

Comune di Bucine

**Piano Operativo**

Norme tecniche di attuazione

Il sindaco: Pietro Tanzini

Assessore all'urbanistica: Stefania Valentini

Assessore ai Lavori Pubblici: Nicola Benini

Progettisti:

Meri Nocentini (responsabile Ufficio Urbanistica)

Stefania Rizzotti (Idp studio) · studio delle aree di trasformazione, revisione degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio e Valutazione ambientale strategica

Ufficio Urbanistica: Manuela Casarano

Ufficio Lavori Pubblici: Luca Niccolai

Consulenti:

Loriano Maccari · revisione normativa PO e coordinamento del gruppo di lavoro

ProGeo Associati · indagini geologiche di supporto

# INDICE

<b>PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>8</b>
<b>TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE .....</b>	<b>8</b>
Art. 1. .... Documenti del Piano Operativo	8
Art. 2. .... Livelli di prescrizione	8
Art. 3. .... Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	8
<b>TITOLO II - SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI .....</b>	<b>9</b>
Art. 4. .... Disposizioni generali	9
Art. 5. .... Usi caratterizzanti, consentiti od esclusi	10
<b>TITOLO III - ZONE OMOGENEE E STANDARD URBANISTICI .....</b>	<b>10</b>
Art. 6. .... Zone omogenee	10
Art. 7. .... Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico	10
<b>TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI .....</b>	<b>11</b>
Art. 8. .... Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi	11
Art. 9. .... Distanze	11
<b>TITOLO V - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA .....</b>	<b>12</b>
Art. 10. .... Disposizioni generali	12
<b>CAPO I - FATTIBILITA' GEOLOGICA.....</b>	<b>13</b>
Art. 11. .... Tab. 1 - tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità geologica	13
Art. 12. .... Classe G.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni	15
Art. 13. .... Classe G.2. - Fattibilità con normali vincoli	15
Art. 14. .... Classe G.3. - Fattibilità condizionata	15
Art. 15. .... Classe G.4. - Fattibilità limitata	15
<b>CAPO II - FATTIBILITA' IDRAULICA .....</b>	<b>16</b>
Art. 16. .... Tab. 2 - tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità idraulica	16
Art. 17. .... Classe FI.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni	16
Art. 18. .... Classe FI.2. - Fattibilità con normali vincoli	17
Art. 19. .... Classe FI.3. - Fattibilità condizionata	17
Art. 20. .... classe FI.4. - Fattibilità limitata	17
<b>CAPO III - FATTIBILITA' SISMICA .....</b>	<b>18</b>
Art. 21. .... Tab. 3 - tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità sismica	18
Art. 22. .... Classe S.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni	20
Art. 23. .... Classe S.2. - Fattibilità con normali vincoli	20
Art. 24. .... Classe S.3. - Fattibilità condizionata	20

Art. 25..... Classe S.4. - Fattibilità limitata	20
<b>PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DEL TERRITORIO APERTO .....</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO VI - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI .....</b>	<b>21</b>
<b>CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI .....</b>	<b>21</b>
Art. 26..... Finalità di salvaguardia ecologica	21
Art. 27..... Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili	21
<b>CAPO II - ACQUA .....</b>	<b>21</b>
Art. 28..... Corsi d'acqua e laghi	21
Art. 29..... Governo delle acque superficiali	21
Art. 30..... Arginature	22
Art. 31..... Canalizzazioni agricole	22
<b>CAPO III - SUOLO E SOTTOSUOLO .....</b>	<b>22</b>
Art. 32..... Interventi su suolo e sottosuolo	22
Art. 33..... Movimenti terra	22
Art. 34..... Aree estrattive	23
Art. 35..... Conservazione della fertilità naturale del suolo	23
<b>CAPO IV - ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA .....</b>	<b>23</b>
Art. 36..... Elementi arborei isolati e filari; siepi	23
Art. 37..... Boschi e aree boscate	24
<b>TITOLO VII - INTERVENTI PER L'UTILIZZAZIONE, IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE .....</b>	<b>24</b>
Art. 38..... Disposizioni generali	24
Art. 39..... Interventi sul patrimonio edilizio esistente	25
<b>TITOLO VIII - DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI .....</b>	<b>29</b>
Art. 40..... Disposizioni generali	29
Art. 41..... Destinazioni d'uso principali	29
Art. 42..... La residenza	29
Art. 43..... Le attività industriali e artigianali	29
Art. 44..... Le attività commerciali al dettaglio	30
Art. 45..... Le attività commerciali all'ingrosso e depositi	30
Art. 46..... Le attività turistico ricettive	30
Art. 47..... Le attività direzionali	30
Art. 48..... I servizi e le attrezzature di uso pubblico	31
Art. 49..... Gli spazi scoperti di uso pubblico	31
Art. 50..... Le infrastrutture e attrezzature della mobilità	31

Art. 51..... Le attività agricole e funzioni connesse	31
<b>TITOLO IX - IL TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>32</b>
<b>CAPO I - IL SISTEMA AMBIENTALE .....</b>	<b>32</b>
Art. 52..... Disposizioni	32
Art. 53..... Sottosistema V1: Riserva di naturalità	32
Art. 54..... Ambito V1.1: collina di Montozzi	33
Art. 55..... Sottosistema V2: aree di transizione pedecollinari	33
Art. 56..... Sottosistema V3: corridoi e connessioni fluviali	34
Art. 57..... Sottosistema V4: l'altopiano coltivato	35
Art. 58..... Sottosistema V5: capisaldi del verde	36
<b>CAPO II - ZONE E.....</b>	<b>37</b>
Art. 59..... Interventi edilizi negli spazi aperti	37
Art. 60..... Articolazione del territorio rurale	39
<b>CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE .....</b>	<b>40</b>
Art. 61..... Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola	40
Art. 62..... Mutamento di destinazione d'uso agricola	41
Art. 63..... Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola	42
Art. 64..... Interventi sui grandi manufatti dismessi in territorio rurale	43
<b>TITOLO X - NUOVI EDIFICI RURALI.....</b>	<b>43</b>
Art. 65..... Disposizioni generali	43
Art. 66..... Nuovi edifici ad uso abitativo	45
Art. 67..... Nuovi annessi agricoli "stabili"	45
Art. 68..... Contenuti del Programma Aziendale Pluriennale	45
Art. 69..... Manufatti temporanei ad uso agricolo in assenza di programma aziendale	45
Art. 70..... Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici "Capanne"	47
<b>TITOLO XI - ELEMENTI DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO ED EXTRAURBANO.....</b>	<b>48</b>
Art. 71..... Disposizioni generali per gli interventi	48
<b>TITOLO XII - IL SISTEMA DELLA RESIDENZA.....</b>	<b>49</b>
Art. 72..... Disposizioni generali	49
Art. 73..... Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle	49
Art. 74..... Ambito R1.1: i nuclei antichi	50
Art. 75..... Ambito R1.2: i borghi e gli insediamenti lineari di antico impianto	50
Art. 76..... Ambito R1.3: altri insediamenti di antico impianto	51
Art. 77..... Ambito R1.4: insediamenti lineari a destinazione mista	51
Art. 78..... Ambito R1.5: insediamenti lineari recenti a destinazione mista	52

Art. 79..... Ambito R1.6: tessuti residenziali recenti a densità medio-alta	52
Art. 80..... Ambito R1.7: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa	53
Art. 81..... Ambito R1.8: tessuti residenziali recenti a densità bassa	54
Art. 82..... Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari	54
Art. 83..... Sottosistema R2: luoghi centrali della residenza	55
Art. 84..... Sottosistema R3: altri nuclei principali	55
Art. 85..... Ambito R3.1: nuclei ed aggregati di antico impianto	55
Art. 86..... Ambito R3.2: insediamenti lineari di antico impianto	56
Art. 87..... Ambito R3.3: altri insediamenti lineari	56
Art. 88..... Ambito R3.4: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa	57
Art. 89..... Sottosistema R4: piccoli nuclei	58
<b>TITOLO XIII - IL SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI .....</b>	<b>58</b>
Art. 90..... Disposizioni generali	58
Art. 91..... Sottosistema L1: Luoghi centrali di interesse comunale	58
<b>TITOLO XIV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE .....</b>	<b>59</b>
Art. 92..... Disposizioni generali	59
Art. 93..... Sottosistema P1: produttivo industriale	59
Art. 94..... Ambito P1.1: area produttiva di Pianacci	60
Art. 95..... Sottosistema P2: aree produttive e terziario	60
Art. 96..... Ambito P2.1: aree dell'artigianale e del terziario	61
Art. 97..... Ambito P2.2: aree dell'artigianale e del terziario con residenza	61
Art. 98..... Sottosistema P3: aree produttive miste	62
<b>TITOLO XV - SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>62</b>
Art. 99..... Disposizioni generali	62
Art. 100. .... Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)	62
Art. 101. .... Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)	63
Art. 102. .... Ambito M2.1: centro abitato di Ambra	63
Art. 103. .... Sottosistema M3: strade di collegamento secondarie (extraurbane secondarie)	63
Art. 104. .... Sottosistema M4: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)	64
Art. 105. .... Sottosistema M5: ferrovia	64
<b>PARTE 3° - TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO .....</b>	<b>65</b>
<b>TITOLO XVI - AREE DI TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>65</b>
<b>CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE .....</b>	<b>65</b>
Art. 106. .... Disposizioni generali	65
Art. 107. .... Perequazione	66

Art. 108. ... Disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti	67
Art. 109. ... Regole grafiche per i progetti	67
<b>CAPO II - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI LEVANE.....</b>	<b>68</b>
Art. 110. ... Levane, via G. Amendola, via G. Rossa (AT1_01)	68
Art. 111. ... Levane, via G. Carducci, via G. Pascoli, via delle Fornaci Vecchie (AT1_02)	69
Art. 112. ... Levane, via A. De Gasperi (AT1_03)	69
Art. 113. ... Levane, via C. Battisti (AT1_04)	69
Art. 114. ... Levane, via Via A. Gramsci (AT1_05)	70
Art. 115. ... Levane, via L. Valiani (AT1_06)	70
Art. 116. ... Levane, via L. Valiani (AT1_07)	71
Art. 117. ... Levane, via di Bucine, via delle Fornaci Vecchie, via P. Togliatti (AT1_08)	71
Art. 117bis. Levane, Via L. Valiani, S.R. n.69 (AT1_09)	71
Art. 117tris. Levane, via P. Togliatti (AT1_10)	72
<b>CAPO III - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI BUCINE, POGI, MERCATALE E CAPANNOLE .....</b>	<b>73</b>
Art. 118. ... Santa Maria, ex cave (AT2_01)	73
Art. 119. ... Bucine, piazza S. Pertini (AT2_02)	74
Art. 120. ... Bucine, via S. Lavagnini (AT2_03)	74
Art. 121. ... Bucine, via S. Salvatore (AT2_04)	75
Art. 122. ... Bucine, via Crocina (AT2_05)	75
Art. 123. ... Bucine, via Martiri di Belfiore (AT2_06)	75
Art. 124. ... Bucine, via della Resistenza (AT2_07) - abrogato -	76
Art. 125. ... Bucine, via Martiri di Belfiore (AT2_08) - abrogato -	76
Art. 126. ... Bucine, via Poggio Amaro, S.P. 540 (AT2_09) - abrogato -	76
Art. 127. ... Bucine, via dell'Amicizia tra i popoli (AT2_10)	76
Art. 128. ... Pogi, via Ponte romano, via A. Manzardo (AT2_11)	76
Art. 129. ... Pianacci (AT2_12)	77
Art. 130. ... Pianacci (AT2_13)	78
Art. 131. ... Pianacci (AT2_14)	78
Art. 132. ... Mercatale, via G. Leopardi (AT2_15)	79
Art. 133. ... Mercatale, via G. Leopardi (AT2_16)	79
Art. 134. ... Mercatale, via G. Mameli, via G. Verdi (AT2_17)	80
Art. 135. ... Bucine, via S. Salvatore (AT2_18) - abrogato -	80
Art. 136. ... Bucine, via S. Salvatore (AT2_19) - abrogato -	80
Art. 137. ... Bucine, via S. Salvatore (AT2_20) - abrogato -	80
Art. 137.bis      Bucine, via S. Salvatore (AT2_23)	80

