storici di cui all'art. 112:
  - devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 113:
  - comportano una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
  - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
  - negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. e) si caratterizzano per soluzioni tipologiche volte a favorire l'insediamento di attività commerciali, esercizi di somministrazione di

alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività private di servizio (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" / Allegato 'C' alle presenti norme) nei locali situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alle lett. d) ed e) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

Per gli edifici di Classe 9 che presentino caratteristiche morfo-tipologiche anomale, non direttamente riconducibili all'enunciato di cui al punto 1 del presente articolo, sono consentiti interventi non eccedenti quelli sopra specificati alla lett. a).

6. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni volumetriche per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (SV) o di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 5, lett. a), d) ed e).

7. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 9 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

8. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

Non è comunque consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, fatti salvi i casi in cui:

- la destinazione d'uso residenziale fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio);
- il fondo - sia nella configurazione iniziale, che in quella modificata dall'intervento - non abbia accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici o ad uso pubblico, né aperture esterne su di essi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60.

In tali casi è fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

9. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica o di demolizione e ricostruzione, comunque denominati - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

10. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 9 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.



11. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 9 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 75 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 9 ricadenti in tale ambito;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 103 - CLASSE 10 : EDIFICI MULTIPIANO O COMUNQUE AGGREGATI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 10 agli edifici o ai complessi edilizi residenziali di origine recente - in gran parte risalenti alla fase di espansione postbellica in assenza di strumentazione urbanistica generale, e in misura minore derivanti da edificazioni a carattere puntuale - nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico né assetti insediativi coordinati e coerenti. Tali edifici aggregati, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a medio-alta densità insediativa.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 10 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione - comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - anche con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 3 e 4;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio o complesso edilizio;
- il frazionamento immobiliare, purché l'intervento non determini la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 38;
- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
- c) tamponamento parziale o totale di porticati e spazi a pilotis comunque denominati, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di porticati ad uso pubblico;
- d) realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- e) realizzazione di verande su balconi esistenti, nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate principali direttamente rivolte verso spazi pubblici. La realizzazione di verande su facciate secondarie direttamente rivolte verso spazi pubblici è

consentita limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni eventualmente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio, costituendo riferimento vincolante per la realizzazione dei singoli interventi.

4. Nei tessuti storici di cui all'art. 112 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume edificabile (VE) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale);
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie accessoria (SA) esistente in superficie utile (SU);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume edificabile (VE) aggiuntivo massimo pari al 15% del volume edificato (VE) legittimo esistente.

Esclusivamente nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, di cui all'art. 113 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 16, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) possono essere consentiti *una tantum*:

- d) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile (HU) pari a ml 2,70;
- e) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale sostituzione edilizia con ricostruzione del volume edificato (VE) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza utile (HU) pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume edificato (VE) legittimo dell'edificio preesistente, aumentabile al 15% ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Gli interventi sopra elencati, oltre a garantire il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai rispettivi articoli:

- nei tessuti storici di cui all'art. 112:
  - devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 113:
  - comportano una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
  - devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
  - negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. e) si caratterizzano per soluzioni tipologiche volte a favorire l'insediamento di attività commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività private di servizio (come definite dall'art. 6 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" / Allegato 'C' alle presenti norme) nei locali situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alle lett. d) ed e) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

Limitatamente agli edifici di Classe 10 contrassegnati dal P.R.G.C. 1991 con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico sopra descritto alla lettera a) - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (SC).

Per gli edifici di Classe 10 che presentino caratteristiche morfo-tipologiche anomale, non direttamente riconducibili all'enunciato di cui al punto 1 del presente articolo, sono consentiti interventi non eccedenti quelli sopra specificati alla lett. a).

5. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni volumetriche per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita (SV) o di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni volumetriche di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 4, lett. a), d) ed e).

6. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 10 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

Non è comunque consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, fatti salvi i casi in cui:

- la destinazione d'uso residenziale fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio);
- il fondo - sia nella configurazione iniziale, che in quella modificata dall'intervento - non abbia accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici o ad uso pubblico, né aperture esterne su di essi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) inferiore a mq 60.

In tali casi è fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica o di demolizione e ricostruzione, comunque denominati - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 10 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 10 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 75 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 10 ricadenti in tale ambito;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 104 - CLASSE 11 : EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO MODESTO O NULLO INCOERENTI CON I CARATTERI MORFOLOGICI PREVALENTI NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO**

1. E' attribuita la Classe 11 agli edifici di recente origine privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore di cui al Capo III del presente Titolo.

Gli edifici di Classe 11 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Sugli edifici di Classe 11 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R5' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme). Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- sostituzione edilizia con incremento volumetrico *una tantum*, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio;
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del presente Piano Operativo, sono consentiti:

- a) interventi di totale sostituzione edilizia con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:
- Indice di copertura: IC max 30%
  - Altezza massima dell'edificio: Hmax ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 70%
  - Superficie permeabile di pertinenza: SP min 25%
  - Superficie utile delle unità immobiliari: SU min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

- b) limitatamente agli edifici di Classe 11 contrassegnati dal P.R.G.C. 1991 con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa agli interventi di cui alla lettera a) - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (SC);

Gli interventi di cui sopra:

- comportano il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantiscono una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando - in caso di totale demolizione e ricostruzione - i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. A tal fine le soluzioni progettuali analizzano in particolare i rapporti planaltimetrici dell'edificio ricostruito o sopraelevato con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.);
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Sulle proposte relative agli interventi di cui trattasi si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni volumetriche per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie edificabile (SE) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato l'indice di copertura (IC) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Gli ampliamenti sopra specificati non sono cumulabili con gli interventi di cui al precedente punto 3.

5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

Ove si tratti di edifici o manufatti non aziendali con destinazione d'uso iniziale agricola, gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione comportanti mutamento della destinazione d'uso non possono determinare aumento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente (art. 131, punto 1).

6. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 11 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 *"Carta della pericolosità idraulica"* del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

8. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

9. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 11 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. artt. 131, 132 e 134, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 11 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.



**Art. 105 - CLASSE 12 : EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALISTICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 12 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 12 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti e possibilmente unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 12 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale) - comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - anche comprensiva di incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 12 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- per le particolari fattispecie contemplate dagli artt. 64, 87, 154 e 155 delle presenti norme.

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, V, VI, VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume edificabile (o edificato) (VE);
- incremento di superficie edificabile (o edificata) (SE);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- mutamento della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita a trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 12 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie edificabile (SE). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima degli edifici (Hmax) prevista dalle norme di cui al Titolo VIII Capo II per i singoli tessuti insediativi prevalentemente produttivi.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

4. Con riferimento a quanto specificato al precedente punto 2, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa, nonché le addizioni volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo:

- devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio;
- non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.

Le addizioni volumetriche eventualmente consentite perseguono la maggior qualificazione architettonica dell'edificio e delle sue aree di pertinenza. All'interno del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

5. All'interno del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione (anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):

- comportano la maggior qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di cui al Titolo VIII Capo I delle presenti norme: sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con realizzazione di un volume edificabile (VE) non superiore al 75% del volume edificato (VE) legittimo esistente, a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- all'interno delle aree a prevalente funzione agricola di cui ai Capi III e IV del Titolo IX delle presenti norme: fatta eccezione per gli interventi disciplinati dall'art. 155, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con realizzazione di un volume edificabile (VE) non superiore al volume virtuale legittimo (VV) dell'edificio esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali. Ove si tratti di edifici o manufatti non aziendali con destinazione d'uso iniziale agricola, gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione comportanti mutamento della destinazione d'uso non possono determinare aumento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente (art. 131, punto 1).

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 12 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "*Carta della pericolosità idraulica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

8. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

9. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 12 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 76 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 12 ricadenti in tale ambito;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 77 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 12 ricadenti negli ambiti individuati;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 106 - CLASSE 13: EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALISTICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 13 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) privi di elementi di interesse architettonico o morfologico, anche se sostanzialmente coerenti, o comunque compatibili, con il contesto di riferimento.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 13 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 13 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 23 delle presenti norme);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' (come definita dall'art. 23 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale) - comunque denominata ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - anche comprensiva di incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 13 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- per le particolari fattispecie contemplate dagli artt. 64, 87, 154 e 155 delle presenti norme.

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, V, VI, VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume edificabile (o edificato) (VE);
- incremento di superficie edificabile (o edificata) (SE);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- mutamento della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita a trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 13 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie edificabile (SE). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima degli edifici (Hmax) prevista dalle norme di cui al Titolo VIII Capo II per i singoli tessuti insediativi prevalentemente produttivi.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo;
- alle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 64 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 87 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa, nonché le addizioni volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. All'interno del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di demolizione e ricostruzione (anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di cui al Titolo VIII Capo I delle presenti norme: sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con realizzazione di un volume edificabile (VE) non superiore al volume edificato (VE) legittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- all'interno delle aree a prevalente funzione agricola di cui ai Capi III e IV del Titolo IX delle presenti norme: fatta eccezione per gli interventi disciplinati dall'art. 155, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con realizzazione di un volume edificabile (VE) non superiore al volume virtuale legittimo (VV) dell'edificio esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali. Ove si tratti di edifici o manufatti non aziendali con destinazione d'uso iniziale agricola, gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione comportanti mutamento della destinazione d'uso non possono determinare aumento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente (art. 131, punto 1).

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

5. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 13 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "*Carta della pericolosità idraulica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 13 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 76 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 13 ricadenti in tale ambito;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 77 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 13 ricadenti negli ambiti individuati;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 107 - CLASSE 14: EDIFICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO RURALE**

1. E' attribuita la Classe 14 ad edifici realizzati in epoca recente nel territorio rurale che per caratteri costruttivi, tipologia, morfologia e/o dimensioni risultano incongrui rispetto al contesto territoriale e paesaggistico di riferimento e del tutto incompatibili con i caratteri tipici dell'architettura rurale tradizionale. Tali edifici, talora inseriti all'interno o in adiacenza di piccoli nuclei o complessi edilizi rurali, presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, determinando condizioni potenzialmente permanenti di degrado urbanistico e/o paesaggistico. Per essi è pertanto da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con il contesto di riferimento.

La Classe 14 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici di Classe 14 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Sugli edifici legittimi di Classe 14 sono consentiti:

- interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, tendenzialmente finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari né mutamento della destinazione d'uso;
- interventi di demolizione e ricostruzione - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - eseguiti nel rispetto di quanto previsto dai successivi punti 3 e 4.

Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa e/o mutamento della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, le aziende agricole di cui all'art. 122 possono realizzare - senza necessità di previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione - interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, degli edifici aziendali legittimi di Classe 14, con il recupero del volume virtuale (VV) dell'edificio esistente incrementato fino ad un massimo del 30%, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso agricola. Tali interventi devono comunque garantire il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e/o paesaggistico determinate dagli edifici incongrui di cui al presente articolo.

Ove comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui sopra sono consentiti solo alle aziende di 'elevata' o 'media capacità produttiva' (art. 122, punto 1, lett. b e c), previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, i soggetti diversi dalle aziende agricole di cui all'art. 122 possono realizzare interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, degli edifici non aziendali legittimi di Classe 14 - con destinazione d'uso iniziale e finale non agricola - sulla base dei parametri contenuti nelle tabelle che seguono.

Nelle aree a prevalente funzione agricola, di cui all'art. 141:

|  |   |
|--|---|
| <p>per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente inferiore a 1.000 mc</p> | <p>ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc | <p>ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al 75% del volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul> |
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente superiore a 5.000 mc          | <p>ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al 50% del volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul> |

Nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, di cui all'art. 146:

|  |  |
|--|--|
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente inferiore a 600 mc          | <p>ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul>  |
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente compreso tra 601 e 3.000 mc | <p>ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al 75% del volume virtuale (VV) dell'edificio</li> <li>- altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul> |
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente superiore a 3.000 mc        | <p>ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ricostruibile pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al 50% del volume virtuale (VV) dell'edificio</li> <li>- altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul>                            |

|  |   |
|--|---|
| <p>per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente superiore a 3.000 mc</p> | <p>ospitalità extralberghiera, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 30%</li> <li>- residenza:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al 50% del volume virtuale (VV) dell'edificio</li> <li>- altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul> |
|--|---|

I parametri dimensionali contenuti nelle tabelle che precedono sono applicabili anche ad edifici o manufatti non aziendali legittimi con destinazione d'uso iniziale agricola: in tali casi, tuttavia, ai sensi delle vigenti norme regionali, gli eventuali interventi di demolizione e ricostruzione non possono determinare aumento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente (art. 131, punto 1).

Per gli edifici di Classe 14 ricadenti nelle 'aree di protezione storico ambientale' di cui all'art. 63 il volume edificabile (VE) in ricostruzione non può comunque superare i 1.000 mc.

Per le destinazioni d'uso di cui sopra si fa rinvio alle disposizioni e/o articolazioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

5. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume edificabile (VE) in ricostruzione maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione residenziale deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di demolizione e ricostruzione.

6. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 14, ivi compresi quelli di natura meramente manutentiva/conservativa, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare gli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, devono garantire la massima coerenza con il contesto territoriale di riferimento, da verificarsi preliminarmente mediante analisi dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'architettura rurale locale e specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

A tal fine i relativi progetti edilizi debbono assicurare un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è prescritto il rispetto delle eventuali modalità costruttive definite dal Regolamento Edilizio.

7. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 14 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

Sono altresì fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

8. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui ai punti 3 e 4 sono attribuite agli edifici realizzati le seguenti classi di valore:

- Classe 7, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente non aggregati;
- Classe 9, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente aggregati.

Sugli edifici ricostruiti così classificati sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi rispettivamente previsti dagli artt. 100 e 102, purché qualitativamente coerenti con il contesto di riferimento e non comportanti incremento di volume edificabile (VE).



**Art. 108 - CLASSE 15 : EDIFICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO INSEDIATIVO**

1. E' attribuita la Classe 15 agli edifici realizzati in epoca recente nel territorio urbanizzato, le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) ed il cui rapporto con il contesto incidono negativamente sulla qualità degli insediamenti. Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i caratteri urbanistico-edilizi propri del contesto di riferimento.

La Classe 15 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici di Classe 15 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici legittimi di Classe 15 sono consentiti:

- interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, tendenzialmente finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari né mutamento della destinazione d'uso;
- interventi di demolizione e ricostruzione - comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e regionali - eseguiti nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.

Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia conservativa e/o mutamento della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, gli edifici legittimi di Classe 15 possono essere oggetto di interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree. Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti nella seguente tabella:

|  |  |
|--|--|
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente inferiore a 1.000 mc          | attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e attività private di servizio in genere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume edificato (VE) effettivo incrementato del 20%</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 50%</li> </ul> |
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc | attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e attività private di servizio in genere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume edificato (VE) effettivo</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 20%</li> </ul>                      |
| per la parte di volume virtuale (VV) dell'edificio esistente superiore a 5.000 mc          | attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e attività private di servizio in genere: <ul style="list-style-type: none"> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio incrementato del 50%</li> <li>- residenza e altre destinazioni d'uso consentite:</li> <li>- volume edificabile (VE) in ricostruzione pari al volume virtuale (VV) dell'edificio</li> </ul>                   |

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni e/o articolazioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

4. Ove gli edifici di Classe 15 ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

5. Gli interventi di cui ai punti 3 e 4 presuppongono in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione di cui agli artt. 11 e 12;
- il rispetto dell'indice di copertura (IC) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 13.

6. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume edificabile (VE) in ricostruzione maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione.

7. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 15, ivi compresi quelli di natura meramente manutentiva/conservativa, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare gli interventi di demolizione e ricostruzione, comunque denominati, devono produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata.

A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

8. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 15 ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "*Carta della pericolosità idraulica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

Sono altresì fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 28 e 29 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di demolizione e ricostruzione di cui al punto 3 sono attribuite agli edifici realizzati le seguenti classi di valore:

- Classe 7, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente non aggregati;
- Classe 9, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente aggregati.

Sugli edifici ricostruiti così classificati sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi rispettivamente previsti dagli artt. 100 e 102, purché qualitativamente coerenti con il contesto di riferimento e non comportanti incremento del volume edificato (VE).

**Art. 109 - VOLUMI SECONDARI**

1. Sono identificati come 'volumi secondari' (VS) i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto urbanistico o nell'area di pertinenza edilizia afferente al medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento. I 'volumi secondari' (VS) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli III, IV, V e VI e XI delle presenti norme, sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni di cui alle vigenti norme regionali.

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• aree per sedi stradali di progetto (art. 79)</li> <li>• aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83)</li> <li>• aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84)</li> <li>• aree ad edificazione speciale per standard (art. 86)</li> <li>• aree per strutture private di interesse pubblico e collettivo (art. 87)</li> <li>• estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 163)</li> </ul> | <p>nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Piano Operativo, sui volumi secondari (VS) ricadenti nelle aree di cui trattasi sono consentiti solo interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari. La realizzazione di tali interventi è subordinata ad esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112)</li> <li>• tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali (art. 138)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'-'R2'-'R3'</li> <li>- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'</li> <li>- rialzamento della copertura, fermo restando il rispetto di ml 2,40 di altezza utile (HU)</li> <li>- interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume totale (VTot), nel rispetto dell'indice di copertura (IC) massimo consentito e degli altri parametri previsti</li> </ul> <p>E' prescritta la conservazione dei volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113)</li> <li>• tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114)</li> <li>• tessuti produttivi saturi (art. 115)</li> <li>• tessuti produttivi consolidati (art. 116)</li> <li>• insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'-'R2'-'R3'</li> <li>- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'</li> <li>- rialzamento della copertura, fermo restando il rispetto di ml 2,40 di altezza utile (HU)</li> <li>- interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume totale (VTot), nel rispetto dell'indice di copertura (IC) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti</li> </ul>   |

|  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118)</li> <li>• verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119)</li> <li>• verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'-'R2'-'R3'</li> <li>- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'</li> <li>- rialzamento della copertura, fermo restando il rispetto di ml 2,40 di altezza utile (HU)</li> <li>- interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume totale (VTot), senza incremento di superficie coperta (SC)</li> </ul> <p>E' prescritta la conservazione dei volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.</p> <p>Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo X.</p>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136)</li> <li>• aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137)</li> <li>• aree ad uso agricolo di pertinenza di nuclei storici (art. 139)</li> <li>• verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 140)</li> <li>• ambito territoriale AT1 (art. 142)</li> <li>• ambito territoriale AT2 (art. 143)</li> <li>• ambito territoriale AT3 (art. 144)</li> <li>• ambito territoriale AT4 (art. 145)</li> <li>• ambito territoriale AT5 (art. 147)</li> <li>• ambito territoriale AT6 (art. 148)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'-'R2'-'R3'</li> <li>- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'</li> <li>- interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume totale (VTot), senza incremento di superficie coperta (SC)</li> </ul> <p>Gli interventi devono comunque garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dei volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie idonee alla preservazione del valore identitario della tipologia storica di riferimento;</li> <li>- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 132 relative alle aree di pertinenza.</li> </ul> <p>Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo X.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3)</li> <li>• 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4)</li> <li>• 'Aree CP / edificazione di completamento (art. 5)</li> </ul>   | <p>Si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1'-'R2'-'R3'</li> <li>- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4'</li> <li>- interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione a parità di volume totale (VTot), senza incremento di superficie coperta (SC)</li> </ul>   |

3. Gli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 non possono in nessun caso determinare:

- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- creazione di superficie utile (SU);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
- realizzazione di servizi igienici.

Gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola di volumi secondari (VS) costituenti manufatti rurali, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi, non possono determinare incremento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente (art. 131, punto 1).

4. Gli interventi, comunque denominati, comportanti demolizione e ricostruzione di volumi secondari (VS) prendono in considerazione l'intero lotto urbanistico o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza utile (HU) dei volumi secondari (VS) ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini, fatta eccezione per i seguenti casi:

- in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile (HU) interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali;
- nei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 115 e nei tessuti produttivi consolidati di cui all'art. 116. In tali casi l'altezza utile (HU) dei volumi secondari (VS) ricostruiti non può eccedere quella strettamente necessaria per comprovate esigenze produttive o per alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi sui volumi secondari (VS), ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

- all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (SC), l'incremento delle superfici permeabili (SP) di pertinenza, l'eliminazione di consistenze incongrue;
- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

6. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 48 per gli interventi di trasformazione di volumi secondari (VS) che interessino lotti o aree di pertinenza di edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 1-2-3-4-5-6, di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme).

7. Per i volumi secondari (VS) legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 28. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

8. Le consistenze edilizie realizzate mediante interventi - comunque denominati - comportanti demolizione e ricostruzione di 'volumi secondari' (VS), consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente punto 2, assumono direttamente la classificazione VS. Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

9. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'volumi secondari' (VS) corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R1', come definita dall'art. 23 delle presenti norme. Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Piano Operativo, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

10. I volumi secondari (VS) ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "Carta della pericolosità idraulica" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

**Art. 110 - EDIFICI E MANUFATTI A TRASFORMABILITA' LIMITATA**

1. Sono identificate come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Piano Operativo nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili, dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale, con il contesto di riferimento.

Trattandosi di consistenze incongrue ricadenti in aree nelle quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e/o di riqualificazione ambientale e paesaggistica, gli edifici e manufatti di cui al presente articolo sono oggetto di limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione e al mutamento della destinazione d'uso.

Gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. In ragione di quanto specificato al punto 1 - fatte salve le specifiche disposizioni relative alle fattispecie di cui ai successivi punti 4 e 5 - sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti esclusivamente:

- a) interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- b) interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati alla realizzazione di manufatti per usi accessori, purché con superficie coperta (SC) non superiore al 50% della Sc dell'edificio o manufatto demolito, e comunque non superiore a mq 25, nonché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini.

Gli interventi di cui alla lett. b) - necessariamente finalizzati al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento - sono realizzabili solo:

- all'interno del perimetro del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII, fatta eccezione per le porzioni individuate come 'verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti', disciplinate dall'art. 120;
- nel territorio rurale, limitatamente alle 'aree di pertinenza edilizia' di cui all'art. 132, punto 2.

Non è consentito in nessun caso il mutamento della destinazione d'uso e della natura accessoria dei manufatti, né la realizzazione di servizi igienici.

I limiti di intervento di cui sopra si applicano anche agli edifici e manufatti legittimi privi di classificazione di cui all'art. 93, punto 1, lett. a).

3. Per gli edifici o manufatti 'TL' legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 28. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Ove gli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni si applicano le disposizioni di cui al presente articolo.

5. Sono fatte salve le specifiche disposizioni e/o le deroghe esplicitamente previste dai rispettivi articoli per gli edifici e manufatti 'TL' ricadenti:

- nelle aree di recupero e/o restauro ambientale di cui all'art. 73;
- nelle aree agricole degradate di cui all'art. 74;
- nelle aree soggette agli usi specialistici di cui agli artt. 157, 158 e 159.

6. Gli edifici e manufatti 'TL' ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4) individuate nella tav. Fi 11 "*Carta della pericolosità idraulica*" del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, in applicazione delle vigenti disposizioni regionali relative alla difesa del suolo, ovvero ricadenti nelle 'aree a pericolosità da alluvione elevata' (P3) individuate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) e rappresentate nella tav. Fi 8 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono soggetti alle limitazioni di intervento ed alle prescrizioni rispettivamente recepite agli artt. 42 e 43.

## TITOLO VIII

### DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

|          |  |
|----------|--|
| art. 111 | Disciplina del territorio urbanizzato / Contenuti e finalità |
|----------|--|

|          |   |
|----------|---|
|          | <b>Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali</b>                      |
| art. 112 | Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati  |
| art. 113 | Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine |

|          |   |
|----------|---|
|          | <b>Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi</b> |
| art. 114 | Tessuti produttivi di tipo promiscuo                            |
| art. 115 | Tessuti produttivi saturi                                       |
| art. 116 | Tessuti produttivi consolidati                                  |
| art. 117 | Insedamenti produttivi di grande dimensione                     |

|          |   |
|----------|---|
|          | <b>Capo III - Disciplina del verde privato e dei suoli prevalentemente inedificati</b>  |
| art. 118 | Verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato                              |
| art. 119 | Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato   |
| art. 120 | Verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti |



**Art. 111 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Sono identificati come "territorio urbanizzato" gli insediamenti e le porzioni di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio il territorio urbanizzato è costituito dai tessuti storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti (a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva), e comprende altresì le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani, il perimetro del territorio urbanizzato può comprendere aree funzionali al perseguimento di strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

La porzione di territorio comunale costituente "territorio urbanizzato", individuata con apposito segno grafico nella tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprende:

- il capoluogo (compresi i quartieri di S. Giusto a Signano, Le Bagnese, Vingone, Casellina, Ponte a Greve);
- i centri abitati minori (Badia a Settimo, S. Colombano, Rinaldi, S. Vincenzo a Torri);
- la città dell'industria e i piccoli nuclei abitati in essa ricompresi (Borgo ai Fossi, Piscetto, L'Olmo, Viottolone, Granatieri, Capannuccia);
- le porzioni di edificato urbano adiacenti ad insediamenti posti in territori comunali confinanti (Cerbaia, La Romola).

2. All'interno del territorio urbanizzato, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificati i seguenti tessuti ed aree, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dalle norme di cui al presente Titolo:

a) Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 112)
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 113)

b) Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi:

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 114)
- tessuti produttivi saturi (art. 115)
- tessuti produttivi consolidati (art. 116)
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 117)

c) Capo III - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree private inedificate:

- verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato (art. 118)
- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato (art. 119)
- verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti (art. 120)

3. Ricadono inoltre nel territorio urbanizzato, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 81);
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 82);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 85);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 86);
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 87);
- percorsi ciclabili (art. 88);
- estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 163).

4. Ricadono o interessano altresì il territorio urbanizzato le seguenti aree:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01a, TR 01b\*, TR 01c\*, TR 02a, TR 03b, TR 04a\*, TR 04b\*, TR 04c, TR 04cbis\*, TR 04d, TR 04dbis, TR 04dter, TR 04dquater, TR 04e, TR 04f, TR 05a, TR 05b, TR 05c, TR 05d, TR 06a, TR 06b, TR 06d\*, TR 07a\*, TR 07b, TR 09c, TR 09cbis, TR 09d\*, TR 09h\*, TR 12c\*;
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 01b\*, RQ 01c, RQ 02c, RQ 02d, RQ 02e, RQ 02f, RQ 02g, RQ 03b, RQ 04b, RQ 04c, RQ 04d\*, RQ 04e, RQ 04f, RQ 05a\*, RQ 05b, RQ 05c, RQ 05e, RQ 05f, RQ 05g, RQ 06a, RQ 06b\*, RQ 06c, RQ 06d, RQ 06e, RQ 07a, RQ 07b, RQ 07c, RQ 07d, RQ 08a, RQ 08b (in parte), RQ 08c\*, RQ 08d, RQ 09a, RQ 09d, RQ 09e, RQ 12b\*;
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 01b, CP 01c, CP 03b, CP 04b\*, CP 06c, CP 10a.

5. Nel territorio urbanizzato gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Piano Operativo persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edili e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- decoro degli spazi esterni, pubblici e privati;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Il territorio urbanizzato è qualificato e connotato dalla presenza delle seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- aree con evidenze archeologiche
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- manufatti antichi di ingegneria idraulica
- ambiti perfluviali
- aree sensibili di fondovalle
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali

- formazioni arboree decorative
- aree di protezione storico ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali

7. Le porzioni del territorio urbanizzato individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono altresì assoggettate alle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- itinerari di interesse storico-culturale
- ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi promiscui
- riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

8. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, le attività e gli usi ammessi nel territorio urbanizzato di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui al Titolo X:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alla disciplina di cui all'art. 156.

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

10. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 90 e 91 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) al territorio urbanizzato contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli e Allegati:

- Titolo III - Integrità fisica del territorio
- Titolo IV - Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale
- Titolo V - Discipline speciali
- Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo X - Aree per usi specialistici
- Titolo XI - Norme finali e transitorie
- Allegato 'A' - Aree TR, RQ e CP / Schede normative e di indirizzo progettuale
- Allegato 'C' - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

12. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio urbanizzato dettate dal presente Titolo - ed in particolare la disciplina di tutela e valorizzazione dell'edificato storicizzato di cui all'art. 112 - sono integrate dalle disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo "*Disciplina dei beni paesaggistici*"). In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

## Art. 112 - TESSUTI STORICI ED EDIFICI SPARSI STORICIZZATI

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati" le parti del territorio urbanizzato (sia all'interno del capoluogo che nei centri abitati minori) in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di cui al Titolo VII Capo II. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli IV, V e VII, nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

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

3. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico
- gli usi specialistici indicati al successivo punto 4

4. In specifiche porzioni dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono individuati e prescritti i seguenti usi specialistici:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato, disciplinata dall'art. 150.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII delle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1940 (Titolo VII Capo III) eventualmente ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110. Non sono comunque ammesse demolizioni e riaccorpamenti di volumi secondari (VS) che comportino la destrutturazione di assetti insediativi storicamente consolidati;
- b) realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie accessoria (SA), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;
- f) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di entrata in vigore della presente disciplina: incrementi volumetrici *una tantum*, nella misura massima di 50 mq aggiuntivi di superficie edificabile (SE) - realizzabili anche in deroga ai parametri fissati al successivo punto 8 - a condizione che non si determini un incremento della superficie di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme. Gli ampliamenti di cui trattasi costituiscono fattispecie distinta e non incidente sugli incrementi volumetrici *una tantum* eventualmente consentiti sui singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotopologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel tessuto storicizzato, escludendo l'inserimento di elementi che possano recare pregiudizio alle relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto paesaggistico di riferimento e garantendo la conservazione di eventuali assetti vegetazionali tipici (quali filari alberati, siepi, etc.). E' vietato il ricorso a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica (in particolare per quanto riguarda tamponature esterne e coperture). Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della SP medesima.

#### 7. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati':

- la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 91 delle presenti norme;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscono la qualità e la compatibilità con il contesto.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 60%

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento, la superficie coperta (SC) massima complessiva dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (SC) dell'edificio principale di riferimento.

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale si rinvia a quanto disposto dall'art. 11 delle presenti norme, con particolare riferimento a quanto specificato al punto 2, lett. a), e), f) ed h).

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' (art. 52) sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

**Art. 113 - TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ED EDIFICI SPARSI DI RECENTE ORIGINE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine” le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

All'interno dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine', individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VII, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui ai Titoli IV e V, nei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine' sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme. Tale disciplina stabilisce, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (SV) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti ed edifici di cui al presente articolo.

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

3. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico
- gli usi specialistici indicati al successivo punto 4

4. In specifiche porzioni dei 'tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine' identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono individuati e prescritti i seguenti usi specialistici:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato, disciplinata dall'art. 150;
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale, disciplinati dall'art. 154.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII delle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.



6. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 7, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110;
- b) realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie accessoria (SA), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, piscine e/o attrezzature sportive consimili ad uso privato, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;
- f) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di entrata in vigore della presente disciplina: incrementi volumetrici *una tantum*, nella misura massima di 50 mq aggiuntivi di superficie edificabile (SE) - realizzabili anche in deroga ai parametri fissati al successivo punto 7 ed alle distanze minime dai confini di cui all'art. 15, punto 2 - a condizione che non si determini un incremento della superficie di somministrazione (SS) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme. Gli ampliamenti di cui trattasi costituiscono fattispecie distinta e non incidente sugli incrementi volumetrici *una tantum* eventualmente consentiti sui singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto urbano di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenti interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico, escludendo l'inserimento di elementi che possano recare pregiudizio ad eventuali relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotino qualitativamente il contesto paesaggistico di riferimento. E' vietato il ricorso a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica (in particolare per quanto riguarda tamponature esterne e coperture). Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della SP medesima.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 75%

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento, la superficie coperta (SC) massima complessiva dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (SC) legittima dell'edificio principale di riferimento.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

8. In specifiche porzioni dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali ricadenti nel centro della città (aree circostanti e adiacenti alla Piazza Togliatti) può essere data applicazione alla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 75 delle presenti norme. Tali porzioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

**Art. 114 - TESSUTI PRODUTTIVI DI TIPO PROMISCUO**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti produttivi di tipo promiscuo” le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo nella zona di Casellina, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale) fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata.

All'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzino di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca e alla sperimentazione produttiva
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione e commercializzazione di merci e/o materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici, limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006)

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme relativamente alle categorie funzionali, destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (SV) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo.

Sono consentiti mutamenti della destinazione d'uso e/o interventi di ristrutturazione edilizia conservativa comportanti creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, a condizione che la superficie edificata (SE) complessiva delle unità immobiliari residenziali - comprensiva di quelle eventualmente risultanti dai mutamenti della destinazione d'uso e/o dagli interventi di ristrutturazione edilizia - non superi il 30% della superficie edificata (SE) del lotto urbanistico di riferimento.

Per le attività di deposito, stoccaggio, magazzinaggio, commercio all'ingrosso e al dettaglio, nonché per le attività private di servizio in genere, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

La realizzazione di residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca e alla sperimentazione produttiva è subordinata alla stipula di apposita convenzione a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Per gli interventi edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dalle vigenti programmazioni di settore, per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe e di stabilimenti con emissioni di COV indicati nella Parte II, Allegato III alla Parte Quinta del D.Lgs. 152/2006, è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs n. 152/2006).

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- b) realizzazione di spazi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti;
- c) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie accessoria (SA), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

La progettazione degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo risponde a criteri di qualità architettonica e integrazione paesaggistica, mediante il ricorso a tecniche costruttive e soluzioni impiantistiche che qualificano le relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti di riferimento. A tal fine, in particolare:

- gli interventi di trasformazione concorrono al recupero e alla riqualificazione delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico. Tali interventi non devono pertanto interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione, e/o nella realizzazione di ampliamenti e nuovi manufatti edilizi è escluso il ricorso, per le tamponature esterne, a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica;
- per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è prescritta - salvo dimostrati impedimenti tecnici - la collocazione sulle coperture degli edifici, privilegiando soluzioni progettuali integrate ed escludendo il ricorso a superfici riflettenti;
- la progettazione delle aree pertinenziali (sistemazioni esterne, viabilità di servizio, spazi a parcheggio, impianti di vegetazione arborea e arbustiva, manufatti accessori, volumi tecnici, recinzioni) contribuisce alla riqualificazione estetico-funzionale dell'edificio esistente ed alla valorizzazione dello spazio pubblico; i sistemi e i metodi di illuminazione privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscono la qualità e la compatibilità con il contesto;
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non devono interferire negativamente con le visuali principali e/o panoramiche né essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5, lett. a) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie edificata (SE) inferiore a mq 400.
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
  - in ragione della superficie edificata (SE) ricostruita, negli interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie edificata (SE) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c) il mutamento della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 6, punto 3, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, comporta il reperimento delle dotazioni aggiuntive di parcheggio determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 delle presenti norme ed all'art. 12, punti 4 e 5, della citata *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 50%
- Altezza degli edifici: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 50%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% gli interventi di cui al punto 5 non devono determinare riduzione della SP medesima.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 76;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 77.

La disciplina speciale di cui all'art. 76 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII, Capo III, in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

## Art. 115 - TESSUTI PRODUTTIVI SATURI

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "tessuti produttivi saturi" le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un elevato grado di saturazione del rapporto tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, con evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, molto spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi saturi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante riduzione del rapporto di copertura ed incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione e commercializzazione di merci e/o materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme relativamente alle categorie funzionali, destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (SV) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino legittimamente insediate destinazioni d'uso o attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, fatta eccezione per edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, sui quali sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', come definita

dall'art. 23 delle presenti norme, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero di unità immobiliari.

Per le attività di deposito, stoccaggio, magazzinaggio, commercio all'ingrosso e al dettaglio, nonché per le attività private di servizio in genere, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del presente Piano Operativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', come definita dall'art. 23 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Per gli interventi edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dalle vigenti programmazioni di settore, per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe e di stabilimenti con emissioni di COV indicati nella Parte II, Allegato III alla Parte Quinta del D.Lgs. 152/2006, è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs. n. 152/2006).

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) sfruttamento *una tantum* del 50% della eventuale capacità edificatoria attribuita dal P.R.G.C. 1991 e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante addizioni volumetriche (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 3% della superficie edificata (SE) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - escludendo dal calcolo della SE legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - da realizzarsi mediante addizione volumetrica (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- d) modifiche della sagoma in sopraelevazione per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento della superficie edificata (SE);
- e) realizzazione di spazi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrata, senza limiti di superficie accessoria (SA), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

La progettazione degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo risponde a criteri di qualità architettonica e integrazione paesaggistica, mediante il ricorso a tecniche costruttive e soluzioni impiantistiche che qualifichino le relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti di riferimento. A tal fine, in particolare:

- gli interventi di trasformazione concorrono al recupero e alla riqualificazione delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, anche mediante riordino delle aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale. Tali interventi non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione e/o nella realizzazione di ampliamenti e nuovi manufatti edilizi è escluso il ricorso, per le tamponature esterne, a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica;
- per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è prescritta - salvo dimostrati impedimenti tecnici - la collocazione sulle coperture degli edifici, privilegiando soluzioni progettuali integrate ed escludendo il ricorso a superfici riflettenti;
- la progettazione delle aree pertinenziali (sistemazioni esterne, viabilità di servizio, spazi a parcheggio, impianti di vegetazione arborea e arbustiva, manufatti accessori, volumi tecnici, recinzioni) contribuisce alla riqualificazione estetico-funzionale dell'edificato esistente ed alla valorizzazione dello spazio pubblico; i sistemi e i metodi di illuminazione privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscono la qualità e la compatibilità con il contesto;
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non devono interferire negativamente con le visuali principali e/o panoramiche né essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi saturi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 5 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comunque denominati comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5, lett. c) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie edificata (SE) inferiore a mq 250;
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
  - in ragione della superficie edificata (SE) ricostruita, negli interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie edificata (SE) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- d) il mutamento della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 6, punto 3, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, comporta il reperimento delle dotazioni aggiuntive di parcheggio determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 delle presenti norme (con le eccezioni ivi specificate al punto 2) ed all'art. 12, punti 4 e 5, della citata *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*;
- e) gli interventi di cui alla lettera d) del precedente punto 5 sono attuabili anche in lotti urbanistici con indice di copertura (IC) legittimato da titoli abilitativi superiore al 50%, senza obbligo di adeguamento al limite massimo fissato al successivo punto 7.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi saturi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 50%
- Altezza degli edifici: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 75%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Nelle aree soggette a tutela paesaggistica dichiarate di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969 non sono comunque consentiti incrementi di altezza degli edifici (Hmax) - realizzati mediante addizioni volumetriche in sopraelevazione e/o con altri interventi edilizi comunque denominati - che rechino pregiudizio a varchi visuali o ad altri punti di vista qualificati connotati da elevato valore estetico-percettivo. A tale riguardo deve farsi riferimento alle componenti e ai riferimenti valoriali evidenziati nella tav. Pae 6 del Piano Strutturale.

Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% gli interventi di cui al punto 5 non devono determinare riduzione della SP medesima.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

E' consentita, anche in deroga all'indice di copertura (IC) massimo sopra indicato, la realizzazione di rampe carrabili finalizzate a dare accesso ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici, o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi saturi, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 76;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 77.

La disciplina speciale di cui all'art. 76 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.



## Art. 116 - TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti produttivi consolidati” le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinentiali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, talora inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi consolidati di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:  
attività artigianali di servizio alla residenza

- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 6 della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione e commercializzazione di merci e/o materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme relativamente alle categorie funzionali, destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (SV) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino legittimamente insediate destinazioni d'uso o attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari, fatta eccezione per edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, sui quali sono consentiti

interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', come definita dall'art. 23 delle presenti norme, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero di unità immobiliari.

Per le attività di deposito, stoccaggio, magazzinaggio, commercio all'ingrosso e al dettaglio, nonché per le attività private di servizio in genere, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del presente Piano Operativo possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2', come definita dall'art. 23 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Per gli interventi edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dalle vigenti programmazioni di settore, per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe e di stabilimenti con emissioni di COV indicati nella Parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006, è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs. n. 152/2006).

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) sfruttamento *una tantum* della eventuale capacità edificatoria attribuita dal P.R.G.C. 1991 e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante nuovi corpi di fabbrica, addizioni volumetriche (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento. Lo sfruttamento della capacità edificatoria di cui trattasi - nella misura prevista dal P.R.G.C. 1991 per la zona omogenea 'D' - è ammesso anche su lotti edificati precedentemente ricadenti in zona omogenea 'F2' (attrezzature, impianti e servizi tecnologici dell'ENEL), nonché su eventuali lotti urbanistici ineditati, a condizione - in quest'ultimo caso - che il 20% della superficie di tali lotti venga destinata alla contestuale realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 5% della superficie edificata (SE) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - escludendo dal calcolo della SE legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - da realizzarsi mediante addizione volumetrica (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- d) modifiche della sagoma in sopraelevazione per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento della superficie edificata (SE);
- e) realizzazione di spazi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie accessoria (SA), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

La progettazione degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo risponde a criteri di qualità architettonica e integrazione paesaggistica, mediante il ricorso a tecniche costruttive e soluzioni impiantistiche che qualifichino le relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti di riferimento. A tal fine, in particolare:

- gli interventi di trasformazione concorrono al recupero e alla riqualificazione delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico, anche mediante riordino delle aree di pertinenza delle strutture commerciali e industriali che fiancheggiano l'infrastruttura autostradale. Tali interventi non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- negli interventi di nuova edificazione, o comportanti demolizione e ricostruzione, e/o nella realizzazione di ampliamenti e nuovi manufatti edilizi è escluso il ricorso, per le tamponature esterne, a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica;
- per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è prescritta - salvo dimostrati impedimenti tecnici - la collocazione sulle coperture degli edifici, privilegiando soluzioni progettuali integrate ed escludendo il ricorso a superfici riflettenti;
- la progettazione delle aree pertinenziali (sistemazioni esterne, viabilità di servizio, spazi a parcheggio, impianti di vegetazione arborea e arbustiva, manufatti accessori, volumi tecnici, recinzioni) contribuisce alla riqualificazione estetico-funzionale dell'edificato esistente ed alla valorizzazione dello spazio pubblico; i sistemi e i metodi di illuminazione privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscono la qualità e la compatibilità con il contesto;
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non devono interferire negativamente con le visuali principali e/o panoramiche né essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 5 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi di nuova edificazione, nonché gli interventi comunque denominati comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5, lett. c), non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie edificata (SE) inferiore a mq 400;
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
  - in ragione della superficie edificata (SE) ricostruita, negli interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie edificata (SE) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- d) il mutamento della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 6, punto 3, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, comporta il reperimento delle dotazioni aggiuntive di parcheggio determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 12 delle presenti norme (con le eccezioni ivi specificate al punto 2) ed all'art. 12, punti 4 e 5, della citata *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*;
- e) gli interventi di cui alla lettera d) del precedente punto 5 sono attuabili anche in lotti urbanistici con indice di copertura (IC) legittimato da titoli abilitativi superiore al 50%, senza obbligo di adeguamento al limite massimo fissato al successivo punto 7.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 50%
- Altezza degli edifici: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 75%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Nelle aree soggette a tutela paesaggistica dichiarate di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969 non sono comunque consentiti incrementi di altezza degli edifici (Hmax) - realizzati mediante addizioni volumetriche in sopraelevazione e/o con altri interventi edilizi comunque denominati - che rechino pregiudizio a varchi visuali o ad altri punti di vista qualificati connotati da elevato valore estetico-percettivo. A tale riguardo deve farsi riferimento alle componenti e ai riferimenti valoriali evidenziati nella tav. Pae 6 del Piano Strutturale.

Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% gli interventi di cui al punto 5 non devono determinare riduzione della SP medesima.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

E' consentita, anche in deroga all'indice di copertura (IC) massimo sopra indicato, la realizzazione di rampe carrabili finalizzate a dare accesso ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici, o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi consolidati, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 76;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 77.

La disciplina speciale di cui all'art. 76 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII, Capo III, in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

## Art. 117 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI GRANDE DIMENSIONE

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "insediamenti produttivi di grande dimensione" le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo corrispondenti agli stabilimenti di aziende di grandi o medio/grandi dimensioni (spesso con ampio corredo di spazi e/o strutture destinate ad attività terziarie/direzionali), nelle quali si riscontra un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono edifici e aree di pertinenza spesso suscettibili di migliorie estetiche e/o funzionali al fine di rispondere in modo più efficace alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento della destinazione produttiva (in via esclusiva o comunque prevalente), favorendo la permanenza o l'insediamento di aziende di medie o grandi dimensioni;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV - negli insediamenti produttivi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzino di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme relativamente alle categorie funzionali, destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dal precedente punto 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate al precedente punto 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura meramente manutentiva/conservativa, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e senza incremento del numero di unità immobiliari.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Per gli interventi edilizi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione parziale o totale, devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dalle vigenti programmazioni di settore, per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe e di stabilimenti con emissioni di COV indicati nella Parte II, Allegato III alla parte Quinta del D.Lgs. 152/2006, è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento secondo le migliori tecnologie disponibili (come definite dalla lettera l-ter, comma 1, art. 5, del D.Lgs. n. 152/2006).

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita

ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 5 e 6:

- a) sfruttamento *una tantum* della eventuale capacità edificatoria attribuita dal P.R.G.C. 1991 e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante nuove costruzioni, addizioni volumetriche in aderenza o sopraelevazione, ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 2% della superficie edificata (SE) legittima di ciascun edificio esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - escludendo dal calcolo della SE legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - da realizzarsi mediante addizione volumetrica (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 5;
- d) modifiche della sagoma in aderenza o in sopraelevazione per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, con incremento della superficie edificata (SE) non superiore al 10% della SE legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo;
- e) realizzazione di spazi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie accessoria (SA), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

La progettazione degli interventi sugli immobili di cui al presente articolo risponde a criteri di qualità architettonica e integrazione paesaggistica, mediante il ricorso a tecniche costruttive e soluzioni impiantistiche che qualificano le relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti di riferimento. A tal fine, in particolare:

- gli interventi di trasformazione concorrono al recupero e alla riqualificazione delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico. Tali interventi non devono pertanto interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- negli interventi di nuova edificazione, o comportanti demolizione e ricostruzione, e/o nella realizzazione di ampliamenti e nuovi manufatti edilizi è escluso il ricorso, per le tamponature esterne, a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica;
- per gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è prescritta - salvo dimostrati impedimenti tecnici - la collocazione sulle coperture degli edifici, privilegiando soluzioni progettuali integrate ed escludendo il ricorso a superfici riflettenti;
- la progettazione delle aree pertinenziali (sistemazioni esterne, viabilità di servizio, spazi a parcheggio, impianti di vegetazione arborea e arbustiva, manufatti accessori, volumi tecnici, recinzioni) contribuisce alla riqualificazione estetico-funzionale dell'edificato esistente ed alla valorizzazione dello spazio pubblico; i sistemi e i metodi di illuminazione privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscono la qualità e la compatibilità con il contesto;
- i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non devono interferire negativamente con le visuali principali e/o panoramiche né essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 4 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 4, lett. c) possono comportare la creazione di un massimo di n. 5 unità immobiliari per ogni lotto urbanistico di riferimento;

- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 11 sono dovute:
- in ragione della superficie edificata (SE) ricostruita, negli interventi comunque denominati comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie edificata (SE) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie edificata (SE) delle unità immobiliari derivate, negli interventi comportanti frazionamento immobiliare. Sulle unità immobiliari residue deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie edificata (SE) interessata, negli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.
- d) gli interventi di cui alla lettera d) del precedente punto 4 sono attuabili anche in lotti urbanistici con indice di copertura (IC) legittimato da titoli abilitativi superiore al 50%, senza obbligo di adeguamento al limite massimo fissato al successivo punto 6.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 50%
- Altezza degli edifici: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 75%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata:

- per edifici o porzioni di essi destinati ad attività terziarie/direzionali, fino ad un'altezza (Hmax) di ml 13,00;
- per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Nelle aree soggette a tutela paesaggistica dichiarate di notevole interesse pubblico con D.M. 22.04.1969 non sono comunque consentiti incrementi di altezza degli edifici (Hmax) - realizzati mediante addizioni volumetriche in sopraelevazione e/o con altri interventi edilizi comunque denominati - che rechino pregiudizio a varchi visuali o ad altri punti di vista qualificati connotati da elevato valore estetico-percettivo. A tale riguardo deve farsi riferimento alle componenti e ai riferimenti valoriali evidenziati nella tav. Pae 6 del Piano Strutturale.

Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% gli interventi di cui al punto 4 non devono determinare riduzione della SP medesima.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.

E' consentita, anche in deroga all'indice di copertura (IC) massimo sopra indicato, la realizzazione di rampe carrabili finalizzate a dare accesso ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici, o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 15.

## Art. 118 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “verde privato soggetto a tutela” le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici o complessi edilizi di particolare pregio - appartenenti al patrimonio edilizio storicizzato ricadente nel territorio urbanizzato, costituente componente identitaria del patrimonio territoriale - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela costituisce l'insieme delle seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

3. Nelle aree individuate come verde privato soggetto a tutela si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2, le disposizioni di cui al Titolo VII, Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

Per gli eventuali 'volumi secondari' (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

Gli interventi nelle aree di cui al presente articolo garantiscono in ogni caso:

- la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive e spaziali tra l'edificio o complesso edilizio e il contesto paesaggistico di riferimento, in particolare per gli interventi che interessano i parchi e i giardini di corredo alle ville storiche;
- il mantenimento dell'unitarietà dell'impianto tipologico e architettonico che caratterizza i resedi originari, nonché la conservazione degli orti/giardini e dei manufatti accessori di valore storico-architettonico - quali cappelle, limonaie, opere di arredo di impianto storico, percorsi, serre, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, assetti vegetazionali tipici e/o storicizzati (siepi, filari, etc.) - che concorrono a definirne il valore identitario;
- l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento.

Nelle aree di cui al presente articolo - ad esclusione di quelle qualificate come “*parchi storici e giardini formali*” ai sensi dell'art. 58 - è consentita, a servizio di attività turistico-ricettive, la realizzazione una piscina (o altra attrezzatura pertinenziale privata consimile per lo sport). Restano comunque salve e prevalenti le disposizioni di tutela dettate, secondo i casi, dagli artt. 57 e 61.

E' vietato l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo)
- ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le categorie funzionali o destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.



**Art. 119 - VERDE E SPAZI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI AD USO PRIVATO NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Sono denominate “verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nel territorio urbanizzato” le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti - in genere adibite ad usi privati di varia natura (talora complementari ad attività insediate contigue) o ad usi agricoli a carattere residuale - nelle quali non risulta completamente definito il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini. Comprendono parti in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Piano Operativo orienta l’assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano, contribuendo all’eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l’*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale;
- mantenimento dell’assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;
- adeguata integrazione paesaggistica degli interventi ammessi;
- mantenimento della leggibilità dei quadri naturali godibili dal percorso dell’Autostrada del Sole;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni dettate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- attività ricreative all’aperto;
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

E’ altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, in essere alla data di adozione del presente Piano Operativo, nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 162.

Negli spazi privati di cui al presente articolo, ove ricadenti all’interno di isolati urbani in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali a media o alta densità insediativa, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato ad uso privato. Per tali interventi è prescritto il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall’art. 10 delle presenti norme:

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 75%
- Superficie permeabile di pertinenza: SP min 25%

La superficie calpestabile (SCal) complessiva del piano interrato non può comunque superare i mq 4.000 per ogni isolato.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l’esposizione di merci e/o materiali all’aperto (art. 157)

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per le autorimesse interrato di cui al precedente punto 3, per installazioni finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili eseguite nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all’art. 156 e non comportanti creazione di superficie coperta (SC), per le piscine ad uso privato (ivi comprese quelle condominiali o ad uso comune), nonché per gli interventi ammessi dall’art. 157.

Per i ‘volumi secondari’ (VS) e gli ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

E' consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde (compresi spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2.

Il progetto degli interventi comportanti realizzazione di nuovi manufatti e recinzioni - nei limiti sopra specificati - ovvero di impianti di vegetazione arborea, è corredato da uno studio di inserimento paesaggistico esteso all'intera area disciplinata dal presente articolo, volto a garantire un'adeguata integrazione degli interventi nelle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano il contesto paesaggistico di riferimento, anche mediante la previsione di adeguate opere di mitigazione degli eventuali spazi destinati a parcheggio privato.

**Art. 120 - VERDE E ALTRE AREE PRIVATE PREVALENTEMENTE NON EDIFICATE INTEGRATIVE DEGLI INSEDIAMENTI**

1. Sono denominate “verde e altre aree private prevalentemente non edificate integrative degli insediamenti” le parti del territorio urbanizzato libere da edifici o manufatti a carattere permanente, ed in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate nei tessuti edificati contigui. Costituiscono talora margini incompiuti, in cui non risulta qualitativamente definito il rapporto tra insediamenti urbani e territorio rurale, ed includono parti interstiziali o residuali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Piano Operativo persegue il riordino e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra aree urbanizzate e territorio rurale;
- riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione degli insediamenti, garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo la permanenza di relittuali attività agricole volte a prevenire l'insorgenza di usi incongrui o situazioni di degrado;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio dettate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato ‘C’ alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile, in misura correlata alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento.

Gli interventi connessi con le forme di utilizzazione di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 162.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree attrezzate per autocaravan, disciplinate dall'art. 152 (punti 4, 5 e 6);
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 157;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 158;
- aree per impianti di autodemolizione, disciplinate dall'art. 159.

Per la disciplina relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 156.

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati, fatta eccezione per le piscine ad uso privato (ivi comprese quelle condominiali o ad uso comune) e per gli interventi ammessi dal Titolo X per le aree soggette agli usi specialistici elencati al precedente punto 3.