Art. 138. ... Bucine, via S. Salvatore (AT2_21) - abrogato -	81
Art. 139. ... Capannole, via Giulio Cesare (AT2_22)	81
<b>CAPO IV - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI AMBRA, PIETRAVIVA E BADIA A RUOTI .....</b>	<b>82</b>
Art. 140. ... Ambra, nuova area sportiva, via Dante Alighieri (AT3_01)	82
Art. 141. ... Ambra, via A. Volta (AT3_02)	82
Art. 142. ... Ambra, via Trieste, S.P. 540 della Valdambra (Fattoria di Ambra) (AT3_03)	83
Art. 143. ... Ambra, via E. Fermi, via A. Meucci (AT3_04)	83
Art. 144. ... Ambra, via Raffaello Sanzio (AT3_05)	84
Art. 145. ... Ambra, via della Casina (AT3_06) - abrogato -	84
Art. 146. ... Ambra, via A. Vespucci, S.P. 540 della Valdambra (AT3_07)	84
Art. 147. ... Badia a Ruoti, S.P. 20 del Castagno (AT3_08)	84
<b>CAPO V - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI BADIA AGNANO.....</b>	<b>85</b>
Art. 148. ... Badia Agnano, via G. Vasari, via della Selvarella (AT4_01) - abrogato -	85
Art. 149. ... Badia Agnano, via I Maggio (AT4_02)	85
<b>CAPO VI - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI CHIANTI, MONTOZZI E SAN PANCRAZIO .....</b>	<b>85</b>
Art. 150. ... Ripaltella (AT5_01)	85
Art. 150bis. San Leolino nuova area pubblica, Via Capo al Borgo (AT5_02)	88
<b>TITOLO XVII - ABACO DEI TIPI INSEDIATIVI - .....</b>	<b>88</b>
Art. 151. ... Disposizioni generali per gli interventi di completamento	88
Art. 152. ... Definizione	88
Art. 153. ... Tipo 1 - residenziale	88
Art. 154. ... Tipo 2 - residenziale	89
Art. 155. ... Tipo 3 - residenziale	89
Art. 156. ... Tipo 4 - residenziale	89
Art. 157. ... Tipo 5 - residenziale	89
Art. 158. ... Tipo 6 - residenziale	89
Art. 159. ... Tipo 7 - residenziale	90
Art. 160. ... Tipo 8 - destinazione mista	90
Art. 161. ... Tipo 9 - residenziale	90
Art. 162. ... Tipo 10 - produttivo	90
Art. 163. ... Tipo 11 - destinazione mista	90
Art. 164. ... Tipo 12 - attrezzature di interesse pubblico	91
<b>TITOLO XVIII - GLI ELEMENTI DEL SUOLO.....</b>	<b>91</b>
Art. 165. ... Viabilità fondativa e strade di interesse paesistico; strade vicinali	91
Art. 166. ... Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo	92



Art. 167. ... Superficie permeabile	92
Art. 168. ... Superficie semipermeabile	92
Art. 169. ... Superficie pavimentata	92
Art. 170. ... Percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali	92
Art. 171. ... Area stradale	93
<b>TITOLO XIX - SPAZI APERTI D'USO PUBBLICO .....</b>	<b>93</b>
Art. 172. ... Giardini Vg e Verde attrezzato Va	93
Art. 173. ... Campi sportivi scoperti Ps	93
Art. 174. ... Piazze Pz	94
Art. 175. ... Parcheggi scoperti e coperti	94
Art. 176. ... Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati	94
Art. 177. ... Impianti di distribuzione carburanti	95
Art. 178. ... Impianti pubblicitari	96
<b>TITOLO XX - BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI.....</b>	<b>96</b>
Art. 179. ... Disposizioni generali	96
<b>TITOLO XXI - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO.....</b>	<b>96</b>
Art. 180. ... Piano per l'eliminazione delle barriere Architettoniche	96
<b>PARTE 4° - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>97</b>
<b>TITOLO XXII - SALVAGUARDIE .....</b>	<b>97</b>
Art. 181. ... Realizzazioni in corso	97
<b>TITOLO XXIII - NORME FINALI .....</b>	<b>97</b>
Art. 182. ... Dimensionamento e monitoraggio del Piano Operativo	97
Art. 183. ... Adeguamento del Regolamento Edilizio e Interventi di rigenerazione urbana	99
Art. 184. ... Inammissibilità di deroghe	99

## PARTE 1° - DISPOSIZIONI GENERALI

### TITOLO I - CONTENUTI DEL PIANO E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

#### Art. 1. Documenti del Piano Operativo

1. Il Piano Operativo è l'atto di governo del territorio con il quale il Comune disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, ai sensi dell'art. 95 della L.R.10/11/2014, n. 65 come modificata dalla L.R. 08/07/2016 n. 43.
2. Il Piano Operativo del Comune di Bucine è costituito dai seguenti documenti:
  - Relazione illustrativa;
  - Norme tecniche di attuazione;
  - Allegato 1 alle n.t.a. - Schede normative di edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio, edifici di valore storico artistico in ambito urbano, aggregati extraurbani ed urbani;
  - Relazione geologica;
  - Schede di fattibilità;
  - Tavole di progetto:
    - Tavole da a1 a a4 Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano (scala 1:10.000);
    - Tavole da b1 a b14 Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato (scala 1:2.000);
    - Tavole da b01F a b14F Carta della fattibilità geologica sismica e idraulica (scala 1:2.000);
  - Piano per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Art. 2. Livelli di prescrizione

1. Le norme e prescrizioni del Piano Operativo sono rivolte sia a soggetti pubblici che a soggetti privati ed agiscono sull'intero territorio comunale a due livelli:
  - a **livello generale**, definendo i criteri per la salvaguardia delle risorse naturali (acqua, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora);
  - a **livello specifico**, definendo gli usi del suolo, i principi insediativi e le modalità di intervento e di attuazione, indicando cioè il complesso delle funzioni previste ed ammesse in ogni singola parte del territorio, le modalità per il recupero del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi di trasformazione.
2. Le norme di livello generale contenute nella Parte Seconda corrispondono alla **Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti** di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 95 della L.R. 10/11/2014, n. 65 come modificata dalla L.R. 08/07/2016 n. 43.
3. Le norme di livello specifico contenute nella Parte Terza corrispondono alla **Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi** di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 95 della L.R. 10/11/2014, n. 65 come modificata dalla L.R. 08/07/2016 n. 43, le cui previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Piano Operativo o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi, come previsto dai commi 9 e 10 dell'art. 95 della L.R. 10/11/2014, n. 65 come modificata dalla L.R. 08/07/2016 n. 43.

#### Art. 3. Valore prescrittivo degli elementi costitutivi

1. Il Piano Operativo traduce le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale, in norme e prescrizioni.
2. Tutti i documenti costitutivi del Piano, di cui al precedente comma 2 dell'art. 1 risultano nel loro insieme elementi indispensabili alla corretta lettura ed interpretazione del Piano Operativo del Comune di Bucine.
3. Il **Quadro conoscitivo** documenta caratteristiche, condizioni e funzioni in atto del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.
4. La **Relazione illustrativa** riporta i principi generali che sono stati assunti nella redazione del Piano Operativo ed evidenzia le principali scelte proposte dal piano.
5. Le **Norme Tecniche di Attuazione** hanno carattere prescrittivo e vincolante.
6. Le **Tavole di progetto** "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" contengono segni grafici,

sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai successivi comma.

7. Ogni area perimetrata con linea continua nera rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema fisso e ricorrente:
  - la sigla nella parte in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate ai Titoli IX;XII;XIII;XIV;XV;
  - la sigla in alto a destra indica la destinazione d'uso esclusiva, le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo VIII - Distribuzione e localizzazione delle funzioni;
  - la sigla in basso a destra riporta il tipo specifico di intervento per il patrimonio edilizio esistente le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo VII;
  - la sigla in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al Titolo III.
8. Le aree con specifico perimetro come da legenda (linea viola) individuate con un numero o con una denominazione dello stesso colore indicano gli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio, degli aggregati e degli edifici di valore storico artistico in ambito urbano, per i quali si deve fare riferimento a specifiche schede normative, così come riportato al Titolo XI. I perimetri di tali aree di pertinenza, pur essendo prescrittivi, individuano un contesto di riferimento per la definizione, in sede progettuale di dettaglio, dei limiti effettivi del contesto di pertinenza; sono perciò consentiti aggiustamenti e variazioni geometriche non sostanziali dei perimetri i quali dovranno comunque corrispondere, di norma, ad elementi fisici o di divisione esistenti.
9. Le aree con specifica campitura come da legenda (retino a righe verticali di colore blu) con la sigla *ne* oppure *se* individuano gli interventi di completamento; il numero che affianca la sigla *ne* oppure *se* rimanda alle prescrizioni contenute nell'abaco dei tipi insediativi di cui al Titolo XVII.
10. Le aree con specifico perimetro come da legenda (linea continua di colore rosso) rappresentano gli interventi di Trasformazione, per le quali si deve fare riferimento a specifiche schede normative, così come riportato al Titolo XVI.
11. Le indicazioni relative al progetto di suolo definiscono i trattamenti del suolo delle aree pubbliche o collettive i confini dei quali sono indicativi. I confini relativi alle differenti modalità di trattamento degli spazi scoperti sono indicativi, ma restano vincolanti le loro sequenze ed i loro rapporti dimensionali; per tali aree si deve fare riferimento a quanto riportato ai Titoli XVIII e Titolo XIX. Gli stessi criteri si applicano agli spazi aperti destinati a standard urbanistici negli interventi di Trasformazione, fermo restando il rispetto delle specifiche prescrizioni riportate al Titolo XVI.
12. L'attuazione delle disposizioni contenute nel Piano Operativo ed in particolare quelle riferite al patrimonio edilizio esistente presuppone, quale requisito essenziale, la legittimità dei fabbricati oggetto dell'intervento. In assenza di tale requisito tali disposizioni perdono efficacia.
13. Le costruzioni realizzate sulla base di titoli conseguenti a strumenti urbanistici che vengano e/o siano stati successivamente annullati dal Giudice amministrativo e per le quali il procedimento di annullamento del titolo edilizio previsto dalla legge abbia dato o dia esito negativo sono ricomprese nel patrimonio edilizio esistente in quanto sono state espressamente considerate sia negli strumenti della pianificazione territoriale sia negli atti di governo del territorio.