E' consentita la realizzazione di recinzioni e spazi pavimentati (nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite), a condizione che l'intervento sia corredato da sistemazioni a verde che contribuiscano alla riqualificazione paesaggistica degli insediamenti e alla definizione della forma urbana, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, con particolare considerazione delle parti confinanti con le aree a prevalente funzione agricola del territorio rurale.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- attività artigianali
- attività private per servizi di interesse generale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso e/o le forme di utilizzazione ammesse dal Titolo X per le aree nelle quali sono consentiti usi specialistici.

6. Fatto salvo quanto specificato al precedente punto 3 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle aree di cui al presente articolo non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

## TITOLO IX

### DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

|          |   |
|----------|---|
| art. 121 | Disciplina del territorio rurale / Contenuti e finalità |
|----------|---|

| <b>Capo I - Disposizioni generali</b> |   |
|---------------------------------------|---|
| art. 122                              | Operatori agricoli  |
| art. 123                              | Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale                          |
| art. 124                              | Interventi di sistemazione ambientale   |
| art. 125                              | Manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e annessi agricoli stabili                       |
| art. 126                              | Annessi agricoli 'fuori parametro'  |
| art. 127                              | Manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole |
| art. 128                              | Serre   |
| art. 129                              | Manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti)                                    |
| art. 130                              | Strutture ad uso ricreativo   |
| art. 131                              | Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale   |
| art. 132                              | Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola                                     |
| art. 133                              | Autorimesse e locali interrati o seminterrati   |
| art. 134                              | Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici  |
| art. 135                              | Recinzioni  |

| <b>Capo II - Ambiti periurbani, nuclei rurali, verde privato soggetto a tutela</b> |  |
|--|--|
| art. 136   | Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica                |
| art. 137   | Aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo                 |
| art. 138   | Tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali                  |
| art. 139   | Aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici |
| art. 140   | Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale                    |

| <b>Capo III - Aree a prevalente funzione agricola</b> |  |
|---|--|
| art. 141  | Aree a prevalente funzione agricola  |
| art. 142  | Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno      |
| art. 143  | Ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve |
| art. 144  | Ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali                           |
| art. 145  | Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare  |

| <b>Capo IV - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva</b> |   |
|--|---|
| art. 146   | Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva |
| art. 147   | Ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali     |
| art. 148   | Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa       |

## Art. 121 - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE / CONTENUTI E FINALITA'

1. Per "territorio rurale" si intende la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII e costituente ambito di applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i.. Oltre alle "aree a prevalente funzione agricola", di cui all'art. 141, ed alle "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" di cui all'art. 146, esso comprende ambiti periurbani, nuclei rurali, nonché aree ad elevato grado di formalizzazione afferenti ad edifici o complessi edilizi di interesse storico-architettonico, identificate come 'verde privato soggetto a tutela'.

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 79);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 85);
- aree a edificazione speciale per standard (art. 86);
- percorsi ciclabili (art. 88);
- aree di riqualificazione RQ 08a (parte), RQ 08e, RQ 09b\*, RQ 10a, RQ 11a, RQ 12a, RQ 12c, RQ 13a, RQ 13b.

La perimetrazione del territorio rurale è individuata con apposito segno grafico alla tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Negli artt. 141 e 146 sono specificate le componenti identitarie del patrimonio territoriale, le discipline speciali e gli usi specialistici che interessano, rispettivamente, le "aree a prevalente funzione agricola" e le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva".

2. Nel territorio rurale sono perseguiti gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volti in particolare a:

- salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario, espressione della stretta relazione con un sistema insediativo storicizzato diffuso e di eccellenza;
- favorire in particolare il mantenimento degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici, perseguendo in particolare la conservazione del caratteristico mosaico costituito dalla relazione tra agroecosistemi tradizionali e formazioni forestali collinari;
- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dall'Autostrada del Sole verso le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali e verso il paesaggio rurale e boschivo arricchito da borghi, emergenze storico-architettoniche o semplici costruzioni rurali;
- tutelare e migliorare il valore ecologico della matrice forestale collinare, nonché mantenere le aree coperte da vegetazione boschiva, le essenze arboree isolate e le piante ornamentali per la funzione che svolgono dal punto di vista estetico percettivo e idrogeologico;
- mantenere e migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale, anche attraverso il mantenimento di relittuali aree agricole di pianura;
- tutelare e migliorare la qualità ecologica complessiva del sistema idrografico naturale costituito dal fiume Greve, dai torrenti Pesa e Vingone, dal reticolo idraulico minore e dalla vegetazione riparia.

A tale riguardo:

- sono dettate disposizioni volte a assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurative e percettive tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici, in particolare nelle aree collinari, limitando la realizzazione di opere che possano alterare i caratteri e i caratteri morfologici dei rilievi e dei versanti;
- assumono importanza primaria il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, gli interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico, quali l'intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche ed il mantenimento della funzionalità del reticolo idrografico superficiale;
- sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori);
- gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi;
- i progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama

consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi del territorio rurale, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto;

- le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

3. La disciplina di tutela e valorizzazione del territorio rurale contenuta nel presente Titolo è articolata come segue:

Capo I - "Disposizioni generali":

contiene disposizioni di carattere generale valide per tutto il territorio rurale.

Capo II - "Ambiti periurbani, nuclei rurali, verde privato soggetto a tutela"

contiene disposizioni che disciplinano gli usi e le trasformazioni ammesse in particolari aree o ambiti del territorio rurale che in ragione delle loro specificità necessitano di disposizioni mirate e calibrate.

Capo III - "Aree a prevalente funzione agricola":

contiene disposizioni che, sulla base dei caratteri paesaggistici, produttivi e sociali dei luoghi, disciplinano gli usi e le trasformazioni territoriali nei diversi ambiti territoriali costituenti le "aree a prevalente funzione agricola", in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

Capo IV - "Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva":

contiene disposizioni che, sulla base dei caratteri paesaggistici, produttivi e sociali dei luoghi, disciplinano gli usi e le trasformazioni territoriali negli ambiti territoriali costituenti le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva", in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

4. Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, i Capi II, III e IV del presente Titolo disciplinano tra l'altro:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti, di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili, di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 127;
- l'installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti, di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti), di cui all'art. 129;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo, di cui all'art. 130.

Il Regolamento Edilizio può dettare indicazioni e/o prescrizioni in ordine ai caratteri costruttivi degli edifici o manufatti sopra elencati, nonché eventuali disposizioni di dettaglio in ordine agli adempimenti procedurali correlati alla loro realizzazione o installazione.

Fatta eccezione per le aree di cui agli artt. 139 e 140, e ferme restando eventuali limitazioni derivanti dalla disciplina dei Titoli III, IV e V delle presenti norme, nel territorio rurale, in localizzazioni che distino almeno ml 100 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo è consentita l'installazione di manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie, nel rispetto dei requisiti di alloggiamento previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela degli animali - per un numero massimo di 5 cani alloggiati e con recinti non superiori a mq 40 complessivi - previa convenzione, sottoscritta anche da un'Associazione venatoria legalmente riconosciuta, con la quale l'avente titolo di impegni, al cessare della necessità di utilizzo, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi.

5. La disciplina di cui al presente Titolo contiene disposizioni applicative delle direttive contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale ed è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) al territorio rurale contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

Titolo III - Integrità fisica del territorio

Titolo IV - Disciplina di tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale;

- Titolo V - Discipline speciali
- Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo X - Aree per usi specialistici

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente Titolo sono integrate dalle disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nell'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo "*Disciplina dei beni paesaggistici*"). In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.



**Art. 122 - OPERATORI AGRICOLI**

1. Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo, 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 quattro categorie, sulla base dei caratteri distintivi di seguito specificati. Tali caratteri devono essere attestati dai soggetti interessati all'avvio dei procedimenti relativi agli interventi disciplinati dal presente Titolo, ivi compresi quelli riferiti alla modifica degli assetti aziendali:

a) Aziende 'di elevata capacità produttiva':

sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta superiore alle due unità colturali (UC), così come definite dal seguente punto 3;
- impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU);
- rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.

b) Aziende 'di media capacità produttiva':

sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra una e due unità colturali (UC);
- impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU);
- rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.

c) Aziende 'minime':

sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e una unità colturale (UC);
- rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.

d) Operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero:

sono privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle tre categorie precedenti.

2. Per la definizione di superficie agraria utilizzata (SAU) - costituente parametro di riferimento per talune disposizioni contenute nel presente Titolo - si rinvia alle vigenti norme di settore.

3. Salvo diverse disposizioni del P.T.C. o del P.T.C.M., le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire, mediante P.A.P.M.A.A., la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili (art. 125, punto 3) o il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, sono le seguenti:

- 0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche 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 seminatrici, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ha per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufaie 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.

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

Il mantenimento in coltura di superfici fondiarie non inferiori a quelle sopra specificate si definisce unità colturale (UC).

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto dal P.T.C. o dal P.T.C.M., l'unità colturale (UC) si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime sopra indicate.

**Art. 123 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

1. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) è lo strumento di programmazione con il quale l'azienda agricola definisce - in conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale - gli obiettivi economici e strutturali che intende conseguire in un arco temporale predeterminato, descrivendo la situazione attuale e individuando gli interventi agronomici, ambientali ed edilizi necessari allo scopo, nonché le fasi ed i tempi di realizzazione programmati.

In particolare il P.A.P.M.A.A. contiene le informazioni e i dati richiesti dalle vigenti norme regionali, di seguito elencati in sintesi:

- a) l'anagrafica aziendale;
- b) la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; ore di lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive degli edifici esistenti; dimostrazione della possibilità o meno di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti quale alternativa alla nuova edificazione; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma aziendale, con particolare riferimento alle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale recepite ai successivi punti 2, 9 e 10);
- c) la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime (utilizzazione delle superfici aziendali e ordinamenti culturali adottati; eventuali attività programmate e connesse a quelle agricole; ore di lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda sulla base dell'ordinamento culturale conseguente agli interventi adottati; eventuali interventi di miglioramento ambientale connessi con le attività di trasformazione culturale programmate; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali necessari per il raggiungimento degli obiettivi programmati);
- d) la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle eventuali attività connesse, accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato (evidenziando: i nuovi edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali; gli eventuali edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con l'assetto complessivo dell'azienda e con le finalità economiche e strutturali del programma; gli edifici esistenti funzionali alla conduzione aziendale, comprensivi degli eventuali interventi di trasformazione programmati per i medesimi);
- e) la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- f) una relazione descrittiva degli interventi concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sui sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali anche in relazione alle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale recepite ai successivi punti 2, 9 e 10;
- g) l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del P.A.P.M.A.A., sotto forma di cronoprogramma delle attività previste.

Il P.A.P.M.A.A. contiene in ogni caso - oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente Titolo e comunque in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale.

2. Gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale, unitamente alle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale programmate, concorrono al conseguimento dei seguenti obiettivi di qualità paesaggistica ed ecosistemica derivanti dalle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- a) conservare i caratteri morfologici dei rilievi collinari, limitando la realizzazione di opere che ne possano alterare i caratteri, preservando le aree di crinale rispetto a nuovi interventi edificatori ed infrastrutturali, e favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico;
- b) garantire la conservazione e il miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale, con particolare riferimento alla tutela e valorizzazione dei caratteri di valore paesaggistico, e conseguentemente:
  - orientare gli interventi di trasformazione programmati - quali sistemazioni e impianti per la produzione agricola, edificazione di annessi, realizzazione di invasi ad uso irriguo, opere di difesa spondale, eventuale installazione di impianti di produzione energetica etc. - alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e dei valori paesaggistico-ambientali;

- garantire il mantenimento delle colture tradizionali, con particolare riferimento alle superfici ad oliveto, in modo da salvaguardare gli assetti figurativi e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario di impianto tradizionale e di interesse storico, espressione della stretta relazione con un sistema insediativo storicizzato diffuso e di eccellenza;
- garantire il mantenimento e/o il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie e forestali tradizionali, quali ciglionamenti, lunette, terrazzamenti, acquidocci, scoline, fossi;
- mantenere e/o incrementare il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente, in particolare nei contesti storicamente caratterizzati dalla presenza di mosaici agricoli;
- recuperare a fini produttivi agricolo-forestali eventuali aree incolte presenti nella superficie aziendale.

Laddove incidano sull'assetto idrogeologico, comportando trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli, gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale devono in ogni caso:

- salvaguardare l'assetto idrogeologico, armonizzandosi con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, quanto a forma, dimensioni, orientamento, evitando i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che possano provocare il danneggiamento o l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;
- tutelare l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, fasce boscate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- garantire la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Eventuali nuovi percorsi devono risultare coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.

3. L'approvazione del P.A.P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi. Il P.A.P.M.A.A. ha durata decennale, con decorrenza dall'atto comunale di approvazione, fatte salve le eventuali proroghe consentite dalla normativa regionale. La sua realizzazione è garantita da una convenzione, da registrare e trascrivere a spese del richiedente ed a cura dell'Amm./ne Comunale, contenente - oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali - specifici obblighi a carico dell'imprenditore agricolo o suoi aventi causa, in ordine a:

- la realizzazione delle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale;
- l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale, in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali;
- la tutela e valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV;
- la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V, Capi I e II;
- la realizzazione o manutenzione delle opere infrastrutturali (ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinali o poderali);
- il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;
- il rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di cui al presente Titolo e delle eventuali disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio può contenere tra i propri allegati lo schema-tipo della convenzione di cui trattasi.

4. Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili:

- nell'ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*", di cui all'art. 144, con volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 800;
- negli ambiti territoriali AT4 "*Dorsale collinare*" e AT5 "*Pendici collinari meridionali*", di cui agli artt. 145 e 147, con volume edificabile (VE) fuori terra superiore a mc 1.600;
- all'interno delle 'aree di protezione storico ambientale', di cui all'art. 63, indipendentemente dalla volumetria prevista;
- in tutti i casi in cui siano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali e dal Titolo III, Capo III, delle presenti norme) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni del presente Piano Operativo, si fa rinvio alle vigenti norme regionali per quanto riguarda:

- gli interventi urbanistico-edilizi consentiti alle aziende agricole senza necessità di previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.;
- le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di immobili aziendali.

6. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dal mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:

- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive (*"edilizie"* e/o *"agricole"*, come definite dall'art. 132) per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
- limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le *"aree di pertinenza agricola"* attribuite agli edifici esistenti interessano - fatte salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

7. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente.

Nel caso in cui non sia possibile procedere prioritariamente al riutilizzo degli edifici aziendali esistenti inutilizzati il P.A.P.M.A.A. deve contenere una apposita documentazione - predisposta e asseverata da professionisti abilitati per le materie di rispettiva competenza - atta ad evidenziare che eventuali interventi di recupero e di riqualificazione architettonico-funzionale non risulterebbero coerenti con la tipologia di tali edifici.

Ai fini del contenimento dell'utilizzo di suolo inedito nel territorio rurale deve in generale essere contemplata - in via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici aziendali - la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti, ove consentito dalle norme relative alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo VII.

8. I P.A.P.M.A.A. riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 60, ovvero che ricadano nelle seguenti aree:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali (art. 62)
- aree di protezione storico ambientale (art. 63)
- aree di pregio paesistico (art. 68)

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

9. In presenza nella superficie aziendale di porzioni di aree boscate - così come identificate dall'art. 69 (*"boschi densi"* o *"boschi radi e cespugliati"*) - gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A., unitamente alle opere di miglioramento e/o riqualificazione ambientale programmate, concorrono al conseguimento dei seguenti obiettivi di qualità paesaggistica ed ecosistemica derivanti dalle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- programmare una gestione selvicolturale di tipo naturalistico-ecologico, finalizzata alla conservazione degli ecosistemi forestali, delle emergenze vegetazionali e dei biotopi, nonché alla difesa da incendi, fitopatologie e altre cause avverse;

- adottare, in accordo con la normativa regionale, tecniche selvicolturali volte a contenere e/o contrastare la diffusione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, soprattutto nelle zone di elevato valore paesaggistico e naturalistico;
- evitare interventi di trasformazione e artificializzazione delle aree e delle formazioni boschive che possano ridurre i livelli e qualità e naturalità degli ecosistemi e alterare i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali, compromettendone i valori storico-culturali ed estetico-percettivi e pregiudicandone la funzione di presidio idrogeologico;
- favorire il recupero delle attività agro-silvo-pastorali nelle aree boscate, al fine della conservazione dei caratteri storico-identitari e dei valori paesaggistici da esse espressi, valorizzando in particolare le attività economiche tradizionali nel campo della selvicoltura e delle attività connesse;
- prevedere il recupero e la manutenzione della sentieristica, garantendone, ove possibile, l'accessibilità e la fruizione pubblica.

10. In presenza nella superficie aziendale di aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui all'art. 70 - appositamente individuate negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - gli interventi previsti dal P.A.P.M.A.A devono contenere i relativi progetti di impianto. Tali progetti perseguono la rinaturalizzazione delle fasce - ivi comprese le formazioni arboree e arbustive d'argine, di ripa o di golena - e degli eventuali lembi relitti di specie planiziarie, evitandone la manomissione o la riduzione.

11. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle eventuali specifiche disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio in ordine ai caratteri tipologici, formali e costruttivi cui deve attenersi la progettazione e successiva realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e degli annessi agricoli stabili, di cui all'art. 125. Sono in ogni caso escluse le tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne.

**Art. 124 - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE**

1. Gli 'interventi di sistemazione ambientale' costituiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici interessati da progetti comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola, come di seguito specificato.

Tali interventi perseguono finalità di interesse pubblico o generale e a tal fine devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello derivante dalla conduzione di attività agricole, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione del territorio, con particolare riferimento agli assetti paesaggistici e ambientali.

2. In presenza di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a un ettaro il progetto degli interventi di sistemazione ambientale costituisce parte integrante della apposita convenzione di cui al successivo punto 9, da stipularsi obbligatoriamente per interventi edilizi comunque denominati che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola di interi edifici o di singole unità immobiliari.

3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III nonché delle eventuali disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le "aree di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate - nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 132 delle presenti norme - dal progetto edilizio correlato.

In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale tali interventi - laddove incidano sull'assetto idrogeologico comportando trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli - devono:

- salvaguardare l'assetto idrogeologico, armonizzandosi con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto, quanto a forma, dimensioni, orientamento, evitando i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che possano provocare il danneggiamento o l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli;
- tutelare l'integrità complessiva degli agroecosistemi e l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, fasce boscate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
- garantire la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Eventuali nuovi percorsi devono risultare coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.

4. Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale (c.d. 'oneri verdi') è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell'interesse pubblico e/o generale, quali:

- la conservazione e/o il ripristino delle formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali - con priorità per la tutela delle formazioni arboree decorative di cui all'art. 61 - 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, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale;
- la rinaturalizzazione delle fasce di vegetazione ripariale - ivi comprese le formazioni arboree e arbustive d'argine, di ripa o di golena - e degli eventuali lembi relitti di specie planiziarie, evitandone la manomissione o la riduzione;
- la manutenzione delle 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 delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco o di contenimento, terrazzamenti, lunette, ciglionamenti, acquadocci, scoline, fossi, etc.) - con priorità per gli elementi qualificativi che caratterizzano le aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 60 - con materiali e modalità costruttive fedeli alla tradizione dei luoghi;
- la tutela e/o il recupero dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale, con priorità per i beni censiti dagli enti pubblici territoriali;

- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità rurale in genere aperta al pubblico transito;
- il recupero e la manutenzione della sentieristica nelle aree boscate, consentendone, ove 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.

Non rientrano tra gli 'interventi di sistemazione ambientale' di cui al presente articolo - ammessi a scomputo dei c.d. 'oneri verdi' - gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

5. Fatte salve ulteriori disposizioni eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle disposizioni di cui al presente articolo, i progetti edilizi riferiti agli interventi di cui al punto 2 sono corredati:

- a) da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- b) dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali eventualmente presenti nell' "area di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, con particolare riferimento ai seguenti elementi:
  - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente;
  - fasce di vegetazione ripariale, ivi comprese le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muri a secco o di contenimento, terrazzamenti o ciglionamenti, acquadocci, scoline, etc.;
  - manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
  - viabilità vicinale e/o rurale esistente
  - sentieri in aree boscate;
- c) dagli elementi conoscitivi e/o dalle specifiche progettuali di cui ai successivi punti 6, 7 e 8, per le fattispecie ivi contemplate.

6. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 60, ovvero che ricadano nelle seguenti aree:

- aree di protezione storico ambientale (art. 63)
- aree di pregio paesistico (art. 68)

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

7. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti "boschi densi", devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 59.

8. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui all'art. 70 - appositamente individuate negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - devono contenere i relativi progetti di impianto.

9. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 da attuarsi sull'edificio o unità immobiliare di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, con idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

10. Il Regolamento Edilizio può dettare disposizioni di dettaglio per gli 'interventi di sistemazione ambientale' di cui al presente articolo, con particolare riferimento a:

- gli studi analitici da eseguire sul contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, quale presupposto per la definizione dei contenuti progettuali degli interventi;
- le modalità tecniche eventualmente da privilegiare nell'esecuzione degli interventi;
- le specie vegetali idonee per i progetti di impianto, ivi compresi quelli finalizzati alla ricostituzione e/o al completamento delle fasce di vegetazione ripariale, di cui al punto 8;
- le garanzie fidejussorie di corredo alla convenzione.



## Art. 125 - MANUFATTI AZIENDALI DUREVOLI SEMI-PERMANENTI E ANNESSI AGRICOLI STABILI

### 1. Disposizioni generali

1.1. Nel territorio rurale è consentita alle aziende agricole la realizzazione di “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” e di “annessi agricoli stabili”, sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo e delle disposizioni di cui al presente articolo. Non è invece in alcun modo ammessa la realizzazione di nuove abitazioni, ancorché rurali, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente, e fermo restando il rispetto delle vigenti norme regionali in materia.

1.2. In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, i “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” e gli “annessi agricoli stabili” sono realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- senza negative interferenze con i manufatti di valore storico e architettonico e le loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita; sono in ogni caso escluse le tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica, con specifico riferimento alle tamponature esterne.

1.3. La realizzazione di “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” e di “annessi agricoli stabili” è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43).

Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - non è comunque consentito realizzare “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” e “annessi agricoli stabili” all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (art. 55);
- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 85);
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- ambito territoriale AT1 “*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*” (art. 142), limitatamente alla parte ricadente entro il perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71;
- ambito territoriale AT6 “*Fascia ripariale della Pesa*” (art. 148).

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

1.4. La realizzazione di “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” e di “annessi agricoli stabili” è altresì soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69).

1.5. Per gli annessi agricoli ‘fuori parametro’ - ossia gli annessi strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del P.A.P.M.A.A., e gli annessi non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare - si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 126.

## 2. Manufatti aziendali durevoli semi-permanenti

2.1. I “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” - disciplinati dall’art 70, comma 3, lett. b), della L.R. 65/2014 e dal relativo regolamento di attuazione - sono realizzazioni a carattere non temporaneo necessarie alla conduzione aziendale che necessitano di interventi di trasformazione permanente del suolo. La loro realizzazione è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di ‘elevata’ o di ‘media capacità produttiva’ ai sensi dell’art. 122 delle presenti norme. Il loro dimensionamento è commisurato alle esigenze produttive o di utilizzo espressamente dichiarate dall’azienda agricola.

La permanenza manufatti di cui trattasi è consentita per il solo periodo in cui essi risultano necessari allo svolgimento dell’attività agricola. Essi non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali né possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

2.2. Rientrano nella tipologia dei “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” le seguenti fattispecie:

- silos;
- tettoie;
- concimaie, basamenti o platee;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- volumi tecnici ed altri impianti consimili;
- manufatti prefabbricati di limitata entità e di semplice installazione, che, ancorché privi di fondazioni, necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l’allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

Per le “serre fisse semi-permanenti” si rinvia alle disposizioni di cui all’art. 128, punto 6.

2.3. La realizzazione dei “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” non necessita della previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. ma è comunque subordinata al rilascio di un permesso di costruire. La relativa istanza contiene gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali ed è accompagnata da apposite dichiarazioni con le quali l’imprenditore agricolo:

- descrive la specifica attività aziendale per cui si rende necessaria la realizzazione del/i manufatto/i durevole/i semi-permanente/i;
- si impegna alla integrale rimozione del/i manufatto/i durevole/i semi-permanente/i ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

I “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” che una volta cessata la necessità di utilizzo non siano stati integralmente rimossi sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

2.4. Negli ambiti territoriali collinari AT3 “*Pendici collinari settentrionali*” (art. 144), AT4 “*Dorsale collinare*” (art. 145), e AT5 “*Pendici collinari meridionali*” (art. 147), la realizzazione di “manufatti aziendali durevoli semi-permanenti” è comunque limitata alle seguenti fattispecie:

- tettoie con superficie coperta (SC) non superiore a mq 36;
- concimaie, basamenti o platee;
- volumi tecnici ed altri impianti consimili;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo.

## 3. Annessi agricoli stabili

3.1. Gli “annessi agricoli stabili” sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie. Il loro dimensionamento è commisurato alla capacità produttiva dell’azienda. Indipendentemente dalle tipologie specificate al successivo punto 3.3, tali annessi non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

3.2. Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione degli “annessi agricoli stabili” di cui al presente articolo è effettuata sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo e nel rispetto delle eventuali prescrizioni e caratteri costruttivi definiti dal Regolamento Edilizio.

3.3. Gli “annessi agricoli stabili” si articolano in:

- a) annessi nei quali è consentita la permanenza continuativa di persone, quali “centri aziendali” (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.), o “centri di servizio per l’agricoltura” (come definiti dal punto 8 dell’art. 147), ovvero “case di caccia”;
- b) annessi nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.).

La realizzazione di “annessi agricoli stabili” del tipo a) è consentita esclusivamente alle aziende agricole ‘di elevata capacità produttiva’, come definite all’art. 122. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 3.8, la permanenza continuativa di persone negli annessi del tipo a) è comunque consentita solo per attività strettamente legate alle esigenze produttive aziendali.

La realizzazione di “annessi agricoli stabili” del tipo b) è consentita sia alle aziende ‘di elevata capacità produttiva’ che alle aziende ‘di media capacità produttiva’, come definite all’art. 122.

In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, inoltre, nella progettazione di eventuali cantine aziendali:

- devono essere evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti;
- i piazzali di pertinenza sono strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.4. In ogni caso la realizzazione di “annessi agricoli stabili” è subordinata all’approvazione di un P.A.P.M.A.A., nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle prescrizioni di cui all’art. 123. Le superfici fondiari minime necessarie per la realizzazione di “annessi agricoli stabili” sono rispettivamente definite dall’art. 141, punto 3.2, per le “aree a prevalente funzione agricola”, e dall’art. 146, punti 3.2 e 3.3, per le “aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva”.

3.5. Gli “annessi agricoli stabili” possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento dei locali interrati o seminterrati deve in ogni caso essere esplicitamente compreso e computato nella documentazione tecnico-agronomica di corredo al P.A.P.M.A.A..

3.6. Negli ambiti territoriali collinari AT3, AT4 e AT5, di cui agli artt. 144, 145 e 147, gli “annessi agricoli stabili” devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati ed escludendo localizzazioni in aree di crinale. E’ comunque fatta salva la facoltà dell’Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei P.A.P.M.A.A. o dei successivi progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso per esigenze di mitigazione dell’impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

3.7. La destinazione d’uso agricola degli “annessi agricoli stabili” i cui lavori siano iniziati dopo l’entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (15 aprile 2007) è permanente e non può essere mutata. Il mutamento della destinazione d’uso degli “annessi agricoli stabili” i cui lavori siano iniziati prima dell’entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (15 aprile 2007) - è ammissibile solo allorché siano trascorsi almeno 20 (venti) anni dalla data di ultimazione dei lavori, fermo restando quanto stabilito dalla relativa convenzione o atto d’obbligo e sempreché tale mutamento sia eseguito nel rispetto della vigente disciplina comunale.

Il mutamento parziale o totale della destinazione d’uso agricola abusivamente realizzato in violazione delle disposizioni di cui sopra, anche in assenza di opere edilizie, comporta l’applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

3.8. La progettazione di nuovi “annessi agricoli stabili” tiene conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche. I nuovi annessi previsti in prossimità di linee elettriche esistenti sono progettati nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 90, punti 1.3, 1.4 e 1.5, delle presenti norme.

**Art. 126 - ANNESSI AGRICOLI 'FUORI PARAMETRO'**

1. E' disciplinata dal presente articolo la realizzazione nel territorio rurale degli annessi agricoli di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. 65/2014 e s.m.i., articolati nelle seguenti tipologie:

- a) annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione di un P.A.P.M.A.A.;
- b) annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare.

Tali annessi - identificati nelle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo sotto la denominazione di "annessi agricoli fuori parametro" - sono edifici o manufatti esclusivamente destinati ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali (rimesse di mezzi e macchinari, locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, manufatti per ricovero di animali, etc.), nelle quali non è consentita la permanenza continuativa di persone.

Gli annessi agricoli 'fuori parametro' non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

2. Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al presente articolo è consentita sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo, nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle prescrizioni eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio.

In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al presente articolo sono comunque realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- senza negative interferenze con i manufatti di valore storico e architettonico e le loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita, ed escludendo in ogni caso - in particolare per quanto riguarda le tamponature esterne - il ricorso a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica.

3. La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al punto 1, lett. a (annessi agricoli strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione di un P.A.P.M.A.A.), sotto forma di costruzioni di tipo stabile, è riservata agli imprenditori agricoli titolari di aziende 'minime' - come definite all'art. 122, punto 1, lett. c) - in attività ed iscritte alla C.C.I.A.A. (Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura), che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,5 e 1 unità colturale (UC), ed è consentita - fatte salve le limitazioni di cui ai successivi punti 6 e 7 - esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136)</li> <li>- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137)</li> <li>- ambito territoriale AT1 "<i>Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno</i>" (art. 142, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71)</li> <li>- ambito territoriale AT2 "<i>Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve</i>" (art. 143)</li> </ul> | <p>fino a 24 mq totali di superficie coperta (SC)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ambito territoriale AT3 "<i>Pendici collinari settentrionali</i>" (art. 144)</li> <li>- ambito territoriale AT4 "<i>Dorsale collinare</i>" (art. 145)</li> <li>- ambito territoriale AT5 "<i>Pendici collinari meridionali</i>" (art. 147)</li> </ul>   | <p>fino a 18 mq totali di superficie coperta (SC)</p> |

Il dimensionamento degli annessi di cui trattasi deve essere comunque commisurato alle dimensioni e alle reali esigenze dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative. La realizzazione è consentita solo in fondi sprovvisti di annessi agricoli o nei quali siano presenti annessi agricoli inferiori alle dimensioni massime sopra indicate.

La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui trattasi è soggetta a permesso di costruire. La relativa istanza contiene:

- idonea documentazione atta a dimostrare che il dimensionamento dell'annesso risulta commisurato alle esigenze aziendali, in ragione degli ordinamenti colturali e delle superfici agrarie effettivamente poste in produzione;
- descrizione dettagliata delle caratteristiche morfo-tipologiche e costruttive dell'annesso, accompagnata da studi di inserimento paesaggistico, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto rurale di riferimento;
- dimostrazione della conformità dell'intervento alla disciplina di cui al presente Titolo ed alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di territorio rurale.

4. La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al punto 1, lett. b (annessi agricoli non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare), sotto forma di costruzioni di tipo stabile, è consentita esclusivamente alle aziende agricole in attività ed iscritte alla C.C.I.A.A. (Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura) che mantengano in produzione una superficie agraria utilizzata (SAU) superiore ad 1 ha e che esercitino in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
- g) allevamento di equidi.
- h) La realizzazione degli annessi di cui trattasi è consentita - fatte salve le limitazioni di cui ai successivi punti 6 e 7 - esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

|  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136)</li> <li>- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137)</li> <li>- ambito territoriale AT1 "<i>Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno</i>" (art. 142, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71)</li> <li>- ambito territoriale AT2 "<i>Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve</i>" (art. 143)</li> </ul> | <p>fino a 24 mq totali di superficie coperta (SC)</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- ambito territoriale AT4 "<i>Dorsale collinare</i>" (art. 145)</li> <li>- ambito territoriale AT5 "<i>Pendici collinari meridionali</i>" (art. 147)</li> </ul>   | <p>fino a 18 mq totali di superficie coperta (SC)</p> |

La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui trattasi è soggetta a permesso di costruire, senza necessità di previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.. La relativa istanza contiene:

- descrizione dettagliata delle caratteristiche morfo-tipologiche, costruttive e dimensionali dell'annesso, atta a dimostrare l'idoneità della soluzione proposta in rapporto alle attività aziendali programmate, accompagnata da studi di inserimento paesaggistico, che evidenzino la compatibilità dell'intervento con le relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto rurale di riferimento;
- dimostrazione della conformità dell'intervento alla disciplina di cui al presente Titolo ed alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari regionali in materia di territorio rurale.

5. La destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato, anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali.

6. Negli ambiti territoriali collinari AT3, AT4 e AT5, di cui agli artt. 144, 145 e 147, gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai precedenti punti 3 e 4, ove ammessi, devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati ed escludendo localizzazioni in aree di crinale. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione del progetto edilizio e della documentazione tecnico-agronomica ad esso allegata - di impartire indicazioni in senso diverso per esigenze di mitigazione dell'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

7. La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43).

Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli 'fuori parametro' di qualsivoglia tipologia all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perfluviali (art. 55);
- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 85);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 148).

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

8. La realizzazione di annessi agricoli 'fuori parametro' è soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree fragili (art. 67);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69);
- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 144).

9. La progettazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' tiene conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche. I nuovi annessi previsti in prossimità di linee elettriche esistenti sono progettati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 90, punti 1.3, 1.4 e 1.5, delle presenti norme.

**Art. 127 - MANUFATTI AGRICOLI REVERSIBILI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE O PER PICCOLE PRODUZIONI AGRICOLE**

1. E' disciplinata dal presente articolo, nel rispetto delle vigenti norme regionali, l'installazione dei manufatti agricoli di cui all'art. 78 della L.R. 65/2014 e s.m.i., destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli. Tali annessi sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di 'manufatti agricoli reversibili', non comportanti alcuna trasformazione permanente del suolo, realizzati in legno o con altri materiali leggeri (anche tradizionali tipici dei luoghi), semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie o di fondazione, privi di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo, e con utilizzo limitato al rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli.

Inoltre, in conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- a) i manufatti di cui al presente articolo:
- sono installati assecondando la morfologia del terreno, evitando gli interventi di sbancamento e limitando al minimo gli eventuali livellamenti;
  - non devono interferire negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e le loro aree di pertinenza; nelle fasce adiacenti ai corsi d'acqua tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* non devono incidere negativamente sulla qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive;
  - sono realizzati con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali leggeri che assicurino la migliore integrazione paesaggistica, privilegiando l'edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita;
- b) non sono in alcun modo ammessi interventi che trasformino i manufatti reversibili per l'agricoltura amatoriale in volumetrie edificate.

2. Oltre che agli operatori dell'agricoltura amatoriale di cui all'art. 122, punto 1.d, l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui al presente articolo è consentita anche ai soggetti gestori delle "Zone di Ripopolamento e Cattura" (ZRC) istituite a norma di legge dagli Enti competenti.

3. La destinazione d'uso agricola dei manufatti agricoli reversibili è permanente e non può essere mutata. E' tassativamente vietato in particolare l'utilizzo abitativo, ricreativo, artigianale o commerciale, ancorché temporaneo o saltuario dei manufatti. E' altresì vietata la loro utilizzazione quali strutture di ricovero di animali.

4. L'installazione dei manufatti agricoli reversibili da parte dei soggetti di cui al punto 2 è ammessa solo nei seguenti casi:

- a) ove nel fondo agricolo - o nella "area di pertinenza agricola" come definita dal successivo art. 132 - non esistano già costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse;
- b) ove nel fondo agricolo - o nella "area di pertinenza agricola" - sia presente una costruzione stabile legittima utilizzabile allo stesso scopo di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo punto 6. In tal caso dalla superficie coperta (SC) massima consentita per il nuovo manufatto agricolo reversibile deve essere detratta la SC della costruzione stabile legittima già presente e il posizionamento del manufatto deve essere particolarmente curato in modo da limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

5. I manufatti agricoli reversibili non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.

L'installazione dei manufatti di cui trattasi è soggetta a SCIA, contenente gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali e con efficacia subordinata ad esplicito impegno dell'avente titolo a:

- non alienare il manufatto separatamente dal fondo su cui insiste;
- rimuovere il manufatto al cessare dell'attività agricola.

In caso di separata alienazione, mancata rimozione, o abusivo mutamento della destinazione d'uso agricola dei manufatti - configurandosi quest'ultimo come mancato rispetto dell'impegno alla rimozione dell'annesso al cessare della sua relazione funzionale con la conduzione del fondo, in violazione della disciplina regionale e comunale del territorio rurale - si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

6. La superficie coperta (SC) totale dei manufatti agricoli reversibili ad uso dei soggetti di cui al punto 2 è determinata in funzione della superficie agraria utilizzata (SAU) - come definita dalle vigenti norme di settore - che risulti nella disponibilità dell'avente titolo, sulla base dei seguenti parametri:

- a) ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"* (art. 142, con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici che comportino inedificabilità assoluta), ambito territoriale AT2 *"Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve"* (art. 143):

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| SAU compresa tra 600 e 1.000 mq     | fino a 5 mq totali di SC  |
| SAU compresa tra 1.001 e 2000 mq    | fino a 10 mq totali di SC |
| SAU compresa tra 2.001 e 5.000 mq   | fino a 15 mq totali di SC |
| SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq  | fino a 20 mq totali di SC |
| SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq | fino a 25 mq totali di SC |
| SAU superiore a 20.000 mq           | fino a 36 mq totali di SC |

I parametri di cui sopra si applicano anche nelle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica' (art. 136) e nelle 'aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo' (art. 137).

- b) ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 144), ambito territoriale AT4 *"Dorsale collinare"* (art. 145), ambito territoriale AT5 *"Pendici collinari meridionali"* (art. 147):

|                                     |                           |
|-------------------------------------|---------------------------|
| SAU compresa tra 1.000 e 2.000 mq   | fino a 5 mq totali di SC  |
| SAU compresa tra 2.001 e 3.000 mq   | fino a 10 mq totali di SC |
| SAU compresa tra 3.001 e 5.000 mq   | fino a 15 mq totali di SC |
| SAU compresa tra 5.001 e 10.000 mq  | fino a 20 mq totali di SC |
| SAU compresa tra 10.001 e 20.000 mq | fino a 25 mq totali di SC |
| SAU superiore a 20.000 mq           | fino a 30 mq totali di SC |

La superficie coperta (SC) dei manufatti agricoli reversibili a servizio delle *"Zone di Ripopolamento e Cattura"* (ZRC) non può comunque superare i 20 mq. E' consentita l'installazione di un solo manufatto per ogni ZRC regolarmente istituita, da collocarsi all'interno della zona stessa o in aree immediatamente adiacenti. Gli aventi titolo hanno l'obbligo di provvedere all'integrale rimozione dei manufatti alla scadenza dei termini temporali di validità della ZRC. La SCIA è corredata da esplicito impegno in tal senso. In caso di mancata rimozione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

7. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica, è consentito il mantenimento di manufatti assentiti in via temporanea in attuazione della disciplina comunale vigente prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 (15 aprile 2007), a condizione che l'istanza finalizzata al mantenimento del manufatto:

- risulti inoltrata prima della scadenza dell'autorizzazione amministrativa precedentemente conseguita a titolo temporaneo;
- sia corredata da dichiarazione, a firma di professionista abilitato, attestante la conformità del manufatto al progetto a suo tempo assentito in via temporanea e da esplicito impegno dell'avente titolo all'integrale rimozione del manufatto agricolo reversibile al cessare dell'attività agricola.

8. L'installazione di manufatti agricoli reversibili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43).

9. Fatto salvo quanto specificato al punto 7 - al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale, ivi comprese le porzioni di territorio rurale caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale - non è comunque consentito installare annessi agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (art. 55);
- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);



- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69);
- fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 85);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136) e aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137), limitatamente alle porzioni ricadenti all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22.04.1969;
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142), limitatamente alle aree soggette a vincoli idraulici che comportino inedificabilità assoluta;
- ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 148).

Il divieto di installazione vige anche in adiacenza o prossimità delle formazioni arboree decorative di cui all'art. 61.

10. L'installazione di manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale è soggetta a specifiche prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree fragili (art. 67);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- Parco Fluviale dell'Arno (art. 71).

Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 74 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili all'interno delle "aree agricole degradate".

11. Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti agricoli reversibili, nonché ai criteri per la loro più idonea collocazione all'interno del fondo agricolo ai fini di un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.

Ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui al precedente punto 1, sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica in ordine all'installazione dei manufatti di cui trattasi.

**Art. 128 - SERRE**

**1. Disposizioni generali**

1.1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

1.2. L'installazione di serre è consentita esclusivamente alle aziende agricole di cui all'art. 122 delle presenti norme, a condizione che:

- siano impiegate metodologie di coltivazione di tipo biologico (con regolare iscrizione dell'azienda presso gli organismi di certificazione dell'agricoltura biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie), ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale, evidenziando altresì l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);
- i manufatti siano dimensionati e realizzati nel puntuale rispetto delle vigenti norme regionali, delle disposizioni di cui al presente Titolo e delle eventuali specifiche prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

1.3. Con riferimento alle diverse fattispecie contemplate dalla L.R. 65/2014 e s.m.i., il Piano Operativo individua le seguenti tipologie di serre:

|   |   |
|---|---|
| coperture temporanee o stagionali con altezza < 1,00 ml | art. 137, comma 1, lett. e), punto 7                      |
| serre temporanee stagionali                             | art. 136, comma 1, lett. e)                               |
| serre temporanee biennali                               | art. 70, comma 1<br>art. 136, comma 2, lett. f)           |
| serre reversibili semi-permanenti                       | art. 70, comma 3, lett. a)<br>art. 135, comma 2, lett. f) |
| serre fisse semi-permanenti                             | art. 70, comma 3, lett. b)<br>art. 134, comma 1, lett. a) |
| serre fisse permanenti                                  | art. 73, commi 1 e 4<br>art. 134, comma 1, lett. a)       |

Per ciascuna delle tipologie di cui sopra il Regolamento Edilizio può dettare disposizioni di dettaglio in ordine ai caratteri costruttivi, alle opere di mitigazione e ai criteri di localizzazione, al fine di prevenire installazioni incompatibili con il contesto rurale di riferimento.

1.4. La realizzazione di serre è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43) ed alle prescrizioni di cui alla norma n. 13 del Piano di Bacino del fiume Arno - stralcio "rischio idraulico" per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli ed il mantenimento dell'assetto idrogeologico del territorio.

Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni e/o prescrizioni dettate dai successivi paragrafi del presente articolo, non è consentito realizzare serre di qualsivoglia tipologia all'interno delle aree sotto elencate:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69);
- fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 85).

Il divieto vige anche in adiacenza o prossimità di:

- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

Nelle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 80 non è consentita la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 del presente articolo.

1.5. In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, inoltre:

- non sono in alcun modo ammessi interventi che trasformino le serre esistenti in volumetrie edificate;
- nelle fasce adiacenti ai corsi d'acqua tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* l'installazione di serre rimovibili a carattere stagionale o temporaneo è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

## 2. Coperture temporanee o stagionali con altezza < 1,00 ml

2.1. Le coperture temporanee o stagionali con altezza inferiore a ml 1,00 - di cui all'art. 137, comma 1, lett. e), punto 7, della L.R. 65/2014 e s.m.i. - realizzate con materiali leggeri (centine e copertura telata non rigida), sono da considerarsi manufatti privi di rilevanza edilizia per i loro oggettivi caratteri di precarietà costruttiva e facile amovibilità, ed in ragione della breve durata di installazione (limitata al ciclo produttivo del tipo di coltura protetta).

Ferme restando le condizioni di cui al punto 1.2 e le limitazioni di cui ai punti 1.4 e 1.5 del presente articolo, la loro installazione è comunque consentita solo alle aziende agricole di cui all'art. 122 delle presenti norme ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143);
- ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 144).

2.2. Le coperture temporanee o stagionali con altezza inferiore a 1,00 ml che risultino installate in difformità dalle disposizioni di cui al presente articolo e/o del Regolamento Edilizio sono soggette alle sanzioni amministrative previste dal Regolamento Edilizio.

2.3. Ferme restando le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al punto 1.5, nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte, anche ai fini dell'individuazione dei casi da ritenersi esclusi dall'obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e delle correlate norme regolamentari.

## 3. Serre temporanee stagionali

3.1. Sono da ricondursi alla fattispecie delle "serre temporanee stagionali" - di cui all'art. 136, comma 1, lett. e), della L.R. 65/2014 e s.m.i. - le coperture stagionali funzionali allo svolgimento dell'attività agricola aventi le seguenti caratteristiche:

- struttura a centine in materiale leggero semplicemente appoggiata ed ancorata a terra, senza opere di fondazione, basamenti, piattaforme artificiali;
- copertura telata non rigida;
- assenza di parti in muratura;
- altezza al colmo superiore a ml 1,00 ed inferiore a ml 4,00;
- durata di installazione stagionale, limitata al ciclo produttivo del tipo di coltura protetta.

3.2. Ferme restando le condizioni di cui al punto 1.2 e le limitazioni di cui ai punti 1.4 e 1.5 del presente articolo, l'installazione di serre temporanee stagionali è comunque consentita solo alle aziende agricole di cui all'art. 122 delle presenti norme, ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143).

3.3. L'installazione di serre temporanee biennali costituisce attività edilizia libera, senza necessità di previa comunicazione.

Le serre temporanee stagionali che risultino installate in violazione delle disposizioni di cui al presente articolo e/o del Regolamento Edilizio sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

3.4. Ferme restando le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al punto 1.5, nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte, anche ai fini dell'individuazione dei casi da ritenersi esclusi dall'obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e delle correlate norme regolamentari.

#### 4. Serre temporanee biennali

4.1. Si definiscono "serre temporanee biennali" le serre a carattere provvisorio - realizzate con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra, senza opere murarie, opere di fondazione, basamenti, piattaforme artificiali, e senza alcuna trasformazione permanente del suolo - che si rendono temporaneamente necessarie alla conduzione aziendale.

Il periodo di utilizzazione e mantenimento delle serre temporanee di cui trattasi non può essere superiore a due anni dalla data di installazione. Decorso tale termine è consentita la reinstallazione di tali manufatti - anche in parti diverse della superficie aziendale - solo previa accertata integrale rimozione.

Le serre temporanee biennali non possono essere inserite nel computo dei beni aziendali.

Parametri dimensionali:

- altezza massima in gronda: ml 4,00
- altezza massima al culmine: ml 7,00

Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine.

La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle residenze. In ogni caso le distanze minime dalle residenze, da rispettare nel caso in cui non sia possibile altra localizzazione, non devono essere inferiori a:

- 5,00 ml dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- 10,00 ml da tutte le altre abitazioni; tale distanza è ridotta a 5,00 ml qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- 3,00 ml dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a 5,00 ml; 1,50 ml se tale altezza è 5,00 ml o inferiore;
- distanze minime dalle strade pubbliche: secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

4.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, l'installazione di serre temporanee biennali è consentita a tutte le tipologie di aziende agricole, così come definite dall'art. 122 delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 e delle limitazioni di cui ai punti 1.4 e 1.5 del presente articolo ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143).

4.3. L'installazione di serre temporanee biennali non necessita della previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. e costituisce attività edilizia libera, soggetta a previa comunicazione, contenente gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali ed accompagnata dall'impegno dell'avente titolo alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato dei luoghi entro la scadenza del periodo massimo di utilizzazione e mantenimento consentito.

Le serre temporanee biennali che alla scadenza del biennio non siano state integralmente rimosse sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

4.4. Ferme restando le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al punto 1.5, nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte, anche ai fini dell'individuazione dei casi da ritenersi esclusi dall'obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e delle correlate norme regolamentari.

## 5. Serre reversibili semi-permanenti

5.1. Si definiscono “serre reversibili semi-permanenti” le serre di cui all’art. 70, comma 3, lett. a), della L.R. 65/2014 e s.m.i. - realizzate con strutture in materiale leggero e con semplice ancoraggio a terra, senza opere murarie, opere di fondazione, basamenti, piattaforme artificiali, e senza alcuna trasformazione permanente del suolo - che si rendono necessarie alla conduzione aziendale per periodi di tempo superiori a due anni.

Parametri dimensionali:

- altezza massima in gronda: ml 4,00;
- altezza massima al culmine: ml 7,00;

Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine.

La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle residenze. In ogni caso le distanze minime dalle residenze, da rispettare nel caso in cui non sia possibile altra localizzazione, non devono essere inferiori a:

- 5,00 ml dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- 10,00 ml da tutte le altre abitazioni; tale distanza è ridotta a 5,00 ml qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- 3,00 ml dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a 5,00 ml; 1,50 ml se tale altezza è 5,00 ml o inferiore;
- distanze minime dalle strade pubbliche: secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

5.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, l'installazione di serre reversibili semi-permanenti è consentita a tutte le tipologie di aziende agricole, così come definite dall'art. 122 delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 e delle limitazioni di cui ai punti 1.4 e 1.5 del presente articolo ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 “*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*” (art. 142, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71);
- ambito territoriale AT2 “*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*” (art. 143).

5.3. L'installazione di serre reversibili semi-permanenti non necessita della previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., ma è comunque subordinata alla presentazione di una SCIA, contenente gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali ed accompagnata da apposite dichiarazioni con le quali l'imprenditore agricolo:

- descrive la specifica attività aziendale per cui si rende necessaria l'installazione della/e serra/e semi-permanente/i;
- si impegna alla integrale rimozione della serra/e ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

5.4. La permanenza delle serre di cui al presente paragrafo è comunque consentita per il solo periodo in cui esse risultano necessarie allo svolgimento dell'attività agricola. Esse non possono essere inserite nel computo dei beni aziendali né possono essere trasformate o riutilizzate per usi diversi da quelli dichiarati.

Le serre reversibili semi-permanenti che una volta cessata la necessità di utilizzo non siano state integralmente rimosse sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

5.5. Ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al precedente punto 1.5, per le serre reversibili semi-permanenti che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

## 6. Serre fisse semi-permanenti

6.1. Si definiscono “serre fisse semi-permanenti” le serre di cui all’art. 70, comma 3, lett. b), della L.R. 65/2014 e s.m.i., realizzate con strutture durevoli - di tipo prefabbricato o eseguite in opera - e/o che necessitano di interventi di trasformazione permanenti del suolo. Si rendono necessarie alla conduzione aziendale per coltivazioni da effettuarsi in condizioni climatiche artificiali, per periodi di tempo non predeterminati.

Parametri dimensionali:

- altezza massima in gronda: ml 4,00;
- altezza massima al culmine: ml 7,00;

Nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine.

La localizzazione deve garantire la massima distanza possibile dalle residenze. In ogni caso le distanze minime dalle residenze, da rispettare nel caso in cui non sia possibile altra localizzazione, non devono essere inferiori a:

- 5,00 ml dalle abitazioni esistenti sul fondo;
- 10,00 ml da tutte le altre abitazioni; tale distanza è ridotta a 5,00 ml qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- 3,00 ml dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a 5,00 ml; 1,50 ml se tale altezza è 5,00 ml o inferiore;
- distanze minime dalle strade pubbliche: secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

6.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione di serre fisse semi-permanenti è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 122 delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 e delle limitazioni di cui ai punti 1.4 e 1.5 del presente articolo ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143).

6.3. La realizzazione di serre fisse semi-permanenti è soggetta a permesso di costruire, senza necessità di previa approvazione di un P.A.P.M.A.A.. La relativa istanza contiene gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali ed è accompagnata da apposite dichiarazioni con le quali l'imprenditore agricolo:

- descrive la specifica attività aziendale per cui si rende necessaria l'installazione della/e serra/e fissa/e semi-permanente/i;
- si impegna alla integrale rimozione della serra/e ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

6.4. La permanenza delle serre di cui al presente paragrafo è comunque consentita per il solo periodo in cui esse risultano necessarie allo svolgimento dell'attività agricola. Esse non possono essere inserite nel computo dei beni aziendali né possono essere trasformate o riutilizzate per usi diversi da quelli dichiarati.

Le serre fisse semi-permanenti che una volta cessata la necessità di utilizzo non siano state integralmente rimosse sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

6.5. Ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al precedente punto 1.5, per le serre fisse semi-permanenti che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

## 7. Serre fisse permanenti

7.1. Si definiscono "serre fisse permanenti" le serre realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera - senza elementi in elevazione in muratura - e stabilmente infisse al suolo. Si rendono necessarie alla conduzione aziendale per coltivazioni da effettuarsi in condizioni climatiche artificiali. Non hanno limiti temporali di installazione, non sono soggette a obbligo di rimozione una volta cessata la necessità di utilizzo, e possono essere pertanto inserite nel computo dei beni aziendali.

7.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione di serre fisse permanenti è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 122 delle presenti norme, nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 e delle limitazioni di cui ai punti 1.4 e 1.5 del presente articolo ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143).

7.3. L'installazione di serre fisse permanenti è soggetta a permesso di costruire ed è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal P.A.P.M.A.A. approvato.

7.4. Ferme restando le disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al precedente punto 1.5, per le serre fisse permanenti che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

## **8. Serre in ambiti territoriali collinari**

8.1. Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - è vietata l'installazione di nuove serre di qualsivoglia tipologia nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 144);
- ambito territoriale AT4 *"Dorsale collinare"* (art. 145);
- ambito territoriale AT5 *"Pendici collinari meridionali"* (art. 147).

8.2. Negli ambiti territoriali collinari di cui al punto 8.1 possono essere mantenute in esercizio solo le serre fisse esistenti provviste di titolo abilitativo valido ai fini urbanistico-edilizi, nonché autorizzate ai fini paesaggistici, ove ricadenti in aree soggette a tutela.