## TITOLO II - SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI

### Art. 4. Disposizioni generali

1. I **sistemi** individuano parti del territorio cui viene riconosciuta una comune identità e con insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio; i sistemi si articolano in **sottosistemi**, i quali si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti o modi d'uso; gli **ambiti** costituiscono una possibile ed ulteriore suddivisione del sottosistema, utilizzata per precisare e differenziare eventuali specificità del sottosistema stesso, relative ad alcune caratteristiche che contraddistinguono i singoli luoghi.
2. Attraverso l'individuazione di sistemi, sottosistemi ed ambiti, quindi, il Piano Operativo disciplina per aree omogenee le **destinazioni d'uso** e le **modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente**, cioè gli interventi di conservazione e riqualificazione riferiti all'intero territorio comunale e gli interventi di completamento all'interno dei centri abitati.

#### **Art. 5. Usi caratterizzanti, consentiti od esclusi**

1. Per ciascun sottosistema in cui risulta suddiviso il territorio comunale, sono stabilite norme specifiche relative agli **usi del territorio**, riferite sia agli spazi aperti che agli edifici.
2. Gli usi caratterizzanti il sottosistema, quelli consentiti od esclusi, fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle relative loro articolazioni così come definite al Titolo VIII - **Distribuzione e localizzazione delle funzioni** delle presenti norme.
3. Le destinazioni d'uso principali o singole loro articolazioni non esplicitamente previste o ammesse nei singoli sottosistemi si intendono escluse, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" oppure nelle schede normative riferite agli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio.
4. Le percentuali, riferite alla **Superficie edificabile** (o edificata) (SE), dovranno essere verificate sulla superficie complessiva dell'immobile o degli immobili oggetto dell'intervento implicante il cambiamento di destinazione d'uso; tale parametro dovrà essere verificato anche nel caso di cambiamento di destinazione d'uso senza opere.

### **TITOLO III - ZONE OMOGENEE E STANDARD URBANISTICI**

#### **Art. 6. Zone omogenee**

1. Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del **Decreto Interministeriale 2 aprile 1968 n. 1444**, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono individuate le seguenti **Zone territoriali omogenee**, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:
  - **Zone A:** le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi;
  - **Zone B:** le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq;
  - **Zone C:** le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B;
  - **Zone D:** le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;
  - **Zone E:** le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento delle proprietà richieda insediamenti da considerare come zone C e ad essi assimilabili;
  - **Zone F:** le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

#### **Art. 7. Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico**

1. Ai fini del calcolo degli **Standard urbanistici**, se ne è garantito l'uso pubblico, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le seguenti destinazioni d'uso:
  - **Sa:** servizi amministrativi;
  - **Sb:** servizi per l'istruzione di base;
  - **Sd:** servizi culturali, sociali e ricreativi;
  - **Sh:** servizi per l'assistenza socio sanitaria;
  - **Sr:** servizi religiosi;
  - **Ss:** servizi sportivi coperti;
  - **Vg:** giardini;
  - **Va:** verde attrezzato;
  - **Vp:** parchi;
  - **Pp:** parcheggi scoperti
  - **Ps:** campi sportivi scoperti;

- **Pz**: piazze;
  - **Pc**: area sosta camper;
  - **Mp**: parcheggi coperti.
2. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione” con specifica sigla, riferita alle destinazioni d’uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale **dotazione minima inderogabile**.
  3. All’interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico e degli spazi scoperti di uso pubblico è ammessa la realizzazione di chioschi, edicole, ritrovi, punti di vendita, spogliatoi, servizi igienici ecc. se costituiti da manufatti anche chiusi in legno o altro materiale leggero e privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio, previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione, dimensionamento e gestione degli spazi adiacenti; la realizzazione di manufatti in muratura o con fondazione potrà essere eventualmente ammessa in conformità alla classificazione di fattibilità geologica, idraulica e sismica,
  4. All’interno dei servizi sportivi coperti sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della SE complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.
  5. Per quanto riguarda gli spazi pubblici o di uso pubblico **Vg, Va, Ps, Pz, Pp e Mp** si fa riferimento alle norme specifiche di cui al Titolo XIX.
  6. Nelle aree **Va, Vg, Vp, Ps** possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell’uso per la sosta nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”.

#### **TITOLO IV - PARAMETRI URBANISTICI**

##### **Art. 8. Definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi**

1. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi ai fini dell’applicazione del presente strumento nel contesto territoriale del Comune di Bucine sono quelle indicate nel vigente Regolamento regionale n. 39/R/2018.
2. Sono escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) le tipologie indicate nel predetto regolamento con le seguenti precisazioni:
  - a) non concorrono alla determinazione della SE i locali interrati o fuori terra per il ricovero autovetture al servizio delle unità immobiliari nel rispetto dei limiti dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente e dal presente strumento; nel caso di locali fuori terra, essi non dovranno presentare caratteristiche idonee all’abitabilità, con un’altezza inferiore a ml. 2,40;
  - b) i manufatti di servizio utili ad una migliore qualità dell’insediamento, privi di caratteristiche da consentirne una fruibilità abitativa o produttiva, quali legnaie ricoveri di minute attrezzature, di animali da affezione, entro i limiti del 20% del volume dell’edificio principale. I predetti manufatti dovranno essere realizzati in legno o altro materiale leggero e privi di fondazione, ad un solo livello e di altezza media non superiore a ml. 2,40 e complessivamente di superficie inferiore a 20 mq computando anche entità preesistenti della medesima natura e funzione. È vietata ogni forma di trasformazione delle opere sopra descritte. Rientrano in tale categoria anche le strutture di sostegno per impianti fotovoltaici.
  - c) i locali che accolgono gli impianti tecnologici delle attrezzature sportive private (piscine, campi da tennis, ecc.);
  - d) manufatti di servizio non accessibili o non praticabili quali ad esempio forni esterni, barbecue, ecc.
  - e) i vani ascensori quando necessari al superamento delle barriere architettoniche;
  - f) le serre solari purché limitate a non più di due fronti nel caso di installazione in edifici esistenti.

##### **Art. 9. Distanze**

1. Le distanze minime tra i fabbricati sono disciplinate dal D.M. 02/04/1968 n°1444 così come interpretato dalla sentenza della Corte Costituzionale n°134/2014.  
La distanza minima dal confine di proprietà per le nuove edificazioni o ampliamenti non può essere inferiore a ml 5, fatta salva la possibilità di realizzazione anche sul confine di proprietà previa stipula di una convenzione registrata e trascritta nei pubblici registri con il proprietario confinante.

Si applicano le deroghe al D.M. n°1444/1968 previste dall'art. 140, comma 4-5-6 della L.R.T. n°65/2014.

Nel caso dei manufatti di servizio di cui all'art. 8 comma 2 lett. b delle presenti Norme è richiesto il rispetto del solo limite minimo previsto dal Codice Civile.

2. Fuori dai centri abitati debbono osservarsi le fasce di rispetto previste dal DPR 495/1992 e successive modifiche ed integrazioni, con le seguenti precisazioni:
  - all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal presente piano, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:
    - a) 10 ml. per le strade di tipo C;
    - b) 5 ml. per le strade di tipo F.
  - all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal presente piano, le distanze dal confine stradale da rispettare per la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
    - a) 3 ml. per le strade di tipo C;
    - b) 0,9 ml. per le strade di tipo F.

Per le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade all'interno dei centri abitati, si applicano le seguenti disposizioni:

- 5 ml. per le strade di tipo C e F.

Laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o manufatti potranno essere realizzati seguendo tale allineamento, previa verifica, nei casi richiesti, del parere dell'Autorità Competente.

La distanza delle costruzioni dalla viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti è di ml 3.

Le disposizioni del presente comma non si applicano nel caso dei manufatti di cui all'art. 8 comma 2 delle presenti Norme.

Le distanze dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

- 0,9 ml. per le strade di tipo F.

3. La distanza dai cimiteri è disciplinata dall'art. 338 del R.D. n° 1265 del 27 luglio 1934 e ss.mm.ii.
4. La distanza dai pozzi è disciplinata dalle vigenti disposizioni di legge.

## **TITOLO V - FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA**

### **Art. 10. Disposizioni generali**

1. Per quanto riguarda la parte geomorfologica, lo Strumento Urbanistico Generale è stato adeguato al PAI attraverso l'aggiornamento del quadro conoscitivo.  
Per la parte idraulica le NTA di PAI saranno sostituite da quelle di PGRA a seguito dell'entrata in vigore dello stesso Piano Gestione Rischio Alluvioni.  
Nell'attuazione del Piano Operativo, la fattibilità idraulica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI che restano in vigore fino all'approvazione definitiva del nuovo PGRA dell'Autorità di bacino del fiume Arno e del fiume Tevere.  
Nell'attuazione del Piano Operativo, la fattibilità geologica di ogni intervento di trasformazione del territorio e/o di previsione urbanistica è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del PAI ed ai successivi aggiornamenti in vigore con l'emanazione del Decreto del Segretario dell'Autorità di bacino.  
Gli elaborati di cui al PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) sono consultabili sui rispettivi siti dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno e Tevere.
2. La fattibilità di ciascun intervento può essere attribuita seguendo n°2 procedure:
  - Procedimento 1°: formulazione di scheda di fattibilità dello specifico intervento:  
all'interno della disciplina degli insediamenti, sono state prodotte le singole schede di fattibilità in cui sono definite le relative fattibilità geologica, sismica e idraulica e le indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagini di dettaglio da eseguire preventivamente o

contestualmente all'approvazione dello strumento attuativo o del progetto; l'attuazione degli interventi è sempre subordinata ai condizionamenti e prescrizioni contenuti nelle schede.

- Procedimento 2°: l'assegnazione della classe di fattibilità mediante abaco  
L'abaco di fattibilità permette l'assegnazione delle classi di fattibilità sia alle aree di tessuto insediativo del territorio urbanizzato che in quelle del territorio aperto senza che attualmente vi sia una già definita tipologia d'intervento.  
Al fine di poter regolamentare l'attuazione di tali trasformazioni è stata definita una matrice dalla quale è possibile risalire, tramite l'intersezione tra classe di pericolosità esistente e la tipologia d'intervento prevista, alla relativa classe di fattibilità (vedi "abaco" tab. 1, tab. 2 e tab. 3).

## CAPO I - FATTIBILITÀ GEOLOGICA

### Art. 11. Tab. 1 - tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità geologica

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto e UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			
	1	2	3	4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco:	I	II	III	IV
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.	I	I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.	I	II	II	III
Consistenti ampliamenti o sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni.	II	II	III	IV
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia).	I	I	II	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da interventi di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.	I	I	I	II
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.	II	II	III	IV
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.	I	II	III	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici.	I	II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I
Ristrutturazione urbanistica	II	II	III	IV

Verde pubblico attrezzato e aree di sosta: a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.	I II	I II	I II	I IV
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde senza movimenti terra; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra;	I	I I	I II	I III
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.	I	III	III	IV
Zone destinate a parco fluviale o parco agrario: a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempi libero; b) per piccoli edifici a servizio.	I	I II	I II	I IV
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.	II	II	III	IV
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) realizzate con mantenimento delle attuali quote; b) realizzate con sbancamenti o riporti	II	I II	II III	III IV
Acquedotti e fognature	I	II	II	IV
Parchi fotovoltaici e/o eolici.	I	II	III	III
Percorsi e aree di sosta pedonale.	I	I	I	I
Sottopassi e sovrappassi	II	II	III	IV
Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.	I	I	I	I
Aree a verde di rispetto e a verde privato, orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane e pozzi	I	I	I	I
Garage	II	II	III	IV
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia satellitare).	II	II	III	IV
Coltivazioni specializzate.	I	I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.	II	II	III	IV
Realizzazione di annessi agricoli e volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio). (per dimensioni dei volumi accessori < 50 mq) (per dimensioni dei volumi accessori > 50 mq)	I II	II II	III III	III IV
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.	I	II	II	III
Realizzazione di serre con copertura stagionale.	I	I	I	II
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.	I	III	III	IV
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto: (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)	I II	II II	III III	III IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL	I	I	I	II
Ripristino di tratti di viabilità forestale d'uso collettivo.	I	II	III	III



Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro.	I	II	III	IV
---	---	----	-----	----

(<sup>o</sup>) sarà in ogni caso cura del progettista valutare se anche scavi o riporti di altezza inferiore a 3,00 ml comportino o meno problematiche di instabilità per cui attenersi alla scelta della classe di fattibilità seguendo i criteri previsti per gli sbancamenti e/o rinterrati di altezza > di 3,00 ml.

**Art. 12. Classe G.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni**

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche caratterizzate da pericolosità bassa per le quali possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.
2. Tale classe di fattibilità non risulta presente all'interno della disciplina degli insediamenti.

**Art. 13. Classe G.2. - Fattibilità con normali vincoli**

1. Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali si ritiene necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Le condizioni di attuazione devono basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.  
Non sono da prevedersi indagini di dettaglio a livello di area complessiva, fatto salvo la specifica richiesta da parte di competenti commissioni esaminatrici in relazione alla realizzazione di importanti interventi sul territorio in prossimità di aree critiche dal punto di vista geomorfologico.

**Art. 14. Classe G.3. - Fattibilità condizionata**

1. Le problematiche geomorfologiche rilevate nelle aree comprese in questa classe di fattibilità sono determinate da situazioni fisico-ambientali di dissesto potenziale e/o in atto o possono essere innescate e/o aggravate dalla presenza di opere antropiche che interagiscono negativamente con le dinamiche e gli assetti idrogeomorfologici e nello specifico quelle che mostrano propensione ai fenomeni di stabilità dei versanti, ruscellamento superficiale in aree instabili, progressiva erosione superficiale diffusa dei terreni, comprimibilità dei terreni ecc.. Sotto questo punto di vista la compatibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. La realizzazione degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

**Art. 15. Classe G.4. - Fattibilità limitata**

1. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali che ricadono all'interno di questa classe di fattibilità, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Piano Operativo. Rimane pertanto auspicabile consentire gli interventi e le trasformazioni a fattibilità limitata, nel caso in cui non siano possibili altre localizzazioni più favorevoli, ovvero nei casi in cui le alternative possibili risultino significativamente più onerose in termini di bilancio ambientale, economico e sociale.  
Sono consentiti interventi di miglioramento delle condizioni di rischio dell'area per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di stabilità delle aree adiacenti e comunque subordinati all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere supportati da opportuni sistemi di monitoraggio.
2. Tutti gli interventi sono realizzabili secondo le condizioni riportate al punto 3.2.1 del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata.

CAPO II - FATTIBILITÀ IDRAULICA

**Art. 16. Tab. 2 - tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità idraulica**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	territorio aperto e UTOE				
	GRADO DI PERICOLOSITÀ IDRAULICA				
	1	2	3 Territorio aperto	3 UTOE	4
<b>INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>					
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti e senza aumento del carico urbanistico.	I	I	I	I	I
Ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e volumetria, con aumento del carico urbanistico.	I	II	III	IV	IV
Sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica e/o addizione volumetrica	I	II	III	IV	IV
Demolizione senza ricostruzione.	I	I	I	I	I
<b>NUOVI INTERVENTI</b>					
Nuovi edifici, parcheggi, viabilità e infrastrutture viarie, ampliamenti di superficie coperta e volumetria anche con intervento di ristrutturazione urbanistica	I	II	III	IV	IV
Realizzazione di tratti viari di collegamento fra viabilità esistenti fino a 200 ml di sviluppo	I	II	III	IV	IV
Riparti (da considerarsi al pari della superficie coperta calcolata alla base del riporto)	I	II	III	IV	IV
Impianti sportivi e verde pubblico attrezzato senza nuove volumetrie.	I	II	III	IV	IV
Scavi e sbancamenti	I	I	I	I	I
Piscine e vasche di accumulo	I	I	I	I	I
Acquedotti e fognature	I	II	III	III	III
	I	II	III	IV	IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL	I	I	III	III	III
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.	I	II	III	IV	IV
Ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici <50 mq per edificio	I	II	III	III	III

**Art. 17. Classe FI.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni**

1. Attribuibile a situazioni caratterizzate da pericolosità bassa sulle quali non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, come ad esempio in caso

di aree collinari o montane per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni o siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.

2. In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**Art. 18. Classe FI.2. - Fattibilità con normali vincoli**

1. In presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali non vi siano notizie storiche di inondazioni e siano in situazioni favorevoli di alto morfologico.
2. In questi casi per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non è necessario indicare le condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico ai fini della valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.

Al fine di perseguire un maggiore livello di sicurezza e comunque non peggiorare quello esistente, nella realizzazione degli interventi dovranno essere rispettate le condizioni definite nelle NTA di Piano Operativo relativamente alla regimazione delle acque superficiali ed all'assetto del reticolo idrografico.

In ogni qual modo, per qualsiasi intervento che comporti una trasformazione nell'assetto del reticolo idrografico, la "ricucitura" del reticolo stesso dovrà essere realizzata adottando soluzioni che garantiscano l'invarianza idraulica.

**Art. 19. Classe FI.3. - Fattibilità condizionata**

1. Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni nel caso in cui le stesse sono attuabili attraverso la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza così come riportati nello studio idraulico; al contrario, nel caso in cui gli stessi interventi di messa in sicurezza non risultano previsti, viene assegnata una classe FI4.
2. Oppure in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) vi siano notizie storiche di inondazioni
  - b) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.

In questo caso allo stato attuale sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1 del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche. Sono inoltre realizzabili i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge. Sono consentiti inoltre ampliamenti di superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio.

**Art. 20. classe FI.4. - Fattibilità limitata**

1. Attribuibile all'interno delle aree urbane a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi compresi tra  $30 < Tr \leq 200$  anni e per le quali non siano previsti gli interventi di messa in sicurezza;
2. oppure a quelle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali caratterizzate da pericolosità molto elevata per le quali siano state verificate le condizioni di allagamento per eventi con  $Tr \leq 30$  anni.  
In territorio aperto è invece attribuibile in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici idraulici ad esempio in caso di aree di fondovalle per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
  - c) vi siano notizie storiche di inondazioni
  - d) siano in situazioni sfavorevoli di basso morfologico.
3. Nel caso di cui al comma 1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto, ristrutturazione edilizia con ampliamenti in sopraelevazione senza ampliamenti di superficie coperta conseguendo le condizioni di autosicurezza di cui al punto 3.2.2.1

del DPGR 53/R, oltre la realizzazione di verde non attrezzato e adeguamenti di infrastrutture esistenti senza modifiche altimetriche.

4. Nel caso di cui al comma 2 gli interventi realizzabili risultano unicamente quelli consentiti, senza condizioni di messa in sicurezza idraulica, dall'art. 2 della LR 21/12 attuabili con le modalità disciplinate dalla stessa legge.
5. In corrispondenza dell'alveo del corso d'acqua sono consentite le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, le captazioni e restituzioni delle acque e gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua.

### CAPO III - FATTIBILITÀ SISMICA

**Art. 21. Tab. 3 - tabella guida per l'assegnazione delle classi di fattibilità sismica**

TIPO DI INTERVENTO: EDILIZIO/ URBANISTICO...	UTOE			
	GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA			
	1*	2	3	4
Scavi e rinterri di qualsiasi genere connessi alle opere di cui al presente abaco:		II	III	IV
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, interventi di conservazione e/o ripristino delle caratteristiche tradizionali del manufatto ed altri interventi che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni.		I	I	I
Ampliamenti, sopraelevazioni, ed altri interventi che comportino modesti sovraccarichi sulle fondazioni o nuovi modesti carichi.		II	II	III
Consistenti ampliamenti o sopraelevazioni, nuovi edifici, demolizione e ricostruzione ed altri interventi che comportino nuovi cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni.		II	III	IV
Restauro su edifici di valore storico architettonico e culturale, risanamento conservativo su edifici di valore storico (con interventi fino alla ristrutturazione edilizia).		I	II	III
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da interventi di poco superiori alla manutenzione e che non eccedano la possibilità di elevare la linea di gronda degli edifici oltre 30,0 cm.		I	I	II
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione dei volumi secondari e loro ricostruzione a parità di quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa posizione sul lotto di pertinenza.		II	III	IV
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti e limitati interventi per adeguamento alla norma antisismica, a necessità igienico funzionale, volumi tecnici e autorimesse.		II	III	IV
Ristrutturazione edilizia caratterizzata da demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, nella stessa collocazione e stesso ingombro planivolumetrico, fatti salvi le innovazioni necessarie per adeguamenti antisismici.		II	III	IV
Demolizione senza ricostruzione.		I	I	I
Ristrutturazione urbanistica		II	III	IV