## **9. Serre nelle fasce ripariali e nelle pianure alluvionali dell'Arno e della Pesa**

9.1. Nell'ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"* (art. 142), limitatamente alla parte ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71, è vietata la realizzazione delle serre fisse (semi-permanenti o permanenti) di cui ai paragrafi 6 e 7 e l'installazione delle serre reversibili semi-permanenti di cui al paragrafo 5. E' invece consentita l'installazione di coperture stagionali con altezza inferiore a 1,00 ml e di serre temporanee stagionali o biennali, nel rispetto delle disposizioni di cui ai paragrafi 2, 3 e 4.

Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - è altresì vietata l'installazione di nuove serre di qualsivoglia tipologia nell'ambito territoriale AT6 *"Fascia ripariale della Pesa"* (art. 148).

9.2. Nelle aree di cui al punto 9.1 possono essere mantenute in esercizio solo le serre fisse esistenti provviste di titolo abilitativo valido ai fini urbanistico-edilizi, nonché autorizzate ai fini paesaggistici, ove ricadenti in aree soggette a tutela.

**Art. 129 - MANUFATTI AZIENDALI LEGGERI (TEMPORANEI O SEMI-PERMANENTI)**

**1. Disposizioni generali**

1.1. Nel territorio rurale è consentita alle aziende agricole la realizzazione di manufatti aziendali leggeri - temporanei o semi-permanenti - sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo e delle disposizioni di cui al presente articolo.

I manufatti aziendali leggeri sono installazioni - diverse dalle 'serre temporanee biennali' e dalle 'serre reversibili semi-permanenti' di cui ai paragrafi 4 e 5 dell'art. 128 - necessarie per utilizzazioni non permanenti strettamente legate all'attività dell'azienda agricola, e che soddisfano tutti i seguenti requisiti:

- sono realizzati in legno o con altri materiali leggeri, nel rispetto dei caratteri costruttivi eventualmente definiti dal Regolamento Edilizio;
- sono semplicemente appoggiati al suolo o realizzati con semplice ancoraggio a terra, senza opere di fondazione, basamenti, piattaforme artificiali e/o opere murarie;
- l'installazione non comporta alcuna trasformazione permanente del suolo, né determina modifiche degli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni del sistema drenante superficiale e della struttura morfologica dei terreni;
- l'utilizzo è circoscritto al deposito e/o alla protezione di macchinari, attrezzi o prodotti agricoli, al ricovero temporaneo di animali, ad usi connessi alla stagione venatoria, ovvero alla vendita diretta di prodotti aziendali.

1.2. In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- non sono in alcun modo ammessi interventi che trasformino i manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) in volumetrie edificate;
- nelle fasce adiacenti ai corsi d'acqua tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* l'installazione di manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

1.3. Fatto salvo quanto stabilito al punto 2.3, i manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) possono essere installati esclusivamente dalle aziende agricole di cui all'art. 122 delle presenti norme, nel rispetto delle eventuali disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

E' tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo e/o artigianale - seppure temporaneo o saltuario - dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti).

1.4. L'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) è consentita entro i limiti di superficie coperta (SC) sotto specificati:

|  |                    |
|--|--------------------|
| Aziende 'di elevata capacità produttiva' | fino a 36 mq di SC |
| Aziende 'di media capacità produttiva'   | fino a 36 mq di SC |
| Aziende 'minime'                         | fino a 18 mq di SC |

1.5. L'installazione di manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43).

Al fine di assicurare la tutela di immobili ed aree di rilevante interesse paesaggistico o ambientale - in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - non è comunque consentito installare manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (art. 55);
- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree di pregio paesistico (art. 68);
- fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 85);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi e nuclei storici (art. 139);



- ambito territoriale AT1 “*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*” (art. 142), limitatamente alla parte ricadente entro il perimetro del Parco Fluviale dell’Arno di cui all’art. 71;
- ambito territoriale AT3 “*Pendici collinari settentrionali*” (art. 144);
- ambito territoriale AT6 “*Fascia ripariale della Pesa*” (art. 148).

Il divieto di installazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

1.6. Per le medesime esigenze di tutela di cui al punto 1.5, l’installazione di manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) è soggetta a specifiche prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree fragili (art. 67);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69).

1.7. Il Regolamento Edilizio può dettare disposizioni relative ai caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti), al fine di prevenire installazioni incompatibili con il contesto rurale di riferimento.

Ferme restando le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di cui al punto 1.2, nelle aree soggette a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte, anche ai fini dell’individuazione dei manufatti aziendali leggeri da ritenersi esclusi dall’obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* e delle correlate norme regolamentari.

## **2. Manufatti aziendali leggeri temporanei**

2.1. I manufatti aziendali leggeri temporanei - disciplinati dall’art. 70, comma 1, della L.R. 65/2014 e s.m.i., e dal relativo regolamento di attuazione - sono installazioni a carattere provvisorio, aventi le caratteristiche di cui ai punti 1.1 e 1.4, che si rendono temporaneamente necessarie alla conduzione aziendale.

Il periodo di utilizzazione e mantenimento dei manufatti aziendali leggeri temporanei non può essere superiore a due anni dalla data di installazione. Decorso tale termine è consentita la reinstallazione dei manufatti - anche in parti diverse della superficie aziendale - solo previa accertata rimozione.

I manufatti aziendali leggeri temporanei non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

2.2. L’installazione dei manufatti aziendali leggeri temporanei costituisce attività edilizia libera, soggetta a previa comunicazione, contenente gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali ed accompagnata dall’impegno dell’avente titolo alla rimozione dei manufatti e al ripristino dello stato dei luoghi entro la scadenza del periodo massimo di utilizzazione e mantenimento specificato al punto 2.1.

I manufatti leggeri temporanei che alla scadenza del biennio non siano stati integralmente rimossi sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

2.3. In prossimità delle zone di abbattimento di specie cacciabili a squadre o delle zone di ripopolamento e cattura (ZRC) è consentita alle aziende agricole - e/o alle associazioni venatorie, con il consenso del proprietario del fondo - l’installazione di manufatti aziendali leggeri temporanei come attrezzature per i punti di ritrovo e per il rilascio dei permessi di caccia. Il periodo in cui è consentita l’installazione di tali manufatti è rigorosamente circoscritto alla stagione venatoria (di norma da inizio ottobre a fine gennaio).

## **3. Manufatti aziendali leggeri semi-permanenti**

3.1. I manufatti aziendali leggeri semi-permanenti - disciplinati dall’art. 70, comma 3, lett. a), della L.R. 65/2014 e s.m.i., e dal relativo regolamento di attuazione - sono installazioni a carattere non temporaneo aventi le caratteristiche di cui ai punti 1.1 e 1.4 che si rendono necessarie alla conduzione aziendale per periodi di tempo non predeterminati.

La permanenza dei manufatti di cui trattasi è comunque consentita per il solo periodo in cui essi risultano necessari allo svolgimento dell’attività agricola. Essi non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali né possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

3.2. L’installazione dei manufatti aziendali leggeri semi-permanenti non necessita della previa approvazione di un P.A.P.M.A.A., ma è comunque subordinata alla presentazione di una SCIA, contenente gli elementi prescritti dalle vigenti norme regionali ed accompagnata da apposite dichiarazioni con le quali l’imprenditore agricolo:

- descrive la specifica attività aziendale per cui si rende necessaria l'installazione del/i manufatto/i leggero/i semi-permanente/i;
- si impegna alla integrale rimozione del/i manufatto/i leggero/i semi-premanente/i ed al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo.

I manufatti leggeri semi-permanenti che una volta cessata la necessità di utilizzo non siano stati integralmente rimossi sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni urbanistico-edilizie.

### Art. 130 - STRUTTURE AD USO RICREATIVO

1. Sono identificate sotto la denominazione di 'strutture ad uso ricreativo' le costruzioni in legno realizzabili in prossimità di specchi d'acqua che presentino una superficie superiore a mq 5.000, in una fascia di territorio che, di norma, non deve superare una larghezza di ml 100 misurati dal ciglio di sponda. Tali manufatti sono utilizzabili esclusivamente come strutture di servizio ad attività ricreative legate alla fruizione dello specchio d'acqua e/o del territorio rurale.

2. La loro realizzazione - soggetta alla previa approvazione di un Progetto Unitario convenzionato da parte del Consiglio Comunale, secondo quanto specificato all'art. 19 - non deve determinare trasformazioni permanenti comportanti impegno di suolo inedificato, e presuppone pertanto il ricorso a modalità di intervento altamente reversibili.

3. All'intorno di ogni singolo specchio d'acqua le strutture ad uso ricreativo possono svilupparsi per non più di un piano fuori terra e per una superficie coperta (SC) complessiva non superiore a mq 200.

Il Progetto Unitario individua la collocazione delle singole strutture e definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed il contesto paesaggistico.

4. La sistemazione complessiva può prevedere la realizzazione di sentieri, di aree per il soggiorno all'aperto e per il tempo libero, nonché di spazi per la sosta veicolare su fondo bianco, evitando comunque una rigida strutturazione delle sistemazioni e una eccessiva concentrazione degli stalli.

5. La convenzione, contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione di ciascuna struttura, prevede tra l'altro la rimozione della struttura medesima e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula della predetta convenzione.

6. La realizzazione delle strutture di cui al presente articolo è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43).

Non è comunque consentito realizzare le strutture di cui trattasi all'interno delle aree sotto elencate:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- aree di protezione storico ambientale (art. 63);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 69);
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 80);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 85);
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137);
- aree ad uso agricolo di pertinenza di complessi edilizi o nuclei storici (art. 139);
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 142);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 143);
- ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 144);
- ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 148).

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- aree con sistemazioni agrarie storiche (art. 60);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

**Art. 131 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE**

1. Al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale si applica la disciplina contenuta nel Titolo VII, integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui al presente articolo, fatta eccezione per quanto specificato al successivo punto 7.

In conformità con le limitazioni disposte dalla vigente disciplina regionale del territorio rurale - e fatte salve le eventuali ulteriori limitazioni e condizioni dettate dal presente Piano Operativo - gli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso di edifici o manufatti non aziendali con destinazione d'uso iniziale agricola, ove attuati mediante demolizione e ricostruzione dei medesimi, non possono determinare aumento della superficie edificata (SE) legittimamente esistente.

2. Il frazionamento di edifici esistenti non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile (SU) netta inferiore a mq 60, fatto salvo quanto disposto dall'art. 92, punto 5.

Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con attività riconducibili a diversa categoria funzionale o destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).

3. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII, il riutilizzo per scopi non agricoli di annessi isolati (fienili, frantoi, rimesse e/o tettoie in muratura, etc.) con volume totale (VTot) inferiore a mc 400 può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio.

Al di sopra di tale soglia volumetrica si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliare di cui al precedente punto 2.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 109, gli interventi di recupero e riutilizzo di volumi secondari (VS) legittimi in muratura costituenti componenti di interesse storico o testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali - quali opifici, lavatoi, stalletti, porcilaie, pollai, piccole tettoie, forni, etc. - deve garantire la conservazione delle caratteristiche architettoniche e costruttive originarie. Non sono comunque ammesse demolizioni e riaccorpamenti di volumi secondari (VS) che comportino la destrutturazione di assetti insediativi storicamente consolidati.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi comportanti mutamenti nell'aspetto esteriore degli edifici di cui al Capo II del Titolo VII sono subordinati al rispetto delle eventuali disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio, ferme restando - per gli edifici ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - le eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte.

6. Gli interventi sulle "aree di pertinenza edilizia" sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 132, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo VII Capo II per le aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1, 2, 3 e 4.

7. Le limitazioni di cui ai punti 2 e 3 del presente articolo non si applicano nelle aree di cui agli artt. 136 e 137.

**Art. 132 - AREE DI PERTINENZA EDILIZIA E AREE DI PERTINENZA AGRICOLA**

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel territorio rurale si distinguono in *“aree di pertinenza edilizia”* e *“aree di pertinenza agricola”*.

2. Si definiscono *“aree di pertinenza edilizia”* le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

3. Si definiscono *“aree di pertinenza agricola”* le aree legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

4. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola ricadenti negli ambiti territoriali di cui ai Capi II e III del presente Titolo:

- definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle pertinenze di cui ai punti 2 e 3, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- attribuiscono ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare;
- provvedono alle conseguenti variazioni catastali.

La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate - *“agricole”* ed *“edilizie”* - deve coprire l'intera area di proprietà.

5. Nelle *“aree di pertinenza edilizia”* - ferme restando le disposizioni dettate dal presente Capo e dai Titoli IV, V e VII - sono consentite le sistemazioni a verde di carattere estensivo, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare - anche a servizio di attività turistico-ricettive o di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico - sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area.

Al loro interno è altresì consentita la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 134. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesaggistico e/o funzionale, la piscina debba essere collocata all'esterno dell'*“area di pertinenza edilizia”* preesistente, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla necessaria variazione catastale.

Nelle *“aree di pertinenza edilizia”* non è consentita la realizzazione di campi da tennis, maneggi, o altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.

Per gli usi pertinenziali o accessori è comunque privilegiato il riutilizzo di manufatti legittimamente esistenti nell'*“area di pertinenza edilizia”*.

Non sono consentite alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 57, 58 e 61 per il verde privato soggetto a tutela, la recinzione delle *“aree di pertinenza edilizia”* è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Il frazionamento delle *“aree di pertinenza edilizia”*, ove non inibito dalle norme di cui al Titolo VII Capo II, deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.

7. Non è consentita la recinzione delle *“aree di pertinenza agricola”*, né la recinzione dei terreni agricoli e forestali in genere, fatte salve le specifiche disposizioni di cui all'art. 135.

Nelle *“aree di pertinenza agricola”* è consentita l'installazione di manufatti reversibili per l'agricoltura amatoriale, fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 127.

8. In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale gli interventi realizzabili nelle aree di pertinenza di cui al presente articolo - ivi compresi gli impianti di vegetazione arborea e l'eventuale sistemazione della viabilità di servizio - garantiscono comunque:

- il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturanti il contesto territoriale;
- la conservazione delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici di interesse architettonico e/o storico-testimoniale, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei relativi resedi;
- il rispetto della caratteristica unità tipologica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o con pavimentazioni non omogenee, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico e quant'altro concorre a definirne il valore identitario, e adottando soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- una progettazione paesaggisticamente integrata di tutti gli interventi consentiti dal Piano Operativo (ivi comprese le recinzioni, la viabilità di servizio, i corredi vegetazionali, gli elementi di arredo, etc.).

**Art. 133 - AUTORIMESSE PERTINENZIALI E LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI**

1. Nel territorio rurale - non applicandosi le disposizioni di cui al Titolo III della Legge 24.03.1989 n. 122, riferiti alle aree urbane maggiormente popolate - la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo a condizione che:

- non siano presenti nell'area di pertinenza manufatti riutilizzabili allo stesso scopo;
- l'autorimessa di progetto risulti completamente interrata, con esclusione della sola apertura di accesso;
- la superficie calpestabile (SCal) dell'autorimessa non superi i mq 35 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, fermo restando il limite massimo di mq 140 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato;
- l'intervento non determini l'alterazione del profilo morfologico dei terreni;
- l'intervento non sia incompatibile con eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII;
- l'intervento rispetti gli eventuali requisiti progettuali definiti dal Regolamento Edilizio.

2. A servizio degli edifici esistenti possono essere inoltre realizzati, nel rispetto delle relazioni spaziali, funzionali e percettive che caratterizzano i vari contesti paesaggistici:

- a) locali totalmente o prevalentemente interrati - come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio - destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante;
- b) volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio o volume secondario (VS) soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto all'art. 134, punto 4, riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

Gli interventi di cui sopra non devono in nessun caso prevedere la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

Negli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 e 2 non sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), né gli interventi di cui alla lett. b) localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante.

3. Come specificato all'art. 125, punto 5, gli annessi agricoli stabili previsti dai P.A.P.M.A.A. - a servizio delle aziende identificabili come 'di elevata' o 'di media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 122 - possono configurarsi anche come locali interrati o seminterrati.

4. In conformità con le disposizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, inoltre:

- a) gli interventi di cui al presente articolo garantiscono in ogni caso:
  - il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturanti il contesto territoriale;
  - la conservazione delle caratteristiche di ruralità delle aree di pertinenza degli edifici di interesse architettonico e/o storico-testimoniale, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei relativi resedi;
  - il rispetto della caratteristica unità tipologica e percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali o con pavimentazioni non omogenee, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico e quant'altro concorre a definirne il valore identitario, e adottando soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;
- b) gli eventuali interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati sono realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

**Art. 134 - PISCINE E ALTRE OPERE AUTONOME A CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, quali le attrezzature sportive di seguito elencate, ancorché ad uso pertinenziale privato:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi.

2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario - ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario - a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume edificato (VE) totale risulti superiore a mc 3.000.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

In deroga a quanto sopra stabilito, anche in presenza, nel complesso edilizio unitario, di opere autonome di corredo, è comunque consentita la realizzazione di ulteriori opere autonome di corredo, purché afferenti a unità immobiliari non già provviste di dette opere ed aventi una superficie edificata (SE) di almeno 300 mq, dotate di pertinenza edilizia di uso esclusivo di superficie non inferiore a 10 volte la SE dell'unità immobiliare medesima.

3. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, ed a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquadocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano la migliore integrazione paesaggistica mediante l'impiego di materiali tradizionali e l'adozione di soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti, e prevedendo opportuni interventi di mitigazione;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo (nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 37 delle presenti norme), senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

4. Le piscine possono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 132 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII), ovvero all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca). Le piscine dei complessi agrituristici e delle strutture per l'ospitalità extralberghiera (alberghi e/o locande di campagna, come definiti dall'art. 5 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme), non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca).

A corredo delle strutture turistico-ricettive di cui all'art. 151 è consentita la realizzazione di piscine fino alla dimensione massima di mq 200 (superficie netta della vasca).



La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Gli apparati tecnici devono essere collocati in vani completamente interrati, con superficie accessoria (SA) commisurata alle dimensioni delle apparecchiature da alloggiare in ragione della capacità d'invaso della piscina, fino ad un massimo di mq 12,00 calpestabili, e con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,25. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

5. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle "aree di pertinenza agricola" degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 132 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII), ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

6. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle "aree di pertinenza agricola" degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 132 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII), ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

7. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento.

8. Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

**Art. 135 - RECINZIONI**

1. Nel territorio rurale - con la sola eccezione dell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" e delle aree indicate al successivo punto 4 - 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 edilizia*", come definite dall'art. 132, punto 2, fatte salve le disposizioni di cui ai successivi punti 2 e 3.

2. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie (solo per la conduzione di particolari attività adeguatamente programmate mediante P.A.P.M.A.A.), nonché i procedimenti per l'istituzione di "fondi chiusi".

In tali casi la progettazione deve tuttavia garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale.

I suddetti fondi possono essere recintati solo con reti metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a ml 1,80, semplicemente infissi al suolo, senza opere di fondazione.

3. E' consentito alle aziende agricole, ivi comprese le aziende florovivaistiche, di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni dalla diffusa presenza di animali selvatici o da malintenzionati. Al riguardo devono essere comunque adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

4. E' consentita la recinzione:

- di terreni ricadenti nelle "aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica", di cui all'art. 136, o nelle "aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo", di cui all'art. 137;
- di terreni o lotti urbanistici identificati come "tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali", di cui all'art. 138;
- dell'area cimiteriale per animali d'affezione di cui all'art. 145, punto 7;
- delle aree destinate alla custodia dei cani di cui agli artt. 74, punto 5, 145, punto 6, e 147, punto 6;
- delle aree per campeggi di cui all'art. 152;
- delle aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, di cui all'art. 153;
- degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di cui all'art. 156.

E' fatto salvo quanto ulteriormente disposto dalle norme di cui al Titolo X riguardo alle aree soggette ad usi specialistici.

5. La recinzione di aree identificate come "verde privato soggetto a tutela", di cui all'art. 140, è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo IV (artt. 57, 58 e 61), fermo restando quanto disposto dagli artt. 94, 95, 96 e 97 in relazione alla classificazione dell'edificio o complesso edilizio di riferimento (Classi 1-2-3-4).

6. Le recinzioni - laddove consentite ai sensi del presente articolo - sono di norma realizzate con modalità facilmente reversibili, senza il ricorso a fondazioni continue, e con soluzioni idonee a garantire l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna, fatta eccezione per:

- la recinzione delle "*aree di pertinenza edilizia*", laddove sussistano particolari esigenze di sicurezza;
- le recinzioni di cui ai precedenti punti 2 e 3, fermo restando quanto ivi specificato;
- la recinzione delle aree destinate alla custodia dei cani di cui al precedente punto 4.

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in merito:

- alle tipologie, ai materiali, alle altezze e alle tecniche costruttive delle recinzioni e dei muri di cinta;
- alle specie arbustive idonee per la realizzazione di siepi (anche in abbinamento a recinzioni).

7. La realizzazione di recinzioni è comunque subordinata alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 31, 32, 33, 34, 40, 41, 42 e 43).

**Art. 136 - AREE PERIURBANE O RESIDUALI DI RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA**

1. Sono denominati “aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica” gli ambiti prevalentemente ineditati prossimi agli insediamenti urbani e le propaggini del territorio extraurbano costituenti margini degradati o indefiniti, ove si è nel tempo venuta a determinare una evidente alterazione degli assetti insediativi, ambientali e paesaggistici. Ne fanno parte ambiti periurbani con usi agricoli perduranti, di interesse strategico per la ridefinizione morfologica dei margini urbani, nonché aree residuali, talora di significativa estensione, caratterizzate in genere da fenomeni di degrado (anche correlato alla presenza di attività agricole amatoriali e di manufatti incongrui di origine abusiva) o dalla presenza di usi e/o attività di forte impatto visuale, e che necessitano pertanto di azioni coerenti di riqualificazione paesaggistica e di ricomposizione morfologica ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento.

Le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Piano Operativo persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili tali da determinare una più decisa coerenza e complementarità paesaggistica e funzionale con il contesto di riferimento.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra aree urbanizzate e territorio rurale;
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei (garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale), riordino delle attività insediate, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- riordino e consolidamento delle attività agricole eventualmente presenti, comprese quelle amatoriali, ai fini di una ricomposizione morfologica e paesaggistica dei siti interessati, particolarmente nelle aree direttamente confinanti con le aree a prevalente funzione agricola;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Trattandosi di porzioni di territorio nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, alle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni dettate dal Capo I del presente Titolo - assimilando le aree di cui trattasi alle “aree a prevalente funzione agricola” di cui all'art. 141 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato ‘C’ alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali;
- usi agricoli amatoriali;
- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.);
- spazi di parcheggio con fondo permeabile, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento.

Il deposito di materiali all'aperto è ammesso solo se connesso ad operazioni di carattere transitorio, fermo restando comunque quanto di seguito specificato per le aree disciplinate dagli artt. 157 e 158 delle presenti norme.

Gli interventi connessi con le attività di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni ed agli assetti fondiari caratterizzanti la tessitura territoriale.

Nelle porzioni soggette alle discipline speciali di cui al Titolo V delle presenti norme, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 73, nelle parti identificate come "aree di recupero e/o restauro ambientale".

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 157;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 158.

Per la disciplina relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 156.

5. Fatti salvi gli interventi ammessi dal Titolo V (per le parti soggette a disciplina speciale) e dal Titolo X (per le parti soggette ad usi specialistici), nelle aree di cui al presente articolo è consentita, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI:

- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- l'installazione delle serre temporanee e stagionali di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128.

Fatta eccezione per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22.04.1969, è altresì consentita:

- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 127;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129.
- Non è consentita:
  - la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali;
  - la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
  - la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
  - la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4, per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie.

Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in rete a maglia sciolta, senza parti in muratura fuori terra. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici, elencate al precedente punto 4.

Le sistemazioni a verde devono contribuire alla riqualificazione paesaggistica delle aree di cui trattasi, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, in particolare nelle parti direttamente confinanti con le aree a prevalente funzione agricola di cui ai Capi III e IV del presente Titolo.

6. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- attività artigianali
- attività private per servizi di interesse generale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dal Titolo X per le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica soggette ad usi specialistici.

7. Fatto salvo quanto specificato al precedente punto 4 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle aree di cui al presente articolo non è in alcun modo consentita:

- l'esecuzione di opere di scavo e modellazioni del suolo comportanti un ribassamento del piano di campagna superiore a 1,20 ml;
- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

**Art. 137 - AREE DI MARGINE E/O INTERCLUSE A PREVALENTE USO AGRICOLO**

1. Sono denominate “aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo” le propaggini del territorio rurale e gli ambiti periurbani prevalentemente ineditificati costituenti margini incompiuti o degradati, ove si è nel tempo venuta a determinare una progressiva alterazione del rapporto storicamente consolidato tra territorio rurale e insediamenti. Trattasi di aree di media estensione, per lo più pianeggianti, in prevalenza ad uso agricolo, spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili. Comprendono parti intercluse o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono colturale.

Le aree di margine e/o intercluse a prevalente uso agricolo, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono in genere caratterizzate da:

- sistema produttivo agricolo perdurante, seppur notevolmente indebolito, con prevalenza di seminativi;
- fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali;
- presenza di manufatti incongrui, in prevalenza di origine abusiva.

2. Il Piano Operativo persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi in ragione di un rafforzamento della loro complementarietà paesaggistica ed ambientale alle aree a prevalente funzione agricola ed agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- ridefinizione dei margini urbani, garantendo la qualità degli adiacenti spazi non edificati quale elemento di mediazione, anche visiva, fra aree urbanizzate e territorio rurale;
- recupero e incentivazione delle attività aziendali di coltivazione, particolarmente nelle parti direttamente confinanti con le aree a prevalente funzione agricola;
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei (garantendo in particolare il mantenimento di eventuali elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, tutelando, anche attraverso interventi di riqualificazione e valorizzazione, il bosco/arbusteto di neoformazione su ex aree agricole in loc. Capannuccia, e favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale), bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici del contesto di riferimento;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Trattandosi di porzioni di territorio nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, alle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni dettate dal Capo I del presente Titolo - assimilando le aree di cui trattasi alle “aree a prevalente funzione agricola” di cui all'art. 141 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, ivi compresi orticoltura, floricoltura e pascolo;
- usi agricoli amatoriali (anche nelle forme disciplinate dal successivo punto 7);
- verde privato;
- piccoli spazi di parcheggio, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite e solo in forme compatibili con il contesto paesaggistico.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 158.

Per la disciplina relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 156.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali)
- ospitalità extralberghiera
- attività artigianali
- attività private per servizi di interesse generale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dal Titolo X per le aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo soggette ad usi specialistici, di cui al precedente punto 4.

6. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno delle presenti aree è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- l'installazione delle serre temporanee e stagionali di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128.

Fatta eccezione per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione del vincolo paesaggistico di cui al D.M. 22.04.1969, è altresì consentita:

- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale, di cui all'art. 127;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129.

Non è consentita:

- la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Si rinvia:

- alla disciplina di cui all'art. 74 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale all'interno delle "aree agricole degradate";
- alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4, per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie.

Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in pali in legno e rete a maglia sciolta, senza parti in muratura e cordoli di fondazione. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici, elencate al precedente punto 4.