Verde pubblico attrezzato e aree di sosta: a) per le parti a verde; b) per piccoli edifici a servizio.		I II	I II	I IV
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: a) per le parti a verde senza movimenti terra; b) per sistemazioni esterne e movimenti in terra;		I I	I II	I III
c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie), escluse le opere minori da assimilare ai piccoli edifici di servizio a corredo del verde pubblico.		III	III	IV
Zone destinate a parco fluviale o parco agrario: a) sistemazioni a verde senza movimento terra, attrezzature per sport all'aperto e tempi libero; b) per piccoli edifici a servizio.		I II	I II	I IV
Aree destinate all'ampliamento di sede stradale esistente o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione.		II	III	IV
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: a) realizzate con mantenimento delle attuali quote; b) realizzate con sbancamenti o riporti		I II	II III	III IV
Acquedotti e fognature		II	II	IV
Parchi fotovoltaici e/o eolici.		II	III	III
Percorsi e aree di sosta pedonale.		I	I	I
Sottopassi e sovrappassi		II	III	IV
Aree verdi a corredo della viabilità di arredo urbano e di decoro.		I	I	I
Aree a verde di rispetto e a verde privato, orti, giardini, forni, gazebo, pergolati, fontane e pozzi		I	I	I
Garage		II	III	IV
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine trasformazioni ENEL, impianti telefonia satellitare).		II	III	IV
Coltivazioni specializzate.		I	I	I
Realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo.		II	III	IV
Realizzazione di annessi agricoli e volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio). (per dimensioni dei volumi accessori < 50 mq) (per dimensioni dei volumi accessori > 50 mq)		II II	III III	III IV
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo.		II	II	III
Realizzazione di serre con copertura stagionale.		I	I	II
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari.		II	III	IV
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto: (per dimensioni < 50 mq) (per dimensioni > 50 mq)		II	III	III

		II	III	IV
Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari, compresi GPL		I	I	II
Ripristino di tratti di viabilità forestale d'uso collettivo.		II	III	III
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e locali di ristoro.		II	III	IV

**Art. 22. Classe S.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni**

1. In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

**Art. 23. Classe S.2. - Fattibilità con normali vincoli**

1. In questi casi non è necessario indicare le condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia, per le previsioni urbanistiche e infrastrutturali non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

**Art. 24. Classe S.3. - Fattibilità condizionata**

1. Tale classe di fattibilità si attribuisce in situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata dove, in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, coerentemente con le normative in materia di costruzioni vigenti, dovranno essere valutati gli aspetti riportati al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata.

**Art. 25. Classe S.4. - Fattibilità limitata**

1. Questa classe di fattibilità equivale a livelli di rischio molto elevato derivanti dalla presenza di area caratterizzate da instabilità geomorfologica.
2. Per le porzioni di area ricadenti in tale classe di fattibilità non possono essere previsti interventi di carattere edificatorio senza la realizzazione delle opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.  
Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.  
Vale comunque quanto riportato al punto 3.5. del DPGR 53/R, relativamente alle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata.

## PARTE 2° - DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI E DEL TERRITORIO APERTO

### TITOLO VI - NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

#### CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

##### **Art. 26. Finalità di salvaguardia ecologica**

1. Le norme contenute negli articoli successivi indicano le azioni dei soggetti pubblici e privati in ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni manufatto nel rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile, così come definiti dal D. Lgs n° 152/2006, dalla L.R.T. n° 65/2014 e L.R.T. n° 43/2016.

##### **Art. 27. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

1. Gli impianti di produzione di energia derivanti dalle fonti rinnovabili sono disciplinati dalla normativa Regionale e Nazionale vigente che ne disciplina i relativi titoli abilitativi.

#### CAPO II - ACQUA

##### **Art. 28. Corsi d'acqua e laghi**

1. I corsi d'acqua pubblica nel territorio comunale sono individuati nell'allegato B alla D.C.R. Toscana n. 57 del 11/06/2013, recepiti nell'ambito della cartografia del PIT implementazione paesaggistica.
2. Tutti i corsi d'acqua del territorio comunale e i laghetti collinari esistenti sono soggetti alle disposizioni vigenti in materia.
3. Nelle aree di cui all'art. 142, lettera c) del D.Lgs. 42/2004, sono da prevedersi la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la riqualificazione idrogeologica ed il riassetto idraulico, il mantenimento, il ripristino ed il potenziamento della vegetazione ripariale e pratiche agricole di tipo biologico ed orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici; sono inoltre da favorire la creazione di percorsi naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero ed in generale interventi che assicurino l'incremento delle superfici permeabili e degli spazi aperti per la fruizione collettiva e la valorizzazione delle visuali connotate da un elevato valore estetico-percettivo.

Per gli interventi sono prescritti:

- il ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- la delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
- la tutela della vegetazione ripariale ed il ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionali e faunistici;
- il mantenimento della possibilità di divagazione dell'alveo.

Dovranno essere in ogni caso garantiti:

- l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
- il mantenimento delle visuali panoramiche connotate da elevato valore estetico-percettivo, da e verso il corso d'acqua.

Nella realizzazione di eventuali interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, dovrà comunque essere garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici.

La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili nel territorio rurale 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.

Non è ammessa la realizzazione di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere.

##### **Art. 29. Governo delle acque superficiali**

1. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, parate, difese spondali) previste

per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) sono finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle specie acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica; esse dovranno essere concepite privilegiando le **tecniche proprie dell'Ingegneria naturalistica**.

2. Ferma restando la necessità di autorizzazione da parte dell'autorità idraulica competente, le operazioni di interrimento di fossi debbono necessariamente essere correlate a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito. Gli interventi di intubamento dei fossi devono prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:
  - a. all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati devono essere posti degli elementi filtranti allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte;
  - b. gli elementi filtranti devono essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato;
  - c. la manutenzione ordinaria delle griglie dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

#### **Art. 30. Arginature**

1. Le opere idrauliche e i relativi manufatti, debbono essere mantenuti a cura dei soggetti che ne hanno la disponibilità in perfetta funzionalità. L'amministrazione, avvalendosi dei propri poteri autoritativi, potrà ingiungere la realizzazione degli interventi necessari ed applicare le sanzioni in caso di inottemperanza, ai sensi dell'art. 7 bis del D.Lgvo n° 267/2000.
2. Sulle superfici occupate da opere idrauliche di qualsiasi tipo, è apposto un **vincolo di destinazione idraulica, onde consentire l'esecuzione d'ufficio di provvedimenti della pubblica amministrazione**.
3. I **nuovi argini** che dovranno essere messi in opera, anche quelli per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti lungo i corsi d'acqua, dovranno essere progettati in modo tale da consentire la **fruibilità delle sponde**.
4. L'**efficienza idraulica delle arginature** dovrà essere garantita da un preciso **programma di manutenzione periodica** per il mantenimento di un'efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.
5. **È vietata la cementificazione e l'impermeabilizzazione degli argini**; devono essere privilegiati gli interventi secondo tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **Art. 31. Canalizzazioni agricole**

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo devono essere volti al **mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni**, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
2. **È vietato interrompere e/o impedire**, con la costruzione di rilevati, il **deflusso superficiale** dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.
3. **È vietata la lavorazione del terreno a meno di 1,5 ml.** da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti; tali fasce devono essere regolarmente sfalciate dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque, dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

### **CAPO III - SUOLO E SOTTOSUOLO**

#### **Art. 32. Interventi su suolo e sottosuolo**

1. Per gli interventi che interessano il suolo e il sottosuolo si richiamano le norme vigenti nelle specifiche materie (vincolo idrogeologico, legge forestale, verifica di permeabilità).

#### **Art. 33. Movimenti terra**

1. Ogni attività che comporti un apprezzabile modifica all'assetto del suolo eccedente l'attività agro



silvo-pastorale è subordinata al conseguimento dei titoli abilitativi previsti dalla L.R.T. n°65/2014, L.R.T. n° 43/2016, dal D.Lgvo. n°42/2004 e dalla L.R. n° 39/2000 e s.m.i. La realizzazione di sbancamenti o consistenti riporti (per es. rilevati stradali, piazzali) anche temporanei, con fronti verticali o sub verticali, dovrà essere effettuata tramite presentazione di un apposito progetto di sistemazione dell'area supportato da uno specifico studio geologico-tecnico in cui sia valutata la stabilità dei fronti di scavo o di riporto, nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 mt dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti e/o ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali tramite rinverdimento delle superfici e opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

2. Ogni scavo, riporto deve essere eseguito procedendo per stati di avanzamento tali da consentire la rapida ricolmatura, il compattamento dei materiali terrosi o il consolidamento dei fronti con opere provvisorie o definitive di contenimento. Al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere. La tipologia e la collocazione dei drenaggi deve essere correlata sia alla tipologia, alle dimensioni ed alla collocazione delle opere, considerate nel loro complesso, sia alle caratteristiche della circolazione idrica sotterranea accertata mediante le indagini geologiche.
3. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione, dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato; lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino.

#### **Art. 34. Aree estrattive**

1. Nel territorio comunale di Bucine non sono previste aree destinate a prescrizioni localizzative del PAERP approvato Deliberazione del Consiglio Provinciale di Arezzo n. 48 del 14.04.2009, risultano invece inserite aree destinate a giacimenti e cave dismesse da recuperare. All'interno di tali aree sono da rispettare le norme, gli obblighi e gli adempimenti previsti dalla normativa regionale in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e della L.R. 25 marzo 2015, n. 35 "Disposizioni in materia di cave", compresa l'attività di risistemazione ambientale.
2. Ferma restando l'applicazione delle specifiche norme in materia di attività estrattiva e degli obblighi assunti dal soggetto titolare delle autorizzazioni o destinatario delle sanzioni ripristinatorie, i terreni assoggettati ad escavazione potranno essere recuperati all'uso agricolo mediante un insieme sistematico di interventi comportanti anche modeste modificazioni del territorio, nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgvo n° 42/2004 e nella Legge Forestale Regionale n° 39/2000 e s.m.i. A tale fine, potranno essere approvati anche ai sensi degli artt. 14 e segg. della L. n° 241/90 dei piani particolareggiati destinati a superare il degrado fisico ed al recupero ad attività produttive esistenti.

#### **Art. 35. Conservazione della fertilità naturale del suolo**

1. Nelle **aree di pascolo soggette a fenomeni erosivi** e rischio franoso deve essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli provvedendo all'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche e con la limitazione dei carichi animali.

### **CAPO IV - ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA**

#### **Art. 36. Elementi arborei isolati e filari; siepi**

1. È istituito il divieto di abbattimento delle querce camporili (*Quercus pubescens*) su tutto il territorio del Comune di Bucine, salvo il nulla osta dell'Autorità competente. La violazione del medesimo è punita, salvo che il fatto non costituisca anche diversa violazione, con la sanzione amministrativa di € 500,00 prevista dall'art. 7 bis del D.Lgvo n°267/2000.
2. In caso di abbattimento legittimo di un esemplare della predetta **l'integrità del filare deve essere garantita** con la sostituzione del medesimo con uno della stessa specie.
3. Sono altresì vietate, sotto la medesima sanzione di cui al comma 1, le potature invasive, "tipo **capitozzatura**" che comunque stravolgano il normale portamento delle specie, con l'esclusione delle

piante (salici, pioppi ed aceri campestri) che tradizionalmente sono coltivati con questa pratica a fini agricoli.