7. Previa stipula di convenzione, a garanzia del completo ripristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione delle attività agricole amatoriali, è consentita la realizzazione di orti sociali di pertinenza di edifici o complessi edilizi di edilizia residenziale pubblica (ERP) o di edilizia residenziale privata convenzionata con finalità sociali (ERS). In tali casi, in luogo dei manufatti amatoriali reversibili di cui all'art. 127, è consentita l'installazione di una struttura di servizio di utilizzo comune per una superficie coperta (SC) non superiore a mq 100, realizzata con materiali leggeri facilmente reversibili. A servizio dei singoli orti possono essere altresì installati piccoli manufatti in legno per ripostiglio attrezzi con superficie coperta (SC) non superiore a mq 2, sulla base di un progetto complessivo che garantisca identiche caratteristiche morfo-tipologiche e coloritura di tali manufatti, oltre alla loro ordinata collocazione sul terreno.

8. Fatto salvo quanto specificato al punto 4 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle presenti aree non è in alcun modo consentita:

- l'esecuzione di opere di scavo e modellazioni del suolo comportanti un ribassamento del piano di campagna superiore a 1,20 ml;
- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

**Art. 138 - TESSUTI EDIFICATI E COMPLESSI EDILIZI DEI NUCLEI RURALI**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali” le porzioni dei piccoli insediamenti presenti nelle aree collinari (Scandicci Alto, S. Martino alla Palma, Mosciano, S. Maria a Marciola, S. Michele a Torri) in cui prevale una edificazione concentrata e continua, in genere risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Tali tessuti esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell’impianto insediativo nelle sue configurazioni principali, nonché nel suo rapporto con i tracciati viari fondativi e con lo spazio pubblico.

Nei ‘tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, ricadono in misura significativa edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di cui al Titolo VII Capo II. All’interno dei nuclei rurali i tessuti di cui al presente articolo definiscono talora spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali della comunità residente. Gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio di interesse architettonico o storico-testimoniale;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti degli spazi pubblici o di uso pubblico, ove presenti.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli IV, V e VII, nei ‘tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali’ sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d’uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme.

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

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII delle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1940 (Titolo VII Capo III) eventualmente ricadenti all’interno dei ‘tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali’ garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l’eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 6, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110. Non sono comunque ammessi demolizioni e riaccorpamenti di volumi secondari (VS) che comportino la destrutturazione di assetti insediativi storicamente consolidati;
- b) realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;

- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie accessoria (SA), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere;
- f) limitatamente agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di entrata in vigore del Piano Operativo: incrementi volumetrici *una tantum*, nella misura massima di 50 mq aggiuntivi di superficie edificabile (SE), realizzabili anche in deroga ai parametri fissati al successivo punto 6. Gli ampliamenti di cui trattasi costituiscono fattispecie distinta e non incidente sugli incrementi volumetrici *una tantum* eventualmente consentiti sui singoli edifici e/o complessi edilizi esistenti in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotipologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel tessuto storicizzato, escludendo l'inserimento di elementi che possano recare pregiudizio alle relazioni spaziali, funzionali e percettive che connotano qualitativamente il contesto paesaggistico di riferimento e garantendo la conservazione di eventuali assetti vegetazionali tipici (quali filari alberati, siepi, etc.).

E' vietato il ricorso a tipologie prefabbricate prive di adeguata qualità architettonica (in particolare per quanto riguarda tamponature esterne e coperture. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile (SP) di pertinenza legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della SP medesima.

#### 5. All'interno dei 'tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali':

- la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 91 delle presenti norme;
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscono la qualità e la compatibilità con il contesto.

#### 6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti edificati e complessi edilizi dei nuclei rurali' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dalle vigenti norme regionali e dall'art. 10 delle presenti norme:

- Indice di copertura: IC max 60%
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: ROS max 60%

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (SC) massima complessiva dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (SC) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume edificabile (VE) massimo complessivo dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume edificato (VE) legittimo dell'edificio principale di riferimento;
- limitatamente agli interventi edilizi di cui all'art. 11, punto 1, sono da reperirsi dotazioni di parcheggio pertinenziale privato in misura equivalente alle dotazioni minime previste per legge per la sosta stanziale.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme.



**Art. 139 - AREE AD USO AGRICOLO DI PERTINENZA DI NUCLEI STORICI**

1. Sono denominate “aree ad uso agricolo di pertinenza di nuclei storici” le porzioni del territorio rurale adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti storici, e che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale. Trattasi in prevalenza di aree ad uso agricolo ancora integre nei loro assetti colturali tradizionali, e che assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale a nuclei ed insediamenti storici situati prevalentemente in ambito collinare.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000

2. Nelle aree di cui trattasi il Piano Operativo, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale eventualmente presenti, persegue:

- la qualificazione dei margini urbani storicizzati, anche mediante la conservazione delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali presenti nelle aree di cui al presente articolo;
- la manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione dei nuclei o insediamenti storici, garantendo in particolare il mantenimento degli elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati, e favorendo, ove possibile, l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale;
- l'eliminazione di eventuali situazioni di degrado di carattere puntuale.

3. Trattandosi di porzioni di territorio nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, alle aree di cui al presente articolo si applicano le disposizioni dettate dal Capo I del presente Titolo - assimilando le aree di cui trattasi alle “aree a prevalente funzione agricola” di cui all'art. 141 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le disposizioni contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato ‘C’ alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, nel rispetto delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, ivi compresi i sestri di impianto;
- verde privato;
- giardini privati (nelle parti immediatamente circostanti agli edifici esistenti).

Sono altresì ammesse le seguenti attività, solo ove esse risultino compatibili con le finalità di tutela di cui al presente articolo e ferme restando le limitazioni di cui al successivo punto 5:

- usi agricoli amatoriali;
- orticoltura.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 153.

5. Fatti salvi gli interventi urbanistico-edilizi ammessi dall'art. 107 per gli edifici di Classe 14, nonché le disposizioni di cui agli artt. 133 e 135 per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali e le recinzioni, nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui all'art. 131. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza;
- ospitalità extralberghiera;
- attività terziarie;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Per i ‘volumi secondari’ (VS) e gli ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

**Art. 140 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NEL TERRITORIO RURALE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “verde privato soggetto a tutela” le aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici o complessi edilizi ricadenti nel territorio rurale - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela costituisce l'insieme delle seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 10.000:

- pertinenze paesistiche (art. 57);
- parchi storici e giardini formali (art. 58);
- formazioni arboree decorative (art. 61).

3. Le parti del territorio rurale individuate come verde privato soggetto a tutela costituiscono “*aree di pertinenza edilizia*” di edifici e/o complessi edilizi di particolare pregio, appartenenti al patrimonio edilizio storico costituente componente identitaria del patrimonio territoriale.

Ad esse si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2:

- le disposizioni di cui all'art. 132;
- le disposizioni di cui al Titolo VII Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

Per gli eventuali 'volumi secondari' (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 109 e 110.

Gli interventi nelle aree di cui al presente articolo garantiscono in ogni caso:

- la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive, spaziali e funzionali tra l'edificio o complesso edilizio e il paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale (riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna), in particolare per gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive ricadenti nell'intorno territoriale delle ville storiche;
- il mantenimento dell'unitarietà dell'impianto tipologico e architettonico che caratterizza i resedi originari, nonché la conservazione degli orti/giardini e dei manufatti accessori di valore storico-architettonico - quali cappelle, limonaie, opere di arredo di impianto storico, percorsi, serre, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, assetti vegetazionali tipici e/o storicizzati (siepi, filari, etc.) - che concorrono a definirne il valore identitario;
- l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento.

E' vietato l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli interventi che si rendano necessari per problematiche di stabilità o di carattere fitosanitario. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni):

- residenza
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali)
- agriturismo
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo)
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le categorie funzionali o destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di natura manutentiva/conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.

**Art. 141 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA****1. Definizione e articolazioni**

1.1. Sono identificate come "aree a prevalente funzione agricola" le porzioni del territorio rurale la cui connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione dei suoli. A tale attività, che conserva una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, si sono affiancati o integrati altri usi o attività di diversa natura (residenza, attività turistico-ricettive, ricreative, culturali, etc.) che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. L'insieme di tali usi e attività costituisce la modalità principale di gestione e fruizione del territorio rurale nonché - con le limitazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme - strumento di tutela e conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali consolidati, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio, di sostegno ai redditi agricoli.

1.2. Le aree a prevalente funzione agricola, individuate in cartografia con apposito segno grafico alla tavola denominata "*Inquadramento generale del territorio comunale*" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, si articolano nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*"
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*"
- ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*"
- ambito territoriale AT4 "*Dorsale collinare*"

La disciplina di cui al presente articolo è integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli artt. 142, 143, 144 e 145, che disciplinano i singoli ambiti territoriali sopra elencati.

1.3. Le aree a prevalente funzione agricola sono qualificate e caratterizzate dalla presenza delle seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- aree con evidenze archeologiche
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- ambiti perfluviali
- aree sensibili di fondovalle
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione storico ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di aree naturali protette regionali

1.4. Le aree a prevalente funzione agricola sono altresì interessate - nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - dalle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- aree fragili
- aree di pregio paesistico
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale
- Parco fluviale dell'Arno
- itinerari di interesse storico-culturale
- aree di recupero e/o restauro ambientale
- aree agricole degradate

## 2. Attività consentite

2.1. Fatte salve le disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e V, nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività, come definite, articolate e dettagliate dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘C’ alle presenti norme:

- a) attività agricole aziendali, orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, abitazioni rurali in edifici esistenti;
- b) attività zootecniche aziendali (compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo);
- c) selvicoltura e altre attività forestali connesse (compresa raccolta di prodotti selvatici non legnosi)
- d) agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale, fatto salvo quanto specificato al paragrafo 5;
- e) attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell’assetto faunistico;
- f) escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- g) residenza in edifici esistenti;
- h) ospitalità extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna) in edifici esistenti;
- i) esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici);
- j) attività complementari - quali attività terziarie o attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario - purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dagli artt. 142, 143, 144 e 145 per i singoli ambiti territoriali;
- k) attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le destinazioni d’uso o forme di utilizzazione di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

2.2. Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- l’installazione di impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all’art. 156;
- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV, Capo III, e al Titolo V, Capi II e III.

## 3. Nuovi edifici e manufatti ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola non è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali.

3.2. Ferme restando le disposizioni di cui all’art. 123, la realizzazione di annessi agricoli stabili (art. 125, paragrafo 3), destinati o meno alla permanenza continuativa di persone, è ammessa previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. a fronte del mantenimento in produzione di una superficie aziendale condotta pari ad almeno due unità colturali (UC), così come definite dall’art. 122, punto 3.

3.3. E’ regolata dagli artt. 142, 143, 144 e 145, che disciplinano i singoli ambiti territoriali:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell’art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli ‘fuori parametro’ di cui all’art. 126;
- l’installazione dei manufatti agricoli reversibili per l’agricoltura amatoriale di cui all’art. 127;
- l’installazione delle serre temporanee e stagionali, di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell’art. 128;
- la realizzazione di serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell’art. 128;
- l’installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all’art. 129;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all’art. 130.

Per le serre valgono altresì le specifiche disposizioni di cui ai paragrafi 8 e 9 dell’art. 128.

#### 4. Edifici esistenti

4.1. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli IV e V, sul patrimonio edilizio esistente - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli artt. 142, 143, 144 e 145, che disciplinano i singoli ambiti territoriali, e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131.

4.2. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli contengono l'individuazione delle relative aree pertinenziali, corrispondenti alla sommatoria delle "aree di pertinenza edilizia" e delle "aree di pertinenza agricola" di cui all'art. 132.

#### 5. Agriturismo

5.1. Le attività agrituristiche sono esercitate nel rispetto delle vigenti norme regionali. Negli ambiti collinari AT3 e AT4 è vietata l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

#### 6. Ospitalità extralberghiera, esercizi commerciali ed esercizi di somministrazione

6.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola di cui al presente articolo:

- le strutture per l'ospitalità extralberghiera contribuiscono alle attività di informazione e di promozione finalizzate alla conoscenza ed alla corretta fruizione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari del territorio;
- gli esercizi commerciali di vicinato assolvono in via prioritaria alle esigenze primarie della popolazione residente in loco, anche mediante vendita di prodotti locali;
- gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di produzioni aziendali) contribuiscono alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche.

6.2. Le tipologie di esercizio elencate al precedente punto 6.1 devono essere ricavate negli edifici esistenti - o, in alternativa, negli edifici realizzabili attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica eventualmente consentiti dal Piano Operativo - mediante interventi coerenti con i caratteri storico-culturali, architettonici e paesaggistici tipici del contesto rurale di riferimento. Tali interventi non devono comportare l'introduzione di nuove urbanizzazioni o la modifica di quelle eventualmente esistenti.

#### 7. Disposizioni relative ai beni paesaggistici

7.1. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente articolo e dagli artt. 142, 143, 144 e 145, che disciplinano i singoli ambiti territoriali, sono integrate dalle disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nell' Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo "Disciplina dei beni paesaggistici"). In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono.

**Art. 142 - AMBITO TERRITORIALE AT 1 : FASCIA RIPARIALE E PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME ARNO**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo - comprendente aree di stretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici - comprende la porzione di territorio rurale compresa tra il fiume Arno e la S.G.C. FI-PI-LI, ricadente in un quadrante territoriale nel quale si situano, separati e distinti, gli insediamenti urbani di S. Colombano e di Badia a Settimo. In esso si riscontrano usi incongrui e fenomeni di degrado, che postulano interventi organici di riqualificazione e riordino, volti prioritariamente al recupero delle valenze paesaggistiche e ambientali tipiche degli ambiti perifluviali. Gli ordinamenti fondiari sono iscritti nella più estesa geometria della centuriazione *secundum naturam* che caratterizza la piana fiorentina.

L'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale e del fiume Arno*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco Fluviale del l'Arno e realizzazione delle relative infrastrutture;
- mantenimento della continuità del territorio rurale e delle attività agricole aziendali;
- mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- presidio idrogeologico e manutenzione del territorio rurale, con particolare riguardo al reticolo idrografico superficiale ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- riorganizzazione della produzione orticola con metodologie di coltivazione biologica o integrata, in considerazione della contiguità con gli insediamenti e dell'interrelazione con il Parco Fluviale dell'Arno;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale.

3. Nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale e del fiume Arno*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 141 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Nel presente ambito territoriale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo. Le ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 165, punto 4;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica;
- la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 7.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nella porzione del presente ambito territoriale interna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71, in attuazione delle regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale:

- è vietata la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti e degli annessi agricoli stabili di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 125;
- è vietata la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127, con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta, ed a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione;
- è vietata l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 9 dell'art. 128.

Nella porzione del presente ambito territoriale interna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno si applicano altresì le specifiche disposizioni di cui all'art. 71. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nella porzione del presente ambito territoriale esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 71 è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- l'installazione delle serre temporanee e stagionali di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129.

Non è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

7. Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4, per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie.

8. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno, nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui all'art. 71, punto 4, tali interventi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2' e non devono comportare incrementi di volume edificato (VE) e/o di superficie coperta (SC).

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 132 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.



**Art. 143 - AMBITO TERRITORIALE AT 2 : FASCIA RIPARIALE E PEDECOLLINARE DEL VINGONE E DELLA GREVE**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo, comprendente porzioni pedecollinari del territorio rurale collocate in prevalenza in sinistra idrografica del torrente Vingone e del fiume Greve, è interposto tra le pendici collinari settentrionali e gli insediamenti residenziali e produttivi del capoluogo e dell'area industriale. Esso è caratterizzato da:

- trama agraria di densità media o rada, con presenza di edifici o nuclei rurali sparsi e di rete viaria storica;
- prevalenza di seminativi, con presenza episodica di coltivazioni arboree tipiche (olivo) in forme di allevamento tradizionale;
- sistema produttivo agricolo perdurante, parziale sostituzione di popolazione, fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali.

L'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- conseguente presidio idrogeologico, con particolare riguardo al sistema dei fossi ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente componente identitaria del patrimonio territoriale;
- conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici e tutela del patrimonio territoriale localizzato;
- manutenzione e presidio della continuità della viabilità vicinale e podereale e individuazione di percorsi tematici;
- organizzazione di una rete di ospitalità di dimensioni contenute e di rilevante qualità, ivi comprese forme di ricettività turistica all'aria aperta;
- tutela del patrimonio della cultura materiale.

3. Nell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 141 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola (art. 141, paragrafo 2), in specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per campeggi, disciplinate dall'art. 152;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivati da demolizione, disciplinate dall'art. 158.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito di materiali, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio, fatta comunque eccezione per le aree disciplinate dall'art. 158, citate al punto 4;
- la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- l'installazione delle serre temporanee e stagionali di cui ai paragrafi 2, 3 e 4 dell'art. 128;
- la realizzazione delle serre semi-permanenti o permanenti di cui ai paragrafi 5, 6 e 7 dell'art. 128;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129.

Non è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Si rinvia:

- alla disciplina di cui all'art. 74 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale all'interno delle "aree agricole degradate";
- alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4, per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie.

7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 132 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

**Art. 144 - AMBITO TERRITORIALE AT 3 : PENDICI COLLINARI SETTENTRIONALI**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo, coincidente con i versanti collinari settentrionali, connotati da una coerente e equilibrata compresenza tra attività agricole (primarie e complementari) ed extraagricole e nei quali si riscontrano assetti di particolare interesse dal punto di vista storico e paesaggistico, è caratterizzato da:

- fitta maglia insediativa, con presenza di ville, complessi monumentali, giardini formali;
- densa rete viaria storica, segnata da sistemazioni arboree, opere d'arte, elementi segnaletici;
- sistemazioni agrarie storiche su maglia fitta, coltivazioni arboree tipiche (olivo) in forme di allevamento tradizionale;
- sistema produttivo agricolo indebolito, fenomeni localizzati di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali.

L'ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- conseguente presidio idrogeologico;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente componente identitaria del patrimonio territoriale;
- conservazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici e tutela del patrimonio territoriale localizzato;
- manutenzione e presidio della continuità della viabilità vicinale e poderale e individuazione di percorsi tematici;
- offerta ricettiva di pregio, anche mediante organizzazione di una rete di ospitalità di dimensioni contenute e di rilevante qualità;
- tutela del patrimonio della cultura materiale.

3. Nell'ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 141 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola (art. 141, paragrafo 2), in specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale, disciplinate dall'art. 151;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 153.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani, fatto salvo quanto previsto dall'art. 74, punto 5, e quanto specificato al successivo punto 7;
- i depositi di materiali all'aperto;
- le discariche di ogni tipo;
- la coltivazione di cave.

6. Conformemente alle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - volte a salvaguardare il paesaggio agricolo delle colline a sud di Firenze, caratterizzato da un complesso mosaico di colture agrarie di elevato valore estetico-percettivo e naturalistico - la programmazione aziendale garantisce il mantenimento degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale e privilegia altresì ordinamenti colturali tipici della collina fiorentina (oliveti, vigneti, frutteti, seminativi, prati, orti) ed attività di trasformazione dei prodotti agricoli capaci di valorizzare le lavorazioni tradizionali locali.

7. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti, limitatamente alle fattispecie di cui al paragrafo 2, punto 4, dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 126, limitatamente alla tipologia ivi prevista al punto 3;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127.

Non è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al punto 4 dell'art. 126;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.
- Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 8 dell'art. 128.

Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4, per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie.

8. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 132 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

**Art. 145 - AMBITO TERRITORIALE AT 4 : DORSALE COLLINARE**

1. La parte sommitale delle colline di Scandicci costituisce un tratto del più generale arco collinare che contorna il lato meridionale della pianura dell'Arno. L'ambito territoriale di cui al presente articolo comprende crinali disposti prevalentemente in direzione est-ovest, moderatamente acclivi, ed è caratterizzato da estese aree boscate, reticolo idrografico di media densità, insediamenti più diradati che nel resto del territorio (costituiti in prevalenza da piccoli nuclei e da complessi edilizi), reticolo viario relativamente rado con presenza di sentieri.

L'ambito territoriale AT4 "*Dorsale collinare*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:10.000 (e in parte in scala 1:2.000).

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale e dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, di seguito elencati:

- mantenimento e riqualificazione della copertura forestale, nella sua articolazione e consistenza;
- rafforzamento delle strutture di servizio e di protezione antincendio;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità e percorribilità della viabilità vicinale e poderale e della rete dei sentieri;
- tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente componente identitaria del patrimonio territoriale;
- salvaguardia del patrimonio archeologico costituito dall'insediamento d'altura di 'Poggio La Sughera', mediante tutela dell'integrità estetico-percettiva e della valenza storico-culturale e identitaria del sito e del contesto territoriale di giacenza;
- incentivazione di attività di coltivazione coerenti con il contesto paesaggistico, qualificato dalla presenza del Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia.

3. Nell'ambito territoriale AT4 "*Dorsale collinare*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 141 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola (art. 141, paragrafo 2), in specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale, disciplinate dall'art. 151;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 153.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

Per eventuali interventi che comportino opere di scavo nella zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera' - soggetta a tutela paesaggistica *ex lege* in virtù dell'individuazione operata dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, e rappresentata con apposito segno grafico nella tav. Pae 3 "*Aree soggette a tutela paesaggistica per legge*" del Piano Strutturale - il settore 'Archeologia' della Soprintendenza competente per territorio potrà motivatamente prescrivere all'avente titolo l'esecuzione di indagini archeologiche preventive. In caso di interventi da realizzarsi da parte di soggetti giuridici sottoposti alle norme del Codice dei Contratti di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., resta salva l'applicazione delle procedure previste dagli artt. 95 e 96 del medesimo D.Lgs.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- i depositi di materiali all'aperto;
- le discariche di ogni tipo;
- la coltivazione di cave.

6. In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio locale e contiene dettagliate indicazioni in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;
- l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4.

7. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V, all'interno del presente ambito territoriale è consentita - nel rispetto delle eventuali limitazioni, prescrizioni e/o indicazioni dettate dalle autorità preposte - la realizzazione di un'area cimiteriale per animali d'affezione, con annesso parco. Le caratteristiche del sito prescelto, la modesta estensione dell'area destinata alle inumazioni, e le modalità proposte per l'intervento (da attuarsi con tecniche e materiali facilmente reversibili) devono garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico, con minime alterazioni alla morfologia dei terreni ed agli assetti vegetazionali e con massimo contenimento degli impatti visuali. Ove sia possibile individuare una collocazione idonea sotto il profilo della sicurezza e della compatibilità paesaggistica, l'intervento può comprendere l'installazione di un impianto di cremazione a bassa capacità, di modeste dimensioni e facilmente reversibile.

La realizzazione dell'intervento è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario esteso all'intera area, ed alla stipula di un'apposita convenzione contenente idonee garanzie in ordine a:

- la corretta e completa realizzazione delle opere previste dal progetto;
- le modalità di gestione dell'area cimiteriale;
- l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale a cura e spese dell'interessato in caso di cessazione dell'attività.

8. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale - con esclusione della zona di interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', tutelata *ex lege* ai fini paesaggistici - è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti, limitatamente alle fattispecie di cui al paragrafo 2, punto 4, dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 8 dell'art. 128.

9. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 132 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

**Art. 146 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DI RILEVANZA PRODUTTIVA**

**1. Definizione e articolazioni**

1.1. Sono identificate come “aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva” le porzioni di territorio rurale nelle quali la struttura fondiaria, le caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura dei suoli, l'estensione e densità delle colture e la presenza di significative strutture aziendali configurano attività produttive agricole consistenti e consolidate.

1.2. Le aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, individuate in cartografia con apposito segno grafico alla tavola denominata “*Inquadramento generale del territorio comunale*” su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, si articolano nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT5 “*Pendici collinari meridionali*”
- ambito territoriale AT6 “*Fascia ripariale della Pesa*”

La disciplina di cui al presente articolo è integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli artt. 147 e 148, che disciplinano i singoli ambiti territoriali sopra elencati.

1.3. Le aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva sono qualificate e caratterizzate dalla presenza delle seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- aree con evidenze archeologiche
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- manufatti antichi di ingegneria idraulica
- ambiti perfluviali
- aree sensibili di fondovalle
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione storico ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

1.4. Le aree a prevalente funzione agricola sono altresì interessate - nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - dalle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale
- itinerari di interesse storico-culturale

**2. Attività consentite**

2.1. Fatte salve le disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e V, nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività, come definite, articolate e dettagliate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme:

- a) attività agricole aziendali, prevalentemente orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, abitazioni rurali in edifici esistenti;
- b) attività zootecniche aziendali (compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo);
- c) selvicoltura e altre attività forestali connesse (compresa raccolta di prodotti selvatici non legnosi)
- d) agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale, fatto salvo quanto specificato al paragrafo 5;
- e) attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;

- f) stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli;
- g) escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- h) residenza in edifici esistenti;
- i) ospitalità extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna);
- j) esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici);
- k) attività complementari - quali attività terziarie o attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario - purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dagli artt. 147 e 148 per i singoli ambiti territoriali;
- l) attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Piano Operativo risultino in contrasto con le destinazioni d'uso o forme di utilizzazione di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e senza incremento del numero delle unità immobiliari.

## 2.2. Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156;
- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV, Capo III, e al Titolo V, Capo II.

## 3. Nuovi edifici e manufatti ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva non è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali.

3.2. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 123, la realizzazione di annessi agricoli stabili destinati alla permanenza continuativa di persone (art. 125, punto 3.3, lett. a) è ammessa previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. a fronte del mantenimento in produzione di una superficie aziendale condotta pari ad almeno due unità colturali (UC), così come definite dall'art. 122, punto 3.

3.3. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 123, la realizzazione di annessi agricoli stabili nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (art. 125, punto 3.3, lett. b) è ammessa previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. a fronte del mantenimento in produzione di una superficie aziendale condotta pari ad almeno una unità colturale (UC), così come definita dall'art. 122, punto 3.

3.4. E' regolata dagli artt. 147 e 148, che disciplinano i singoli ambiti territoriali:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 144;
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui ai paragrafi 8 e 9 dell'art. 145.

## 4. Edifici esistenti

4.1. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli IV e V, sul patrimonio edilizio esistente - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131.



4.2. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli contengono l'individuazione delle relative aree pertinenziali, corrispondenti alla sommatoria delle "aree di pertinenza edilizia" e delle "aree di pertinenza agricola" di cui all'art. 132.

## **5. Agriturismo**

5.1. Le attività agrituristiche sono esercitate nel rispetto delle vigenti norme regionali. Nell'ambito collinare AT5 è consentita l'ospitalità in spazi aperti, con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo, solo all'interno delle aziende agricole di 'elevata' o 'media capacità produttiva'.

## **6. Ospitalità extralberghiera, esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione**

6.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola di cui al presente articolo:

- le strutture per l'ospitalità extralberghiera contribuiscono alle attività di informazione e di promozione finalizzate alla conoscenza ed alla corretta fruizione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari del territorio;
- gli esercizi commerciali di vicinato assolvono in via prioritaria alle esigenze primarie della popolazione residente in loco, anche mediante vendita di prodotti locali;
- gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di produzioni aziendali) contribuiscono alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche.