4. È vietata la posa a dimora di siepi diverse da quelle che caratterizzano il tipo originario caratterizzato da specie arbustive autoctone.

#### **Art. 37. Boschi e aree boscate**

1. La cartografia del PIT della Toscana individua le formazioni boschive e forestali presenti nel territorio comunale, definendone la consistenza, fermo restando le definizioni e le specificazioni di cui alla L.R. n. 39/2000 e sue successive modifiche ed integrazioni.  
Le formazioni boscate costituiscono elementi di invariante sotto il profilo naturalistico ed ambientale (sistemazioni idraulico-forestali; rete dei sentieri e viabilità fondativa; composizione floristica del soprassuolo) da assoggettare a specifica tutela anche in ragione della funzione di difesa idrogeologica che esse assumono. Per tali aree si individuano i seguenti obiettivi e funzioni compatibili:
  - conservazione, tutela e sfruttamento economico delle risorse boschive nel rispetto di quanto previsto dalla legge forestale della Regione Toscana L.R.T. 39/2000 e s.m.i. e dal relativo regolamento;
  - promozione delle attività selvicolturali con esclusione di quelle che arrecano disturbo alla quiete e alla natura dei luoghi;
  - recupero dei percorsi di antico impianto;
  - recupero dei manufatti di valore architettonico e storico.
2. Le attività di selvicoltura sono soggette alle prescrizioni di polizia forestale ed alle relative procedure autorizzative.
3. Nelle aree coperte da **boschi** è previsto un **vincolo assoluto di inedificabilità**. Gli interventi edilizi sono limitati al recupero del patrimonio edilizio esistente.

### **TITOLO VII - INTERVENTI PER L'UTILIZZAZIONE, IL RECUPERO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO URBANISTICO ED EDILIZIO ESISTENTE**

#### **Art. 38. Disposizioni generali**

1. Il Piano operativo stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli **edifici, compresi gli spazi aperti esistenti**, in relazione a quanto indicato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione". Quando l'indicazione del tipo di intervento si riferisce ad una parte del territorio ogni area ivi inclusa è assoggettata a quel tipo di intervento; i diversi tipi di intervento sono articolati in operazioni che possono riferirsi sia agli edifici e complessi (opere interne ed opere esterne), sia agli spazi aperti; essi riguardano qualunque tipo di edificio e di spazio aperto qualunque sia la loro destinazione d'uso.
2. Per gli edifici, complessi e spazi aperti **appartenenti al Sistema Insediativo** (Sistema della residenza, dei luoghi centrali e della produzione) di cui ai Titoli XII, XIII, XIV, sono consentiti gli interventi definiti agli articoli relativi a ciascun sottosistema ed ambito di appartenenza con l'eccezione dei casi per i quali nelle tavole sia indicato con apposita sigla lo specifico intervento prescritto.
3. Per gli edifici, complessi e spazi aperti non siglati appartenenti al Sistema ambientale valgono le norme generali di cui al Titolo X.
4. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti gli interventi di **manutenzione ordinaria** e quelli di **manutenzione straordinaria**.
5. Per tutti gli edifici, complessi o spazi aperti, sono sempre consentiti gli interventi di **demolizione senza ricostruzione** ad eccezione di quelli per i quali sono prescritti interventi di **restauro e risanamento conservativo**.
6. Per gli edifici con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, come definite all'art. 48 delle presenti norme, - con l'eccezione dei casi per i quali nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sia indicato con apposita sigla lo specifico intervento prescritto - sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni alloggiare e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica non assimilata alla ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione.
7. La realizzazione di opere pubbliche, attrezzature pubbliche di interesse collettivo comprese eventuali infrastrutture e manufatti di servizio, purché di dimensione limitata e comunque strettamente indispensabile alla funzione da svolgere, se promosse da Enti Pubblici, è ammessa su tutto il territorio

comunale fermi restando i vincoli sovraordinati e la verifica del corretto inserimento paesistico ed ambientale.

8. *abrogato*.
9. Nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio (Decreto Legislativo n. 42 del 22/01/2004) le procedure autorizzative di cui all'art. 146 del Codice stesso non sono richieste per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo che non alterano lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.
10. Negli interventi sugli **spazi aperti** è sempre vietato:
  - l'impiego diffuso di specie vegetali non autoctone né consolidate rispetto agli spazi aperti in oggetto.
11. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente demoliti è ammessa - fatte salve norme più restrittive o vincoli sovraordinati - nei limiti previsti dall'art. 134 comma 4 della L.R.T. 65/2014 e s.m.i.
12. Gli interventi che comportano la utilizzazione del patrimonio edilizio esistente debbono essere realizzati nel rispetto delle norme e delle prescrizioni per le zone sismiche, attualmente contenute nel capo IV Sez. 1 del D.P.R. 380/2001. Al fine di attestare quanto sopra dovrà essere allegato alle domande o alle segnalazioni un atto di asseverazione rilasciato da tecnico abilitato.
13. Nel contesto territoriale del Comune sono ammissibili interventi di rigenerazione urbana nel rispetto e con le procedure di cui agli articoli 125-126-127-128 -129 della L.R. 65/2014 e s.m.i.

#### **Art. 39. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi edilizi ed urbanistici sono definiti dalla L.R.T. n. 65/2014 come modificata dalla L.R.T. n° 43/2016, puntualmente dettagliati nel sistema delle norme che seguono da intendersi di generale applicazione nel contesto del Piano Operativo.
2. Sono interventi di **manutenzione ordinaria** quelli riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; devono riguardare solo gli elementi di finitura e quelli tecnici, senza alterare gli elementi strutturali e architettonici, la divisione dei locali, le caratteristiche originarie e la destinazione.
3. Sono interventi di **manutenzione straordinaria** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva dell'edificio e la sagoma e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

È sempre consentito il frazionamento in unità immobiliari di edifici a destinazione industriale e artigianale, senza necessità di variare il presente strumento, a condizione che sia mantenuta la medesima destinazione d'uso e che l'intervento non comporti aumento di superficie edificata o di volume edificato complessivo degli edifici.

4. Sono interventi di **restauro e di risanamento conservativo (re)** quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

l'intervento di cui al presente comma è meglio definito con le seguenti precisazioni riferite agli elementi costitutivi degli edifici:

- a) elementi strutturali:
  - a1. gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
  - a2. negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche o bolzoni; le tecniche impiegate per

l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;  
a3. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 50% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento;  
a4. gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;  
a5. gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comprendono il consolidamento e la ricostruzione delle parti crollate o demolite;

– **b) elementi complementari interni:**

b1. gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

– **c) elementi complementari esterni e di finitura:**

c1. gli interventi sugli elementi complementari esterni e di finitura degli edifici esistenti potranno comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento;

c2. si ammettono inoltre il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;

c3. gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la **salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto** per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; nel caso di **fronti e prospetti di carattere non unitario e compiuto** tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche del complesso (forme e dimensioni analoghe e proporzioni conformi a quelle esistenti, senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente sia esso regolare o irregolare) nei seguenti casi:

- consentire l'abitabilità di uno o più locali originariamente non adibiti a residenza;
- rispettare requisiti per lo svolgimento di attività compatibili con la riqualificazione dei manufatti originari e diverse dalla residenza.

Tale disposizione non si applica ai locali igienici sanitari ed in genere a tutti i locali di servizio e/o accessori della residenza;

- sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

c4. nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di **materiali di recupero o del tipo fatti a mano**;

– **d) elementi tecnici:**

d1. gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di **nuovi impianti tecnologici** senza alterare i volumi esistenti, la superficie edificata e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'**introduzione di elementi di isolamento** per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di **riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete**; un **modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra**, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

– **e) spazi aperti:**

e1. gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi ed ambiti.

e2. non è consentita la realizzazione di annessi a servizio della residenza come definiti all'art. 8 comma 2 lett. b).

e3. per la realizzazione di **piscine scoperte** o di altre attrezzature sportive private dovrà essere verificata la compatibilità sulla base di un progetto complessivo della sistemazione esterna.

5. Gli interventi di **ristrutturazione edilizia** sono quelli definiti dagli artt. 134 comma 1 lett. h) e 135 comma 2 lett. d) della L.R.T. n. 65/2014 e s.m.i. e non comprendono la realizzazione di addizioni volumetriche e di interventi pertinenziali.

Nella realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) si applicano le specifiche seguenti:

- **a) elementi strutturali:**
  - a1. gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
  - a2. negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche o bolzoni; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidità, la massima leggerezza;
  - a3. la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che potranno essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 50% della superficie del locale nel quale si realizza l'intervento;
  - a4. gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
- **b)** sarà consentita la realizzazione dei manufatti che non comportino aumenti della superficie edificabile (SE), di cui all'art. 10 del Regolamento regionale n. 39/R/2018, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Nella realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva (ri-r) si applicano le seguenti specifiche:

è richiesta la produzione, da parte dell'avente titolo, di attendibile documentazione in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario, nonché di documentazione grafica idonea ad attestare l'articolazione dimensionale e la localizzazione anche delle parti crollate oggetto di ricostruzione, comunque catastalmente documentabili.

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

L'intervento non può comportare significative traslazioni del fabbricato originario.

Con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

#### **6. Interventi pertinenziali**

Gli interventi pertinenziali sono definiti dall'art. 135, comma 2, lett. e) della L.R. T. n. 65/2014 e s.m.i. Essi comportano la realizzazione di un volume aggiuntivo accessorio, all'interno del resede di un edificio, non superiore al 20% del volume edificato dell'edificio principale esistente alla data di adozione del presente Piano; la quota massima del 20% è da intendersi comprensiva di eventuali volumi secondari esistenti, che potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione anche con diversa collocazione e configurazione. Sono ammessi laddove espressamente previsti dalla disciplina dei tessuti, nel rispetto delle seguenti condizioni congiuntamente intese:

- senza incremento del carico urbanistico;
- con destinazione d'uso accessoria a quella del fabbricato principale;
- determinino un obiettivo miglioramento della vivibilità e delle condizioni di utilizzo degli immobili arricchiti;
- possano collocarsi nel lotto di riferimento ovvero nella pertinenza edilizia;
- possono essere realizzati in aderenza all'edificio principale solo se per quest'ultimo il Piano Operativo non prevede interventi fino al restauro e risanamento conservativo o alla ristrutturazione edilizia conservativa.