6.2. Le tipologie di esercizio elencate al precedente punto 6.1 devono essere ricavate negli edifici esistenti - o, in alternativa, negli edifici realizzabili attraverso gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica eventualmente consentiti dal Piano Operativo - mediante interventi coerenti con i caratteri storico-culturali, architettonici e paesaggistici tipici del contesto rurale di riferimento. Tali interventi non devono comportare l'introduzione di nuove urbanizzazioni o la modifica di quelle eventualmente esistenti.

## **7. Disposizioni relative ai beni paesaggistici**

7.1. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente articolo e dagli artt. 147 e 148, che disciplinano i singoli ambiti territoriali, sono integrate dalle disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nell' Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo "*Disciplina dei beni paesaggistici*"). In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono.

**Art. 147 - AMBITO TERRITORIALE AT 5 : PENDICI COLLINARI MERIDIONALI**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo, caratterizzato dalla rilevanza produttiva delle coltivazioni, risulta contiguo e assimilabile al contesto geologico e storico insediativo del Chianti. La struttura durevole del paesaggio agrario è identificata da:

- diffusione dei coltivi misti del paesaggio mezzadrile;
- elevata varietà colturale, con alternanza di seminativi, di coltivazioni arboree, e di aree boscate (su parte dei versanti collinari e dei fondovalle minori esposti a nord);
- trama agraria di media densità;
- evidenza del principio insediativo caratterizzato da viabilità storica e insediamenti rurali sui crinali, coltivi di mezzacosta e sui crinali secondari;
- presenza di aziende agrarie di consistente estensione;
- significativa presenza di coltivazioni viticole.

L'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:10.000 (e in parte in scala 1:2.000).

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- sviluppo della produzione agricola, con particolare riguardo per le colture legnose tradizionali;
- sostegno alle aziende agricole, anche attraverso l'introduzione di attività integrative e/o complementari e il contenimento delle attività o destinazioni d'uso potenzialmente concorrenziali o sostitutive;
- salvaguardia delle aree boscate;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti;
- tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente componente identitaria del patrimonio territoriale;
- realizzazione di percorsi enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva di pregio.

3. Nell'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 146 riferite alle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. In specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di livello C in scala 1:10.000 sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, disciplinate dall'art. 155.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- i depositi di materiali all'aperto;
- le discariche di ogni tipo.

6. In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio

locale e contiene dettagliate indicazioni in merito all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;

- l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi.

Per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4.

7. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione dei manufatti aziendali durevoli semi-permanenti, limitatamente alle fattispecie di cui al paragrafo 2, punto 4, dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127.
- l'installazione dei manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 8 dell'art. 128.

8. Nelle superfici fondiari delle aziende 'di elevata capacità produttiva', come definite dall'art. 122 delle presenti norme, possono essere collocati "centri di servizio per l'agricoltura" - intendendosi per tali gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 125, punto 3.3, lett. a), finalizzati alla prestazione di opere e di servizi per le lavorazioni agricole (assistenza tecnica, manodopera, macchinari, etc.) - anche a favore delle aziende 'minime' e degli operatori agricoli non professionali. Per la loro costituzione e realizzazione è prescritta la preventiva approvazione di un P.A.P.M.A.A., nel rispetto delle stesse disposizioni dettate dall'art. 123 per le altre tipologie di annessi agricoli stabili. Gli edifici proposti devono rispondere agli eventuali requisiti stabiliti dal Regolamento Edilizio.

9. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 131.

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 132 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

## Art. 148 - AMBITO TERRITORIALE AT 6 : FASCIA RIPARIALE DELLA PESA

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo coincide con la lunga e stretta pianura delimitata dal torrente Pesa e dalla Strada Provinciale n. 12 'Empolese' e comprende pertanto aree di diretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici. Esso è caratterizzato dalla presenza e consistenza quantitativa e qualitativa dei varchi ambientali che lo mettono in rapporto con le vallecole e i controcrinali collinari, e lambisce i principali insediamenti situati lungo la strada provinciale in corrispondenza con lo sbocco di strade interne di crinale.

L'ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi qualificativi delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- realizzazione della cassa di espansione della Pesa, anche con interventi volti a predisporre le aree interessate alla fruizione per le attività motorie e del tempo libero;
- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- valorizzazione dei varchi ambientali quali elementi di relazione tra pianura alluvionale e pendici collinari;
- tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente componente identitaria del patrimonio territoriale.

L'ambito territoriale di cui al presente articolo è suscettibile di interventi coordinati di regimazione idraulica e di riqualificazione ambientale, finalizzati a determinare una configurazione stabile del tratto fluviale dal punto di vista geomorfologico ed ecologico, anche ai fini della possibile realizzazione di un Parco intercomunale esteso all'intero bacino del torrente Pesa. A tal fine gli interventi sono tesi al miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, allo sviluppo delle attività agricole compatibili, alla valorizzazione delle aree e del corso d'acqua ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

3. Nell'ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 146, riferite alle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività consentite per le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 146, paragrafo 2) con l'eccezione dello stoccaggio e la trasformazione dei prodotti agricoli.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 156.

5. Nel presente ambito territoriale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

6. All'interno del presente ambito territoriale assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" (e sue modifiche e integrazioni), nonché, più in generale, le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio, e le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale dettate dal Piano Strutturale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale. E' pertanto vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o l'installazione manufatti di qualsiasi tipo, ancorché interrati o precari, ivi compresi:

- i manufatti aziendali durevoli semi-permanenti di cui al paragrafo 2 dell'art. 125;
- gli annessi agricoli stabili di cui al paragrafo 3 dell'art. 125;
- gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 126;
- i manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 127;
- i manufatti aziendali leggeri (temporanei o semi-permanenti) di cui all'art. 129;
- le strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 130.

Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 9 dell'art. 128.

Si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 121, punto 4, per quanto riguarda i piccoli recinti e manufatti necessari alla custodia di cani per attività faunistico-venatorie.

7. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui all'art. 131. All'interno del presente ambito territoriale tali interventi non devono comunque comportare incrementi di volume edificato (VE) e/o di superficie coperta (SC).

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 132 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

## TITOLO X

### AREE PER USI SPECIALISTICI

|          |   |
|----------|---|
| art. 149 | Aree per usi specialistici / Contenuti e finalità |
|----------|---|

| <b>Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative</b> |  |
|---|--|
| art. 150  | Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato |
| art. 151  | Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale                         |
| art. 152  | Aree per campeggi/Aree attrezzate per autocaravan                                    |
| art. 153  | Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto                                |

| <b>Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali</b> |   |
|--|---|
| art. 154   | Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale  |
| art. 155   | Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli   |
| art. 156   | Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica  |
| art. 157   | Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto  |
| art. 158   | Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione |
| art. 159   | Aree per impianti di autodemolizione  |

**Art. 149 - AREE PER USI SPECIALISTICI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:

- i limiti di intervento consentiti;
- le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
- le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nel territorio urbanizzato
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
- aree per campeggi / aree attrezzate per autocaravan
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

b) Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali:

- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
- aree per impianti di autodemolizione

Le aree destinate o destinabili agli usi specialistici sopra elencati sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Le disposizioni di cui al presente Titolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nei Titoli VII, VIII e IX delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. La disciplina di cui al presente Titolo recepisce le prescrizioni d'uso dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e contiene disposizioni applicative delle direttive in esso contenute. Essa è altresì integrata dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme, nonché dalle eventuali disposizioni del Regolamento Edilizio.

5. Gli interventi nelle aree di cui al presente Titolo - ove riguardanti immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica - sono comunque eseguiti nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di cui all'Allegato 'B' alle Norme per l'Attuazione del Piano Operativo, volte alla tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

**Art. 150 - EDIFICAZIONE ESISTENTE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi, ricadenti nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino mutamenti della destinazione d'uso.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 10% della superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della disciplina di cui al Titolo VII - ma comunque nel rispetto di un indice di copertura (IC) non superiore al 60% e di un'altezza degli edifici (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie edificabile (SE) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 11, punto 2, lett. d), per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, dotazioni aggiuntive di parcheggio equivalenti a quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 12.



**Art. 151 - AREE PER STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE NEL TERRITORIO RURALE**

1. Sono le aree che ospitano, o sono destinate ad ospitare, le principali strutture alberghiere e/o turistico-ricettive ricadenti nel territorio rurale, ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio.

Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree:

a) Area "Roveta":

Oltre agli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita ai fabbricati esistenti (Classi 3, 4, 7 e volumi secondari VS), sono ammessi ampliamenti *una tantum* nei limiti del 10% della volumetria legittimamente esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), purché tali interventi garantiscano comunque il rispetto degli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il complesso edilizio.

Gli interventi sulle aree esterne sono soggetti al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 57 e 69, sulla base delle perimetrazioni riportate negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000.

b) Area "Lebbiano":

Sugli edifici esistenti, realizzati in applicazione della disciplina di cui alla previgente strumentazione urbanistica generale, sono consentiti - oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia conservativa - solo interventi di addizione volumetrica, per una superficie edificabile (SE) aggiuntiva non superiore al 25% della superficie edificata (SE) legittimamente esistente alla data di adozione del Piano Operativo, purché eseguiti in coerenza con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il complesso edilizio.

c) Area "Sorgente Roveta":

Per il recupero e il riuso a fini turistico-ricettivi dell'immobile esistente possono essere eseguiti gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione ad esso attribuita (Classe 6), purché tali interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa 'R3' e garantiscano comunque il rispetto degli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio. L'intervento di recupero presuppone la contestuale esecuzione di opere di manutenzione e adeguamento della viabilità vicinale di accesso, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 50.

2. Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera (escluse le attività di affittacamere);
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili). Nelle aree di cui alle lett. a) e b) del punto 1 sono consentiti solo gli esercizi di corredo all'attività alberghiera o extralberghiera;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro);
- limitatamente all'area di cui alla lett. c) del punto 1: attività private a carattere ricreativo, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi del sito e i valori paesaggistici del territorio rurale.

Sono fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio dettate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

3. Le dotazioni di parcheggio a servizio delle attività turistico-ricettive di cui al presente articolo sono dovute nella misura stabilita dall'art. 11, punto 2, lett. d), per la specifica destinazione d'uso. La loro progettazione e realizzazione deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati.

4. La realizzazione di piscine o altre attrezzature di corredo a servizio delle attività turistico-ricettive di cui al presente articolo è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 134. Per le autorimesse pertinenziali sono consentite deroghe alle disposizioni di cui all'art. 133, punto 1, a condizione che le stesse siano collocate entro la proiezione dell'edificio o complesso edilizio. Per i volumi tecnici si applicano le disposizioni di cui all'art. 133, punto 2.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2' sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo (debitamente registrato e trascritto, ove la natura dell'atto lo consenta) contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva (alberghiera o extralberghiera).

## Art. 152 - AREE PER CAMPEGGI / AREE ATTREZZATE PER AUTOCARAVAN

1. Nell'area individuata con apposito segno grafico negli elaborati di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, situata in località 'La Querce' all'interno dell'ambito territoriale AT2 "Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve", è consentita la realizzazione di un campeggio, connotato da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale, dei servizi all'utenza.

2. Nell'area di cui al punto 1 è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- la capacità ricettiva massima non può superare le 280 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale (ST) dell'insediamento;
- la superficie edificabile (SE) complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) non può superare i 400 mq, computati al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento. Il Piano Operativo consente la realizzazione di tali attrezzature solo in quanto funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività di campeggio. Per tali strutture stabili sono quindi preclusi utilizzi diversi da quelli accessori al campeggio, e comunque da quelli individuati nella convenzione di cui al successivo punto 3. In ipotesi di cessazione dell'attività di campeggio per tali attrezzature stabili sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 87 riferite alle strutture private di interesse pubblico o collettivo;
- la definizione dell'assetto complessivo del campeggio - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto ad alta tensione - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici e, più in generale, a quanto prescritto all'art. 90, punti 1.3, 1.4 e 1.5, delle presenti norme. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza;
- deve essere dimostrata l'autosufficienza idrica del campeggio, mediante apposito studio che analizzi le caratteristiche idrogeologiche, geometriche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, mettendole in relazione, mediante calcoli di dettaglio, con l'estensione dell'insediamento, la capacità ricettiva, la dotazione prevista di personale di servizio;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), per quanto riguarda la compatibilità con il "Piano Comunale di Classificazione Acustica" (P.C.C.A.), e di cui all'art. 8, punto 2, lett. b), per quanto riguarda la valutazione dell'esposizione dell'insediamento alle emissioni acustiche dell'Autostrada A1; devono essere altresì adottati idonei accorgimenti per la mitigazione dell'impatto acustico dell'insediamento, a tutela degli edifici residenziali presenti nelle vicinanze;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. g), per quanto riguarda gli scarichi idrici fuori fognatura;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. h) per quanto riguarda le pratiche di risparmio energetico ed utilizzo di fonti energetiche alternative;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. j) per quanto riguarda la gestione dei rifiuti prodotti dal campeggio;
- gli impianti di illuminazione devono essere rispondenti a criteri di massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico;
- in tutta l'area destinata a campeggio devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende devono essere realizzate con fondo inerbito; le piazzole per autocaravan e roulotte devono parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;
- devono essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) da realizzarsi facendo ricorso ai metodi tradizionalmente usati per le sistemazioni idraulico-agrarie nel territorio rurale;
- l'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi: ad esse deve ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di specie arboree ed arbustive. Devono essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio;
- i servizi igienici devono essere ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- deve essere prevista una fascia di protezione di almeno 20 ml, misurati dal confine di proprietà del complesso immobiliare residenziale denominato 'La Querce', con idonee sistemazioni a verde.

3. La realizzazione del campeggio di cui al punto 1 è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento. La convenzione regola tra l'altro:

- la preventiva o contestuale realizzazione delle necessarie opere di adeguamento viario, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione di servizio al campeggio delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;
- l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante il periodo di chiusura stagionale del campeggio;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

4. Nell'area individuata con apposito segno grafico negli elaborati di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, situata in località 'Ponte di Formicola', nei pressi del complesso di Villa 'La Lucciola', è consentita la realizzazione di un'area attrezzata per autocaravan, connotata da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale, dei servizi all'utenza.

5. Nell'area di cui al punto 4 è prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- la superficie edificabile (SE) complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, servizi igienici, etc.) non può superare i 400 mq, computati al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento. Il Piano Operativo consente la realizzazione di tali attrezzature solo in quanto funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività insediata. Per tali strutture stabili sono quindi preclusi utilizzi diversi da quelli accessori all'area attrezzata per autocaravan, e comunque da quelli individuati nella convenzione di cui al successivo punto 6. In ipotesi di cessazione dell'attività per tali attrezzature stabili sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 87 riferite alle strutture private di interesse pubblico o collettivo;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. a), per quanto riguarda la compatibilità con il "*Piano Comunale di Classificazione Acustica*" (P.C.C.A.), e di cui all'art. 8, punto 2, lett. b), per quanto riguarda la valutazione dell'esposizione dell'insediamento alle emissioni acustiche dell'Autostrada A1; devono essere altresì adottati idonei accorgimenti per la mitigazione dell'impatto acustico dell'insediamento, a tutela degli edifici residenziali presenti nelle vicinanze;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. g), per quanto riguarda gli scarichi idrici fuori fognatura;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. h) per quanto riguarda le pratiche di risparmio energetico ed utilizzo di fonti energetiche alternative;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 8, punto 2, lett. j) per quanto riguarda la gestione dei rifiuti prodotti dall'insediamento;
- gli impianti di illuminazione devono essere rispondenti a criteri di massimo contenimento dell'inquinamento luminoso, con basso fattore di abbagliamento e ridotto consumo energetico;
- in tutta l'area devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per gli autocaravan devono essere realizzate con fondo inerbato o comunque permeabile;
- i servizi igienici devono essere ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- deve essere garantita la contestuale esecuzione di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso a specie arboree e arbustive autoctone o tipiche dei luoghi. Devono essere mantenute le alberature di alto fusto presenti nell'area, salvo eccezioni debitamente motivate in sede di predisposizione del Progetto Unitario di cui al punto 6.

6. La realizzazione dell'area attrezzata per autocaravan di cui al punto 4 è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento. La convenzione regola tra l'altro:

- la preventiva o contestuale realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione funzionali all'insediamento, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
- la corretta e completa realizzazione delle opere di mitigazione ambientale previste dal Progetto Unitario;

- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione di servizio all'area attrezzata delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

7. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo:

- nell'area di cui al punto 1 sono consentite le attività di cui all'art. 141 delle presenti norme, a condizione che non comportino la realizzazione di annessi agricoli stabili o comunque di strutture e sistemazioni di tipo permanente che rechino pregiudizio o riducano la fattibilità del campeggio;
- nell'area di cui al punto 4 si applicano le disposizioni di cui all'art. 120 delle presenti norme, a condizione che non comportino la realizzazione di nuovi manufatti di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati.

**Art. 153 - AREE PER ATTIVITA' CULTURALI E/O RICREATIVE ALL'APERTO**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree, totalmente o parzialmente inedificate, nelle quali è ammessa la conduzione di attività culturali, ricreative e/o socio-educative all'aperto gestite da soggetti privati, singoli o associati, ivi compresi Enti o associazioni senza fini di lucro.

2. A supporto delle attività di cui al punto 1 sono utilizzate le eventuali consistenze legittime esistenti adatte allo scopo, sulle quali sono ammessi interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa 'R2'.

In assenza di edifici o manufatti legittimi esistenti utilizzabili allo scopo possono essere collocate nelle aree di cui trattasi strutture e/o installazioni in materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività, purché con indice di copertura (IC) complessivamente non superiore al 3% dell'area dell'insediamento, e comunque non eccedenti i 40 mq complessivi di superficie coperta (SC). Nel calcolo dell'IC e della SC massima consentita devono essere comprese le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti di cui si preveda il mantenimento.

L'area dell'insediamento:

- può essere delimitata da recinzioni in materiali leggeri, facilmente reversibili in caso di cessazione dell'attività;
- deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima dell'80%.

3. All'interno dell'area soggetta a tutela paesaggistica per interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', individuata nella tav. Pae 3 del Piano Strutturale, in scala 1:10.000:

- sono consentite solo attività culturali, ricreative e/o socio-educative compatibili con la tutela delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale di giacenza e tali da salvaguardarne la relativa percettibilità e godibilità;
- gli interventi di cui al punto 2 possono comportare l'esecuzione di opere di scavo solo previo specifico atto di assenso della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio, che potrà motivatamente prescrivere all'avente titolo l'esecuzione di indagini archeologiche preventive.

4. All'interno delle aree boscate di cui all'art. 69 gli interventi di cui al punto 2 sono ammessi a condizione che:

- non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio) e culturali, né l'alterazione del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici;
- garantiscano il mantenimento, il recupero o il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- non comportino l'inserimento di manufatti (ivi incluse strutture per la cartellonistica o la segnaletica) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

5. L'efficacia dei titoli o atti abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- all'eliminazione di eventuali condizioni di degrado e/o di consistenze edilizie incongrue;
- alla contestuale realizzazione di sistemazioni a verde che si rendano eventualmente necessarie per garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, facendo ricorso a specie arboree e arbustive autoctone o tipiche dei luoghi;
- alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte degli aventi titolo. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessione in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di eventuali operazioni di recupero ambientale.

6. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite dal presente articolo, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 5), nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni di cui ai Titoli VIII o IX relative ai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. Sugli eventuali edifici o manufatti legittimi esistenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita.

**Art. 154 - EDIFICI SPECIALISTICI ESISTENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII interamente destinati ad attività commerciali al dettaglio.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo punto 4.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono altresì consentiti ampliamenti una tantum pari ad un massimo del 5% della superficie edificata (SE) legittima esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII - purché ciò non comporti incremento della superficie di vendita (SV) oltre i limiti fissati dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche - come definite dalle vigenti norme regionali - sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso commerciale al dettaglio per una quota non inferiore al 70% della superficie edificata (SE) di ciascun edificio, sono consentiti interventi comportanti l'incremento del numero di unità immobiliari, purché finalizzati all'inserimento di attività complementari e compatibili, quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio in genere.

5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie edificabile (SE) è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso commerciale al dettaglio nei termini specificati al punto 4. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dagli artt. 11 e 12 per la specifica destinazione d'uso.

**Art. 155 - AREE PER ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree del territorio rurale, ricadenti nell'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*", nelle quali insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi siti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2 - e fatto salvo quanto specificamente previsto dalla 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' relativa all'Area di riqualificazione RQ 12c, di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme - sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della superficie edificata (SE) legittima esistente o assentita alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII - ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.

4. Nelle aree di cui trattasi - oltre alle attività agricole aziendali ed alle attività connesse alla produzione agricola aziendale, come specificate all'art. 8 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme - sono ammesse esclusivamente le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- attività produttive e/o di servizio correlate alla produzione agricola, con relativi spazi di corredo (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici; depositi di merci e materiali, esclusivamente al coperto; fornitura di prodotti e servizi per l'agricoltura; locali per portierato e sorveglianza).

A condizione che non si determini, ai fini urbanistico-edilizi, mutamento della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, è consentita la somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, orientata alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche, ed è altresì ammesso il commercio al dettaglio, con finalità di promozione e diffusione dei prodotti delle attività artigianali e agricole locali.

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

5. Gli interventi comunque denominati che comportino incrementi di parametri quali la superficie edificabile (SE), il volume edificabile (VE), la superficie calpestabile (SCal), il numero delle unità immobiliari, sono subordinati alla sottoscrizione da parte dell'azienda specializzata di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento in via esclusiva della destinazione d'uso per attività produttive correlate alla produzione agricola.



**Art. 156 - IMPIANTI FOTOVOLTAICI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA**

1. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica è consentita su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le aree 'non idonee' all'installazione di specifiche tipologie di impianti, elencate al successivo punto 2.

2. Salvo diverse o ulteriori individuazioni contenute in provvedimenti statali o regionali emanati successivamente all'entrata in vigore del Piano Operativo, sono da considerarsi 'non idonee' all'installazione di specifiche tipologie di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, le seguenti aree:

|  |   |
|--|---|
| <p>aree e immobili vincolati ex art. 136 del <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> (artt. 2, 3, 4 e 5 dell'Allegato 'B' alle presenti norme)</p>  | <p>impianti con potenza &gt;5kW e ≤20 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)</p> <p>impianti con potenza &gt;20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)</p> <p>impianti con potenza &gt;200kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. b)</p> |
| <p>aree e immobili vincolati ex art. 142 del <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> (artt. 7, 8 e 9 dell'Allegato 'B' alle presenti norme)</p>   | <p>impianti con potenza &gt;20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)</p> <p>impianti con potenza &gt;200kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. b)</p>   |
| <p>aree D.O.C.G. (sottozona produzione Chianti Colli Fiorentini)</p>   | <p>impianti con potenza &gt;20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)</p> <p>impianti con potenza &gt;200kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. b) e c)</p>  |
| <p>'aree di protezione storico ambientale' (individuate dal P.T.C. e dal Piano Strutturale)<br/>Tali aree sono identificate negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) e disciplinate dall'art. 63 delle presenti norme</p> | <p>impianti con potenza &gt;20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)</p> <p>impianti con potenza &gt;200kW (senza eccezioni)</p>   |

I progetti degli interventi - in particolare ove riguardanti le aree e immobili vincolati ex art. 136 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, ovvero l'area soggetta a tutela paesaggistica per interesse archeologico di 'Poggio La Sughera', individuata nella tav. Pae 3 del Piano Strutturale, in scala 1:10.000, o comunque contesti di pregio paesaggistico-ambientale - sono elaborati nel rispetto delle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti" recepite dall'ordinamento regionale.

3. Costituiscono eccezioni alla non idoneità delle aree di cui al punto 2:

- a) le aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e le aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico, come specificate al successivo punto 4;
- b) le aree degradate, intendendosi per tali le cave dismesse e non ripristinate, nonché le aree ove è stata condotta l'attività di scarica o di deposito di materiali inerti - fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi - purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;
- c) le attività connesse all'agricoltura, come specificate al successivo punto 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW.

4. Con riferimento alle eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. a) e c) - salvo diverse disposizioni o indicazioni dettate dal legislatore regionale - si applicano i seguenti indirizzi interpretativi:

- per *“aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico”* si intendono le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, individuato con apposito segno grafico nella tavola denominata *“Inquadramento generale del territorio comunale”* su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo VIII delle presenti norme, fatta eccezione per le porzioni identificate dal Piano Operativo come 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' e 'verde privato soggetto a tutela nel territorio urbanizzato', disciplinate dagli artt. 112 e 118 delle presenti norme;
- per *“edificato privo di valore storico-architettonico”* si intendono gli edifici esistenti di cui al Titolo VII, Capi III e IV, delle presenti norme, diversi da quelli appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5-6. Come *“aree di pertinenza”* dell'edificato si considerano: i lotti urbanistici di riferimento, per gli edifici ricadenti nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme; le 'aree di pertinenza edilizia' di cui all'art. 132, per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme;
- costituiscono *“attività connesse all'agricoltura”* le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, nei limiti indicati dalla Circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 32/E del 6 luglio 2009, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5.

5. L'imprenditore agricolo può realizzare impianti fotovoltaici a terra riconducibili alle attività connesse all'agricoltura di cui al punto 3, lett. c), anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia), purché la superficie occupata dall'impianto non sia superiore al 10% della superficie agraria utilizzata (SAU), come definita dalle vigenti norme di settore, per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW. Per impianti di potenza superiore a tale limite, e comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kw deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo.

6. Nelle aree diverse da quelle elencate al punto 2, costituiscono elemento per la valutazione positiva dei progetti i criteri e le modalità di installazione delle diverse tipologie di impianti fotovoltaici a terra definiti dal Consiglio Regionale della Toscana, nel rispetto della normativa statale di riferimento.

In attuazione dei principi di integrazione e di azione preventiva in materia ambientale e paesaggistica, gli organismi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il Turismo partecipano al procedimento per l'autorizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili localizzati in aree contermini a quelle sottoposte a tutela ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. In tali ipotesi sono esercitati unicamente i poteri previsti dall'art. 152 del *Codice* medesimo, consistenti nella facoltà di esprimere parere vincolante prescrivendo le distanze, le misure e le varianti ai progetti in corso d'esecuzione, idonee comunque ad assicurare la conservazione dei valori espressi dai beni sottoposti a tutela paesaggistica, tenuto conto della funzione economica delle opere già realizzate o da realizzare.

Si considerano localizzati in aree contermini a quelle sottoposte a tutela gli impianti fotovoltaici a terra posti ad una distanza in linea d'aria inferiore a 50 volte l'altezza massima da terra dell'impianto misurata nel punto più vicino ai beni paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi dell'art. 136, comma 1, del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*. Ai fini dell'espressione del parere sono adeguatamente documentati e tenuti in particolare considerazione:

- l'eventuale interferenza visiva dell'impianto con i beni culturali e paesaggistici e/o con i centri abitati sottoposti a tutela;
- l'eventuale necessità di mitigazione dell'effetto visivo dell'impianto rispetto ai punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, di cui all'articolo 136, comma 1, lett. d), del *Codice*.

7. Al fine di prevenire ogni pregiudizio a carico dell'ambiente e del paesaggio, in relazione dall'effetto cumulativo derivante dall'installazione di più impianti fotovoltaici a terra tra loro vicini, la distanza minima tra impianti con potenza superiore a 20 kW è pari a ml 200. La stessa distanza minima si applica agli impianti ricadenti nelle 'aree di protezione storico ambientale' di cui all'art. 63 delle presenti norme. Per gli altri impianti a terra la distanza minima è di ml 100.