Gli interventi pertinenziali possono assolvere alla funzione di determinare il superamento delle barriere architettoniche anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

#### **7. Interventi di addizione volumetrica**

Gli interventi di addizione volumetrica consentono un ampliamento un tantum degli edifici esistenti al fine di migliorare la capacità abitativa mediante costruzioni in aderenza o mediante sopraelevazione, fermo restando il rispetto delle norme sulla staticità e sicurezza. Sono consentite solo ove espressamente previste nell'ambito della specifica disciplina dei tessuti sugli immobili

esistenti alla data di adozione del presente Piano, in conformità ai limiti ed i parametri edilizi ed urbanistici fissati dal Piano Operativo nel contesto di appartenenza.

Nel caso di edifici composti da più unità immobiliari è consentita la realizzazione di interventi autonomi, calcolati in riferimento al volume edificato della singola unità immobiliare.

Tale intervento non è consentito su edifici pertinenziali accessori dell'edificio principale. Tali interventi non sono consentiti all'interno delle aree comprese nelle schede normative, se non diversamente disciplinato.

#### **8. Interventi di sostituzione edilizia**

La sostituzione edilizia definita dall'art. 134 comma 1 lett. l) della L.R.T. n° 65/2014 così come modificata dall'art. 54 comma 3 della L.R.T. n° 43/2016 è di regola consentita, con esclusione delle aree di tutela dei centri antichi, degli aggregati delle ville e degli edifici specialistici, così come individuate dal Piano Strutturale. Qualora comporti la demolizione di manufatti incongrui, legittimamente esistenti, contestualmente all'intervento di sostituzione edilizia potrà essere realizzato, se richiesto, un incremento volumetrico fino al 20%, nel rispetto della disciplina vigente nel luogo di nuova collocazione.

Nel territorio urbanizzato la sostituzione edilizia, fermi restando i presupposti delle norme che la disciplinano, può avvenire all'interno del medesimo perimetro ove insiste il manufatto da sostituire verso il luogo più prossimo nella disponibilità del richiedente e in coerenza con le norme vigenti nel luogo di nuova collocazione.

Nel territorio agricolo la sostituzione edilizia può avvenire all'interno della stessa zona, entro la distanza massima di 50 ml, misurata in senso radiale dall'esterno delle murature portanti al perimetro del nuovo edificio, al lordo dello spessore dei muri perimetrali.

Tale limite può essere superato qualora l'intervento preveda il trasferimento del volume edificato all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, come individuato dal Piano Strutturale.

La distanza massima è di 500 ml qualora si preveda il trasferimento di edifici o porzioni di essi con cambio d'uso, a residenziale, in aggregazione ad insediamenti residenziali consolidati, ai sensi dell'ultimo capoverso del presente comma. Per tali interventi è prescritta la realizzazione di non più di due unità abitative fino al 50% della superficie originaria e comunque non oltre mq 150 di superficie edificabile complessiva.

Qualora l'intervento comporti la realizzazione di una nuova unità abitativa, la medesima dovrà rispettare la dimensione minima di 45 mq di SE. Gli interventi di cui sopra sono realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile, che garantiscano, almeno con riferimento alla climatizzazione, la classe "A" per l'edificio oggetto di intervento e di tipo "B" per gli impianti, ai sensi del D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Norme puntuali**

Qualora il richiedente disponga di più manufatti da sostituire, dovranno essere privilegiati quelli che versano in stato di maggiore degrado, valutato nel contesto ove insistono e con riferimento all'armonia del tessuto edificato.

Nel periodo di efficacia del presente Piano Operativo, così come definito dall'art. 95 comma 1 lett. b) della L.R.T. n° 65/2014 e s.m.i., gli insediamenti esistenti non possono subire, per effetto degli interventi di sostituzione edilizia, un incremento superiore alla consistenza volumetrica, riferita al medesimo contesto temporale. Il nuovo manufatto dovrà essere collocato in continuità territoriale con gli edifici esistenti ad una distanza non maggiore di 50 ml.

I manufatti primitivi oggetto di sostituzione debbono essere completamente rimossi.

Le superfici di risulta conseguenti alle demolizioni debbono essere bonificate, previa verifica dei coefficienti di cui al comma 2 del D.Lgvo n° 152/2006.

Nei casi di interventi di sostituzione edilizia con accorpamento di volumi esistenti ad insediamenti ubicati in zona agricola, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione esistenti ed eventualmente adeguate, ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett. l) così come modificato dall'art. 54 comma 3 della L.R.T. n° 43/2016, sarà completamente a carico dei proprietari o titolari di diritti reali sugli immobili serviti.

Gli interventi di adeguamento delle opere di urbanizzazione esistenti, ai sensi della norma citata al precedente punto, debbono essere realizzati nel rispetto delle migliori tecniche operative valutate dall'ufficio comunale competente.

Gli interventi sopra descritti sono da intendersi una-tantum. Ai volumi realizzati con trasferimento in aggregazione non si applica l'intervento di addizione volumetrica.

Ai fini dell'applicazione delle norme contenute nel presente piano e ad ogni effetto, fatta salva la disciplina contenuta nell'art. 65 della L.R.T. n° 65/2014, insediamento residenziale consolidato deve intendersi la concentrazione stabile in un determinato contesto territoriale, di edifici legittimamente esistenti, con destinazione d'uso anche diversa fra loro, in un numero non inferiore a tre, risalente ad epoca anteriore alla data di adozione del Piano Operativo, dotati di urbanizzazione primaria.

9. Gli interventi di **ristrutturazione urbanistica** sono disciplinati dall'art. 134 comma 1 lett. f) della L.R.T. n° 65/2014 e s.m.i.
10. Gli interventi di **nuova edificazione** sono disciplinati dall'art. 134 comma 1 lett. a) della L.R.T. n° 65/2014 e s.m.i.
11. **L'addizione volumetrica e gli interventi pertinenziali legati agli interventi di sostituzione edilizia non sono cumulabili e sono da intendersi come interventi "una tantum".**

## **TITOLO VIII - DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI**

### **Art. 40. Disposizioni generali**

1. Le disposizioni relative alle **destinazioni d'uso**, riportate nel presente titolo si applicano ai singoli luoghi in relazione alla loro appartenenza ai differenti sottosistemi ed ambiti, così come risultano indicati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e secondo le indicazioni normative riportate ai successivi Titoli IX, XI, XII, XIII, XIV e XV.
2. Nelle singole parti di territorio (edifici e spazi aperti) per le quali nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" è indicata una sigla riferita ad una specifica destinazione d'uso, questa deve essere intesa come **funzione esclusiva**. In tali casi **non si applicano** le disposizioni del relativo sottosistema.

### **Art. 41. Destinazioni d'uso principali**

1. Sono considerate destinazioni d'uso principali:
  - la residenza;
  - le attività industriali e artigianali;
  - le attività commerciali al dettaglio;
  - le attività commerciali all'ingrosso e depositi;
  - le attività turistico ricettive;
  - le attività direzionali e di servizio;
  - i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - gli spazi scoperti di uso pubblico;
  - le infrastrutture e attrezzature della mobilità;
  - le attività agricole e funzioni connesse;

### **Art. 42. La residenza**

1. Le aree ad esclusivo uso residenziale **R** possono essere articolate in:
  - residenze urbane;
  - collegi, convitti, studentati, pensionati;
  - strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

### **Art. 43. Le attività industriali e artigianali**

1. Sono attività dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali, anche quando comprendano nella stessa unità spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda.
2. Le aree ad esclusivo uso industriale ed artigianale possono essere articolate in:
  - **I**: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); magazzini, depositi coperti e scoperti;
  - **la**: impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

- li: impianti di stoccaggio e di trattamento dei rifiuti non pericolosi (aree per stoccaggio temporaneo di rifiuti inerti da demolizione, di terre e rocce da scavo, rifiuti nocivi o pericolosi, per lavorazione e frantumazione del rifiuto inerte per la realizzazione di inerte riciclato, per stoccaggio di aggregato riciclato e di inerte vergine);
  - lr: impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti.
3. Per gli impianti di stoccaggio e di trattamento dei rifiuti non pericolosi dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- altezza massima non superiore a 15 ml per fabbricati ad uso produttivo e magazzini (escluse ciminiere e impianti speciali), non superiore a 7 ml per servizi ed altri edifici;
  - distanza dei fabbricati dai confini non inferiore a 10 ml;
  - le aree dovranno essere opportunamente recintate con rete non inferiore a 1,5 ml;
  - l'emissione di acque, liquami, polveri, fumi, ecc. dovrà avvenire conformemente alle vigenti leggi e regolamenti anti-inquinamento dell'aria, dell'acqua e del suolo;
  - l'individuazione di zone per la lavorazione e/o lo stoccaggio di materiali inerti, fero restando il rispetto delle normative sovraordinate, dovrà essere preventivamente concordata con gli uffici comunali competenti.

**Art. 44. Le attività commerciali al dettaglio**

1. Le aree ad esclusivo uso commerciale secondo quanto definito dalla L.R. 28/2005 e ss.mm.ii possono essere articolate in:
- Tc1: esercizi di vicinato: somministrazione di alimenti e bevande; agenzie e sportelli bancari con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quello di back-office, locali per i servizi bancomat, agenzie di cambio valuta, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artigiani, laboratori artistici e botteghe artigiane, artigianato di servizi personali e residenziali;
  - Tc2: medie strutture di vendita;
  - Tc3: grandi strutture di vendita.

**Art. 45. Le attività commerciali all'ingrosso e depositi**

1. Le attività commerciali all'ingrosso e depositi (Tc4) sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

**Art. 46. Le attività turistico ricettive**

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo secondo quanto definito dalla L.R. n. 42 del 23/03/2000 e ss.mm.ii possono essere articolate in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità:
- Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere;
  - Tr2: campeggi;
  - Tr3: villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
- e in altre strutture ricettive:
- Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli, rifugi);
  - Tr5: residence.
2. Il rilascio di permessi di costruire e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo che prevedano un incremento di posti letto superiore a 50 unità è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla non alterazione delle risorse ambientali esistenti.

**Art. 47. Le attività direzionali**

1. Le aree ad esclusivo uso direzionale possono essere articolate in:
- Tu1: uffici privati, studi professionali; sedi di associazioni;
  - Tu2: agenzie bancarie, banche, centri di ricerca.



#### **Art. 48. I servizi e le attrezzature di uso pubblico**

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolate in:
  - Sa: servizi amministrativi riferiti ad uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi, servizi postelegrafonici e telefonici;
  - Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
  - Sc: servizi cimiteriali;
  - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense;
  - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
  - Si: servizi per l'istruzione superiore;
  - Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;
  - Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
  - St: servizi tecnici riferiti a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, mattatoi, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico;
  - Sti: opere di regimazione idraulica (casce di espansione e di laminazione);
  - Sti1: aree comprese nel limite di esondazione  $T_r=200$  anni soggette a servitù.
2. In tali aree possono essere inclusi i parcheggi di pertinenza a servizio delle attività svolte, senza una specifica individuazione dell'uso per la sosta nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

#### **Art. 49. Gli spazi scoperti di uso pubblico**

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico - di livello comunale, di interesse generale, a servizio delle attività produttive e delle attività commerciali e direzionali - possono essere articolati in spazi scoperti a verde:
  - Vg: giardini;
  - Vo: orti urbani;
  - Vp: parchi;ed in spazi scoperti pavimentati:
  - Pp: parcheggi a raso;
  - Ps: campi sportivi scoperti;
  - Pc: aree sosta camper;
  - Pz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

#### **Art. 50. Le infrastrutture e attrezzature della mobilità**

1. Le infrastrutture e attrezzature della mobilità possono essere articolate in:
  - Mc: impianti di distribuzione carburanti;
  - Mp: parcheggi coperti;
  - Ms: stazioni ferroviarie e spazi complementari alle aree ferroviarie.