Le disposizioni di cui al precedente capoverso non si applicano:

- agli impianti fotovoltaici con potenza non superiore a 20 kW;
- agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree degradate di cui al punto 3, lett. b);
- agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e servizi, come identificate dal presente Piano Operativo;
- agli impianti fotovoltaici a terra localizzati in aree ove sono state già realizzate e sono in esercizio casse di espansione per la regimazione delle acque, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla normativa di settore.

8. Per esigenze di sicurezza l'impianto può essere dotato di recinzione ed eventualmente provvisto di un piccolo manufatto per la sorveglianza, realizzato in materiali leggeri e facilmente asportabile in caso di dismissione dell'impianto. L'inserimento paesaggistico di tali elementi deve essere oggetto di specifici studi progettuali.

E' vietato l'uso di diserbanti chimici nell'area dell'impianto.

9. Ferme restando le disposizioni e prescrizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale - espressamente recepite nell'Allegato 'B' alle presenti norme - le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su eventuali contrastanti indicazioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati.

**Art. 157 - AREE PER IL DEPOSITO O L'ESPOSIZIONE DI MERCI E/O MATERIALI ALL'APERTO**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono identificate con apposito segno grafico le aree - site in prevalenza in contesti interstiziali o marginali del territorio urbanizzato - destinate o destinabili a deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti. Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dai Titoli III, IV, V e VI, in tali aree è consentito il deposito o l'esposizione di veicoli, merci e/o materiali quali (a titolo esemplificativo):

- arredi e attrezzature da giardino;
- materiali edili;
- manufatti reversibili per agricoltura amatoriale;
- autoveicoli, motoveicoli, autocaravan, natanti;
- macchine agricole.

2. Fermo restando il rispetto dei limiti specificati al successivo punto 4, nelle aree di cui al presente articolo sono altresì consentiti:

- la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio delle merci e/o dei materiali esposti, con i rispettivi uffici e spazi di vendita;
- il ricovero dei mezzi di trasporto e/o di servizio necessari per le attività insediate in loco o in altra sede;
- la realizzazione di parcheggi privati non pertinenziali all'aperto;
- l'utilizzo di spazi coperti per portierato e sorveglianza.

3. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 7, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e 'R2';
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' e 'R5' e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 4.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 110, fermo restando il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 7, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di natura manutentiva /conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero di unità immobiliari.

4. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 7, a servizio delle attività di cui al presente articolo è altresì ammessa:

- a) per attività di deposito e/o esposizione, senza commercializzazione in sito delle merci esposte:  
l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima dei manufatti (Hmax) pari a ml 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un indice di copertura (IC) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (SC) non eccedente i 40 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%;
- b) per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte:  
l'installazione di tettoie e/o strutture in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima dei manufatti (Hmax) pari a ml 4,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un indice di copertura (IC) complessivamente non superiore al 25% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (SC) non eccedente gli 80 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.

5. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione comunque denominati, l'installazione delle consistenze edilizie di cui al punto 4, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume totale (VTot) o di superficie coperta (SC). In tali fasce sono comunque fatte salve le determinazioni degli Enti ed organismi preposti in ordine agli usi ed agli altri interventi consentiti dal presente articolo.

Le consistenze edilizie a servizio dell'attività possono essere collocate anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 80, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV e VI - e con esclusivo riferimento alle aree di cui al presente articolo - è consentito previo rilascio di titolo abilitativo il mantenimento di eventuali consistenze edilizie realizzate sulla base di autorizzazioni amministrative a carattere temporaneo rilasciate in data antecedente all'adozione del presente Piano Operativo, a condizione che:

- l'insediamento venga corredato delle dotazioni di parcheggio previste dagli artt. 11 e 12 per la specifica destinazione d'uso;
- siano rispettati i limiti prescritti dal precedente punto 4 per quanto riguarda l'indice di copertura (IC), l'altezza massima degli edifici (Hmax), e la superficie permeabile (SP) di pertinenza;
- sia ottemperato a quanto disposto dal successivo punto 7;
- sia integralmente corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione, nonché il contributo sul costo di costruzione, se dovuto.

7. La realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività sono in ogni caso subordinate:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- alla realizzazione o all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso a specie arboree e arbustive autoctone o tipiche dei luoghi. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
- all'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di garantire il sensibile abbattimento dei livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;

La completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli effetti ambientali sopra specificati, nonché la corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti, sono garantite da un'apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi. La convenzione - registrata e trascritta, ove la natura dell'atto lo consenta - garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

8. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 7), si applicano, secondo i casi, le disposizioni di cui agli artt. 120 e 136 delle presenti norme.

9. Una volta intervenuta la cessazione di attività di deposito e/o esposizione già convenzionate ricadenti in aree con pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4), non sono ulteriormente applicabili le disposizioni di cui al presente articolo.

**Art. 158 - AREE PER IL DEPOSITO E LO STOCCAGGIO DI MATERIALI EDILI E/O PER LA MESSA IN RISERVA DI RIFIUTI INERTI NON PERICOLOSI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate o destinabili a deposito e stoccaggio di materiali inerti. Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dai Titoli III, IV, V e VI, in queste aree sono ammessi esclusivamente:

- il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
- la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.

E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi.

2. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 4, a servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' e 'R5' o sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un indice di copertura (IC) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (SC) non eccedente i 100 mq complessivi per ciascuna perimetrazione individuata dal Piano Operativo. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%.

3. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 4, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia conservativa 'R1' e 'R2';
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' e 'R5' e sostituzione edilizia, fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 2.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 110, fermo restando il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 5, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di natura manutentiva /conservativa, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.

4. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva 'R4' e 'R5', di sostituzione edilizia, l'installazione dei box e/o delle tettoie di cui al punto 2, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume totale (VTot) o di superficie coperta (SC). Sono comunque fatte salve le determinazioni degli Enti ed organismi preposti.

Le consistenze edilizie a servizio dell'attività possono essere collocate anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 80 ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

5. La realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività sono in ogni caso subordinate:

- a) al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- b) all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- c) alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- d) all'adozione di soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo e all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali, all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti, secondo le eventuali specifiche dettate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi:
  - costituiscono parte integrante di una complessiva soluzione progettuale paesaggisticamente integrata, che garantisca la salvaguardia di eventuali visuali panoramiche;

- in presenza di abitazioni nelle aree immediatamente adiacenti comprendono l'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di garantire il sensibile abbattimento dei livelli di inquinamento acustico.

La completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli effetti ambientali sopra specificati, nonché la corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti, sono garantite da un'apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi. La convenzione - registrata e trascritta, ove la natura dell'atto lo consenta - garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessione in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

6. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che la realizzazione dell'insediamento non rechi alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia ambientale.

7. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 5), si applicano le disposizioni di cui agli artt. 136, 137 e 143 delle presenti norme con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

8. Una volta intervenuta la cessazione di attività di deposito e/o esposizione già convenzionate ricadenti in aree con pericolosità idraulica 'molto elevata' (I.4), non sono ulteriormente applicabili le disposizioni di cui al presente articolo.

**Art. 159 - AREE PER IMPIANTI DI AUTODEMOLIZIONE**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate in via esclusiva ad impianti di stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili.

2. In tali aree è consentita la realizzazione di consistenze edilizie e/o la trasformazione di consistenze legittime esistenti solo per quanto strettamente funzionale all'esercizio delle attività sopra indicate. L'ammissibilità degli interventi è in ogni caso subordinata al previo nulla-osta degli Enti ed organi competenti. Non sono comunque ammessi incrementi di superficie coperta (SC) o di altezza degli edifici (Hmax) rispetto ai progetti assentiti dagli Enti ed organi competenti in data antecedente all'adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006). Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.

3. I manufatti necessari all'attività possono essere collocati anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 80, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

4. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 14, non si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 15 in materia di distanze minime dei fabbricati dai confini.

5. Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di volumetrie e manufatti di qualsiasi genere - ovvero la trasformazione di manufatti legittimi esistenti, anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 110 - è subordinata all'assunzione da parte degli aventi titolo di specifici obblighi, registrati e trascritti, a garanzia:

- del corretto ed esclusivo utilizzo dell'area, ivi comprese le volumetrie, i manufatti e gli impianti su di essa previsti e/o già esistenti, per le attività prescritte dal presente articolo;
- della non trasferibilità delle consistenze esistenti e di quelle realizzate a soggetti che svolgano attività diverse da quelle prescritte dal presente articolo;
- della rimozione delle volumetrie esistenti e/o realizzate, nonché delle eventuali opere di bonifica del sito, in caso di cessazione dell'attività.

6. Non è consentito in alcun modo l'utilizzo delle volumetrie, manufatti e impianti realizzati nelle aree di cui al presente articolo per attività diverse da quelle prescritte al punto 1, neanche in assenza di opere edilizie. L'eventuale esercizio di attività diverse, in violazione degli obblighi di cui al punto 5, comporterà per l'avente titolo, a sua cura e spese, l'obbligo di integrale rimozione delle volumetrie, manufatti e impianti realizzati, nonché l'esecuzione delle eventuali opere che si rendano necessarie per la bonifica del sito.

7. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che l'attività sia condotta nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia ambientale.

8. Fermo restando quanto stabilito dai precedenti punti 5 e 6, in caso di cessazione dell'attività si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 120.



## TITOLO XI

### NORME TRANSITORIE E FINALI

| Capo I - Norme transitorie |  |
|----------------------------|--|
| art. 160                   | Pratiche edilizie in itinere e titoli abilitativi soggetti a misure di salvaguardia  |
| art. 161                   | Aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente |
| art. 162                   | Attività agricole esistenti nel territorio urbanizzato   |

| Capo II - Salvaguardie e norme finali |   |
|---------------------------------------|---|
| art. 163                              | Estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse                                   |
| art. 164                              | Aree interessate dalle previsioni del <i>"Piano comunale di protezione civile"</i>                    |
| art. 165                              | Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale  |
| art. 166                              | Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante   |
| art. 167                              | Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo |
| art. 168                              | Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa')              |
| art. 169                              | Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in applicazione della L.R. n. 5/2010          |
| art. 170                              | Disposizioni speciali per le residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado   |

**Art. 160- PRATICHE EDILIZIE IN ITINERE E TITOLI ABILITATIVI SOGGETTI A MISURE DI SALVAGUARDIA**

1. L'Amm./ne Comunale sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire in itinere alla data di adozione del presente Piano Operativo, ove gli interventi in esse previsti contrastino in tutto o in parte con lo strumento adottato.

2. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli o atti abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, fatta eccezione per:

- a) permessi di costruire già rilasciati per i quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati alla data di entrata in vigore delle nuove previsioni;
- b) segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.

Salvo eventuali proroghe dei termini di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire di cui alla lett. a), le parti degli interventi previsti nei titoli o atti abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Piano Operativo.

**Art. 161 - AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI GIA' APPROVATI O RECEPITI DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE PREVIGENTE**

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 2 - le previsioni dei seguenti Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, con interventi già realizzati, in corso, o in via di realizzazione alla data di adozione del presente Piano Operativo:

|            |  |
|------------|--|
| TR 01b*    | Via Allende / integrazione residenziale                              |
| TR 01c*    | Via di S. Giusto / integrazione residenziale                         |
| TR 04a*    | Nuovo centro della città (zona n. 1 del Programma Direttore)         |
| TR 04b*    | Nuovo centro della città (zona n. 2 del Programma Direttore)         |
| TR 04Cbis* | Nuovo centro della città / zona n. 3 (parte) del Programma Direttore |
| TR 06d*    | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo             |
| TR 07a*    | Casicciole / integrazione residenziale                               |
| TR 09d*    | Via della Pieve / integrazione residenziale                          |
| TR 09h*    | Capannuccia / integrazione residenziale                              |
| TR 12c*    | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale                      |

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi                       |
| RQ 04d* | Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico |
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo     |
| RQ 08c* | Via del Pellicino / integrazione residenziale                                     |
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali     |
| RQ 09a* | S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui        |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"  |

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. A seguito dell'adozione del presente Piano Operativo le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' (Allegato 'A' alle presenti norme).

Sono altresì confermati e fatti salvi:

- i contenuti dello Schema Direttore per la riconversione funzionale e la ridefinizione morfologica dei tessuti insediativi circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio, approvato con Deliberazione C.C. n. 143 del 17.12.2009, ai sensi dell'art. 87 del previgente Regolamento Urbanistico, recepito dall'art. 76 delle presenti norme;
- i contenuti delle convenzioni riferite ad aree TR ed RQ stipulate in forza della previgente strumentazione urbanistica con interventi non ancora ultimati alla data di adozione del presente Piano Operativo. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR ed RQ siano state espunte dall'Allegato 'A' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del presente Piano Operativo;
- nell'area di riqualificazione RQ 05a\* (Area ex fonderia "Le Cure") la possibilità di dar corso alla realizzazione delle previsioni non ancora attuate del Piano di Recupero vigente alla data di adozione del presente Piano Operativo (variante al Piano di Recupero 2009 approvata con Deliberazione C.C. n. 65 del 24.05.2011);
- le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione del Progetto Unitario relativo all'area di trasformazione TR 03a (Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato), realizzata in applicazione della previgente strumentazione urbanistica. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

**Art. 162 - ATTIVITA' AGRICOLE ESISTENTI NEL TERRITORIO URBANIZZATO**

1. Nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo sono ammessi nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo.

2. Nelle seguenti aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico la permanenza delle eventuali attività agricole esistenti è consentita solo fino all'attuazione delle previsioni urbanistiche ivi localizzate:

- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 83);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 84);
- aree cimiteriali (art. 85);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 86);
- percorsi ciclabili (art. 88);
- estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 163).

Le stesse disposizioni valgono per le aree soggette alle previsioni di strumenti attuativi di iniziativa pubblica comportanti dichiarazione di pubblica utilità.

3. Fermo restando quanto stabilito al precedente punto 2, nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII delle presenti norme non è comunque consentita la realizzazione o l'installazione di annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia a supporto delle attività agricole aziendali o amatoriali di cui al punto 1.

**Art. 163 - ESTENSIONE DELLA LINEA DELLA TRAMVIA VELOCE E ATTREZZATURE CONNESSE**

1. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le previsioni relative all'estensione del tracciato tramviario, a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi nelle zone di Casellina e di Piscetto, nonché le aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature connesse. Tali previsioni comprendono:

- a) i prolungamenti ipotizzati del tracciato tramviario, con sviluppo dal parcheggio scambiatore di Villa Costanza al previsto capolinea di cui alla lettera c);
- b) la localizzazione, di valenza indicativa, delle fermate;
- c) l'area riservata al capolinea attrezzato, in località Piscetto.

2. Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, nelle more dell'approvazione dei progetti esecutivi e della realizzazione degli interventi di cui al punto 1 non possono essere realizzati nelle aree di cui al presente articolo interventi che riducano la fattibilità e/o la continuità dei tracciati ipotizzati, o che rechino pregiudizio alla realizzazione delle attrezzature di corredo all'infrastruttura. In particolare sono vietati interventi che comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero.

Sono comunque fatte salve le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico e che non siano altrimenti ubicabili.

Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 5, nelle more della realizzazione delle previsioni del Piano Operativo ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

3. Il dimensionamento di dettaglio degli interventi di cui al punto 1 (tracciati, opere di corredo, attrezzature connesse) è affidato alla fase di progettazione esecutiva, sulla base di più approfondite verifiche degli aspetti topografici, altimetrici, idrogeologici e catastali delle aree interessate.

Nelle fasce adiacenti ai corsi d'acqua, tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1, lett. c), del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, le opere e gli interventi relativi e correlati all'estensione della linea tramviaria - ivi compresi quelli eventualmente finalizzati all'attraversamento del corpo idrico - sono ammessi a condizione che:

- il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico;
- siano garantiti l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale e il minor impatto visivo possibile degli interventi infrastrutturali.

4. Le aree riservate alla linea di tramvia veloce Firenze S.M.N. / Scandicci e alle attrezzature ad essa connesse - con interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo - sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. In tali aree si applica la disciplina di cui all'art. 81.

5. Previa stipula di apposita convenzione, è facoltà dell'Amm./ne Comunale di destinare (in tutto o in parte) ad attività di interesse privato la struttura realizzata in Via Respighi, a condizione che le attività insediate risultino funzionali o complementari alla fruizione dell'infrastruttura di trasporto pubblico. L'utilizzo della struttura è consentito anche nelle more dell'attivazione del servizio tramviario nel tratto in questione ed è comunque subordinato al parere favorevole ed alle eventuali prescrizioni dettate dalle autorità preposte.

**Art. 164 - AREE INTERESSATE DALLE PREVISIONI DEL “PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE”**

1. Le aree interessate dal vigente “*Piano comunale di protezione civile*” con previsioni recepite dal Piano Operativo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l’assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Il “*Piano comunale di protezione civile*” tiene conto delle indicazioni del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (P.G.R.A.) del Distretto Appennino Settentrionale relative alle aree urbanizzate classificate a pericolosità ‘molto elevata’ ed ‘elevata’ nella mappa della pericolosità da *flash flood*, coordinandosi al riguardo con i piani di protezione civile sovracomunali.

3. Salvo diverse disposizioni del piano di cui al punto 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Piano Operativo, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l’efficacia delle previsioni contenute nel vigente “*Piano comunale di protezione civile*”.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. Ai sensi delle vigenti norme regionali il “Piano comunale di protezione civile” costituisce parte integrante del Piano Operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tale aggiornamento costituisce variante automatica al Piano Operativo.

**Art. 165 - AREE SOGGETTE A NORME DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni in materia ambientale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- a) i limiti indicativi delle aree “di elevata letalità” e “di inizio letalità” correlate alla presenza - sul territorio del comune di Lastra a Signa - di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante (deposito di G.P.L.);
- b) le perimetrazioni indicative delle aree inserite nell'anagrafe regionale dei siti contaminati o nell'archivio regionale dei siti bonificati (solo i siti che mantengono un vincolo effettivo sulla destinazione d'uso o un vincolo al rispetto delle quote e delle caratteristiche costruttive rispetto alle quali è stata elaborata l'analisi di rischio sanitario-ambientale);
- c) le perimetrazioni delle ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa;
- d) le perimetrazioni dei suoli inseriti nel catasto comunale delle aree percorse dal fuoco.

2. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. a) - che recepiscono le indicazioni dell'Elaborato tecnico “Rischio di Incidenti Rilevanti” (E.R.I.R.) del novembre 2017, costituente parte integrante del presente Piano Operativo - sono sottoposte alle salvaguardie di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza in presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Risultano in particolare incompatibili, nelle suddette aree, gli insediamenti ascrivibili alle seguenti categorie di vulnerabilità, così come definite dalla vigente normativa in materia di valutazione della sicurezza dei depositi di gas e petrolio liquefatto:

- 'area di elevata letalità' - categorie incompatibili: A, B, C;
- 'area di inizio letalità' - categorie incompatibili: A, B.

3. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. b), sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definiscono le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le prescrizioni delle norme comunitarie. A tal fine:

- l'anagrafe regionale censisce le aree in cui è necessaria l'effettuazione di un intervento di bonifica e/o di ripristino ambientale;
- l'archivio regionale censisce le aree bonificate o comunque certificate ai fini della bonifica ambientale.

4. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. c) sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano l'esercizio degli impianti di smaltimento rifiuti inerti nella fase di gestione post-operativa. In esse sono in particolare consentiti gli interventi manutentivi atti a garantire la salubrità e sicurezza delle aree nonché le necessarie operazioni di monitoraggio, oltre a quanto espressamente previsto negli atti autorizzativi di competenza regionale. Alla conclusione della fase di gestione post-operativa le aree sono restituite alla destinazione urbanistica prevista dalla disciplina comunale, con le seguenti limitazioni d'uso:

- sono vietate le escavazioni ed ogni altra modifica dello stato di fatto approvato;
- non sono consentite colture per usi alimentari, umani o zootecnici.

5. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. d) sono soggette alle vigenti disposizioni di legge (nazionali e regionali) in materia di incendi boschivi, che limitano l'uso del suolo percorso dal fuoco, fissando tra l'altro i seguenti vincoli e prescrizioni:

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

6. I certificati di destinazione urbanistica riferiti a porzioni di terreno comprendenti aree soggette a norme di salvaguardia ambientale sono redatti sulla base della più recente documentazione disponibile attestante lo stato di fatto delle aree interessate. In tal senso le perimetrazioni contenute negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) devono intendersi automaticamente modificati e/o integrati dalle sopravvenute variazioni intervenute nello stato di fatto.

**Art. 166 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE PER LO SPETTACOLO VIAGGIANTE**

1. L'installazione di circhi equestri, luna park, e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento, è consentita, nel rispetto delle vigenti norme in materia, esclusivamente su aree di proprietà comunale, di norma ricadenti nelle 'aree ad edificazione speciale per standard' di cui all'art. 86 delle presenti norme.
2. La localizzazione delle suddette installazioni non deve risultare in contrasto con le previsioni di cui ai Titoli III, IV e V e VI delle presenti norme, con le norme regolamentari comunali, nonché con le specifiche disposizioni contenute nel vigente "*Piano comunale di classificazione acustica*".
3. L'Amm./ne Comunale può comunque negare l'autorizzazione all'installazione ove l'area prescelta non sia dotata di idonea accessibilità veicolare e/o di adeguati spazi di parcheggio, in loco o nelle immediate vicinanze.
4. L'installazione non può protrarsi oltre il termine temporale assegnato dall'Amm./ne Comunale per lo svolgimento delle manifestazioni.



**Art. 167 - ATTIVITA' E FORME DI UTILIZZAZIONE IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL PIANO OPERATIVO**

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione (ivi comprese le 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A'), gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo - come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme - possono essere oggetto esclusivamente di interventi di carattere meramente manutentivo/conservativo, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie e non comportanti incremento del numero delle unità immobiliari.

2. Le limitazioni di cui al precedente punto 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste dal Piano Operativo, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

3. Per favorire gli interventi che comportino la delocalizzazione di eventuali attività o forme di utilizzazione che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano Operativo e che determinino degrado all'interno dei nuclei storici della collina, della pianura o degli aggregati lineari lungostrada di impianto storico - ovvero nell'intorno territoriale ad essi paesaggisticamente correlato - il Consiglio Comunale può disporre la riduzione percentuale del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione.

**Art. 168 - INTERVENTI REALIZZATI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'PIANO CASA')**

1. Gli ampliamenti realizzati in applicazione degli artt. 3, 3-bis e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non si cumulano con gli ampliamenti, comunque denominati, consentiti dal presente Piano Operativo sui medesimi edifici. Tale divieto decade decorsi cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i., oppure il numero degli alloggi legittimato dal permesso di costruire o dalla SCIA proposta ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3-bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

**Art. 169 - INTERVENTI DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. n. 5/2010**

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in applicazione della L.R. n. 5/2010 e s.m.i. si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- superficie utile (SU) non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel D.M. 5 luglio 1975 (mq 14,00 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9,00 per le camere da letto singole);
- aerazione rispondente alle stesse disposizioni igienico-sanitarie eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti. In assenza di specifiche disposizioni comunali deve essere assicurata una aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, che prevenga ristagni di aria nei singoli locali in cui esso può essere suddiviso. Tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti con l'esterno, poste su pareti esterne contrapposte e/o su falde opposte della copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità deve essere quantomeno garantita la ventilazione d'angolo, estesa all'intero sottotetto, mediante aperture ubicate in pareti esterne tra loro ortogonali o, comunque, inclinate non meno di 45° le une rispetto alle altre, ovvero su falde;
- (ove tecnicamente possibile) integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aero-illuminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla legge regionale;
- coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione;
- estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

2. I volumi e le superfici di sottotetti recuperati a fini abitativi per effetto della L.R. n. 5/2010 e s.m.i. non possono essere oggetto di interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari.

**Art. 170 - DISPOSIZIONI SPECIALI PER LE RESIDENZE RURALI ABBANDONATE E CARATTERIZZATE DA CONDIZIONI DI DEGRADO**

1. Alle residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado si applicano - ove più favorevoli della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, e ferme restando le limitazioni di cui al successivo punto 2 - le disposizioni speciali di cui al presente articolo.

2. Le addizioni volumetriche di cui al presente articolo si applicano ai soli edifici di Classe 4, 6, 7 e 8 ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo IX delle presenti norme, purché non sussistano le condizioni di esclusione di cui all'art. 1, comma 4, lett. a) e c), della L.R. n. 3/2017.

Per residenze rurali abbandonate si intendono gli edifici abitativi con destinazione d'uso agricola che risultano non utilizzati da almeno cinque anni dalla data di entrata in vigore della medesima L.R. n. 3/2017 (2 marzo 2017).

Per edifici in condizioni di degrado fisico o igienico-sanitario si intendono quelli connotati dalla sussistenza di una o più delle seguenti condizioni:

- precarie condizioni di staticità, dovute all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive;
- diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, oppure inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione, sia come organizzazione funzionale;
- ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione in relazione alla presenza di condizioni generali di insalubrità.

3. Per favorire il recupero funzionale degli edifici di cui al punto 2 sono ammessi *una tantum* - ove più favorevoli della disciplina di cui al Titolo VII, e ferme restando le limitazioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme - interventi di addizione volumetrica pari al 25% della superficie utile (SU) legittima esistente alla data di entrata in vigore della L.R. n. 3/2017 (2 marzo 2017), fino ad un massimo complessivo di 90 mq.

Tali addizioni volumetriche:

- sono realizzate in coerenza con i caratteri morfo-tipologici, architettonici e decorativi che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza;
- non si cumulano con gli incrementi volumetrici consentiti dagli artt. 97, 99, 100 e 101 delle presenti norme;
- sono realizzabili su residenze rurali abbandonate di Classe 4, 6, 7 e 8 solo ove l'intervento non comporti la contestuale demolizione e ricostruzione delle medesime.

4. Gli interventi di cui al punto 3 possono comportare il contestuale mutamento della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, con la sola esclusione delle seguenti categorie funzionali:

- industriale e artigianale;
- commerciale al dettaglio, limitatamente alle medie e grandi strutture di vendita;
- commerciale all'ingrosso e depositi.

5. Ai fini della realizzazione degli interventi di cui al punto 3, i proprietari degli immobili allegano alla richiesta di permesso di costruire o alla SCIA le dichiarazioni necessarie alla verifica:

- a) dello stato di abbandono dell'immobile, mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio a cura del richiedente che attesti l'assenza di fornitura di energia elettrica per uso domestico negli ultimi cinque anni;
- b) della presenza delle condizioni di degrado definite al punto 2, nell'ambito della relazione tecnica di asseverazione.

6. Per gli interventi di cui al presente articolo, in caso di contestuale mutamento della destinazione d'uso agricola, gli specifici "oneri verdi" di cui all'art. 83, comma 5, della L.R. 65/2014 sono ridotti del 50%.

7. Alla scadenza di ogni quinquennio il quadro conoscitivo del Piano Operativo è integrato con i dati disponibili o reperibili sulla presenza nel territorio rurale di edifici abitativi con destinazione d'uso agricola abbandonati e caratterizzati da condizioni di degrado.