#### **Art. 51. Le attività agricole e funzioni connesse**

1. Sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.
2. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
  - le attività agrituristiche;
  - le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
  - le attività faunistico-venatorie;
  - la cinofilia.
3. Sono comunque considerate attività agricole tutte quelle definite tali da disposizioni normative

comunitarie, nazionali e regionali.

## **TITOLO IX - IL TERRITORIO RURALE**

### **CAPO I - IL SISTEMA AMBIENTALE**

#### **Art. 52. Disposizioni**

1. Il territorio rurale è quello definito dall'art. 64 della L.R.T. n° 65/2014 come modificato dalla L.R.T. n° 43/2016 compatibilmente con le previsioni degli atti di governo del territorio vigenti, costituito dalle aree situate al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, ivi compresi i tessuti storici o storicizzati (nuclei rurali) in territorio aperto e le aree che ospitano funzioni agricole o ad esse connesse, con esclusione degli ambiti di tipo produttivo, commerciale.  
Nel contesto territoriale comunale gli ambiti indicati nella norma sono corrispondenti ai sistemi e sottosistemi già definiti del PSC.
2. Il territorio rurale risulta suddiviso in cinque sistemi territoriali corrispondenti ai sottosistemi differenziati definiti:
  - V1: riserva di naturalità
  - V2: aree di transizione pedecollinari
  - V3: corridoi e connessioni fluviali
  - V4: l'altopiano coltivato
  - V5: capisaldi del verde.

#### **Art. 53. Sottosistema V1: Riserva di naturalità**

1. Costituiscono *Riserva di naturalità* le aree collinari e montane; ricche di masse arboree, cespuglieti, acque, pascoli, con aree agricole parzialmente abbandonate con dinamiche tendenti alla ripresa del bosco, definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata biodiversità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
2. Fanno parte del Sottosistema V1 i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:
  - a. fondovalle stretti, per i quali è prescritto il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica e della rete scolante, della viabilità campestre, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;
  - b. pianalti, per i quali è prevista la tutela dell'articolazione colturale;
  - c. oliveto terrazzato, dove è prevista la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea;
3. Per le parti del Sottosistema V1 individuate come *aree boscate collinari ed altocollinari (V1d)* è prescritta la conservazione come risorsa ambientale e territoriale; le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi.
4. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività agricole e le altre attività alla stessa connesse;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione":  
servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:
  - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
  - Sr - servizi religiosi;
  - residenza;
  - attività turistico ricettive con l'esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
  - attività commerciali, limitatamente a bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).
6. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Titolo XI.
7. Sono auspicabili e quindi consentiti interventi finalizzati alla salvaguardia dei boschi integri, al recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata, alla regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione sono

prescritti:

- l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
  - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
  - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
  - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
  - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
  - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.
8. Sono vietati:
- l'accensione di fuochi nelle aree boscate;
  - l'abbruciamento della vegetazione arborea e arbustiva;
  - l'introduzione di specie esotiche vegetali e animali;
  - il pascolamento nelle aree boscate e arbustate.
9. All'interno del sottosistema V1 è ammessa l'individuazione di percorsi trekking ed ippovie anche su strade bianche ed il riallacciamento con analoghi tracciati nei territori confinanti; per la segnaletica dovrà essere predisposto apposito regolamento a garanzia della massima discrezione ed inserimento nel contesto ambientale; resta il divieto generalizzato su tutto il territorio di percorrere tali aree con mezzi motorizzati al di fuori delle strade segnalate, ad eccezione di quelli adibiti alla sorveglianza, alla gestione del patrimonio boschivo, di quelli impiegati per lo svolgimento delle attività lavorative e per i residenti.
10. Non è consentita l'asfaltatura di strade bianche, se non in corrispondenza dei nuclei abitati dove si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale, attraverso l'utilizzo di idonee miscele colorate.
11. Il Sottosistema V1 si articola nei seguenti ambiti:  
V1.1: Collina di Montozzi.

#### **Art. 54. Ambito V1.1: collina di Montozzi**

1. Queste aree sono connotate da caratteri morfologici, orografici e geologici in parte distinti dagli altri contesti a prevalenza boschiva appartenenti al sottosistema V1: si tratta di colline con quote più basse, individuate infatti come parte del sistema territoriale collinare invece che montano come nel caso delle zone del Chianti e dei rilievi intorno a San Pancrazio. Fanno parte dell'Ambito V1.1 i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:
  - a. fondovalle larghi, per i quali è prevista la tutela delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, del sistema scolante e della viabilità;
  - b. pianalti per i quali è prevista la tutela dell'articolazione culturale
  - c. oliveto terrazzato, dove è prevista la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea;
2. Per le parti dell'Ambito V1.1 individuate come *aree boscate collinari ed altocollinari* (V1.1d) è prescritta la conservazione come risorsa ambientale e territoriale; le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi.
3. All'Ambito V1.1 si applicano le norme dell'art. 53 dal comma 5 al comma 11.

#### **Art. 55. Sottosistema V2: aree di transizione pedecollinari**

1. Sono aree che svolgono un ruolo di stabilizzazione del rapporto tra ambiti territoriali dotati di elevata naturalità (riserve di naturalità) e ambiti antropizzati da riequilibrare; esse sono costituite prevalentemente da aree agricole pedecollinari, consolidate nell'uso e nei caratteri; di rilevante valore è il sistema insediativo costituito da nuclei storici, pievi, antiche ville agricole padronali.
2. Le parti del territorio ricadenti nel sottosistema V2 sono composte in particolare da aree agricole prevalentemente terrazzate, coltivate a vigneto o oliveto, colture tradizionali miste a maglia fitta.
3. Fanno parte del Sottosistema V2 i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:

- a. fondovalle stretti, per i quali è prescritto il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica e della rete scolante, della viabilità campestre;
  - b. pianalti, per i quali è prevista la tutela dell'articolazione colturale;
  - c. oliveto terrazzato, dove è prevista la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea;
4. Per le parti del Sottosistema V2 individuate come *aree boscate collinari ed altocollinari (V2d)* è prescritta la conservazione come risorsa ambientale e territoriale; le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi.
  5. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
    - attività agricole e le funzioni connesse di cui al precedente articolo 49;
    - spazi scoperti di uso pubblico.
  6. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione":
    - servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:  
Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;  
Sr - servizi religiosi;
    - residenza;
    - attività turistico ricettive con l'esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
    - attività commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).
  7. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Titolo XI.
  8. Sono da prevedersi interventi di manutenzione e ripristino degli impianti vegetazionali e dell'assetto delle aree agricole, relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi di delimitazione dei fondi agricoli.
  9. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione sono prescritti:
    - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
    - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
    - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
    - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
    - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
    - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

**Art. 56. Sottosistema V3: corridoi e connessioni fluviali**

1. Il sottosistema **corridoi e connessioni fluviali** si configura come componente primaria della rete ecologica del territorio di Bucine sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per le relative connessioni che sono in grado di stabilire e svolgono la funzione indispensabile di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le riserve di naturalità, le aree agricole pedecollinari, le aree agricole, gli spazi verdi urbani).
2. Fanno parte del sottosistema V3 i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:
  - a. fondovalle molto stretti, per i quali è prescritto il mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica e della rete scolante, della viabilità campestre, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;
  - b. fondovalle stretti ma più ampi dei precedenti, per i quali valgono le prescrizioni del punto precedente;
  - c. fondovalle larghi, per i quali è prevista la tutela delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle presenze vegetazionali non colturali (arboree e arbustive), del sistema scolante e della viabilità;
  - d. pianalti, per i quali è prevista la tutela dell'articolazione colturale ed il divieto di ulteriori accorpamenti e di semplificazione della maglia agraria;

- e. oliveto terrazzato, dove è prevista la riqualificazione delle recinzioni esistenti, dei caratteri architettonici e del corredo della vegetazione arborea.
3. Per le parti del Sottosistema V3 individuate come *aree boscate collinari ed altocollinari (V3f)* è prescritta la conservazione come risorsa ambientale e territoriale; le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi.
  4. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
    - attività agricole e le altre attività alla stessa connesse di cui al precedente articolo 49;
    - spazi scoperti di uso pubblico.
  5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione”:
    - servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:  
Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;  
Sr - servizi religiosi;
    - residenza;
    - attività turistico ricettive con l’esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
    - attività commerciali, limitatamente a bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).
  6. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Titolo XI.
  7. Sono da prevedersi la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d’acqua, la riqualificazione idrogeologica ed il riassetto idraulico, il mantenimento e ripristino ed il potenziamento della vegetazione ripariale, la creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero e pratiche agricole di tipo biologico ed orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici.
  8. Per gli interventi sono prescritti:
    - il ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - la realizzazione di nuovi tratti di corsi d’acqua dove il tracciato esistente ha perso la funzionalità idraulica;
    - la delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
    - il ripristino dell’ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
    - la riconversione ed il potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell’ecosistema fluviale.

**Art. 57. Sottosistema V4: l’altopiano coltivato**

1. Trattasi di aree agricole diversamente caratterizzate, prevalentemente pianeggianti, comprese tra i principali centri urbani e i territori non antropizzati, a cui è demandata la funzione di proteggere l’unicità e la specificità della relazione dei centri con la campagna circostante; si presentano diversamente connotate nei diversi aspetti: dagli assetti agricoli tradizionali, ai livelli di produttività e al ruolo che svolgono nel contesto del sistema ambientale che, diversamente interrelati, debbono coniugare la permanenza dei caratteri storico-ambientali con le necessità di interventi di riordino e riqualificazione agraria.
2. Fanno parte del Sottosistema V4 i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:
  - a. fondovalle stretti, per i quali è prescritto il mantenimento dell’efficienza delle sistemazioni della bonifica e della rete scolante, della viabilità campestre, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;
  - b. pianalti, per i quali è prevista la tutela dell’articolazione colturale.
3. Per le parti del Sottosistema V4 individuate come *aree boscate collinari ed altocollinari (V4c)* è prescritta la conservazione come risorsa ambientale e territoriale; le attività agricole presenti dovranno comunque garantire la salvaguardia dei boschi.
4. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività agricole e le altre attività alla stessa connesse di cui al precedente articolo 49;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
5. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione”:
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:

- Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
  - Sr - servizi religiosi;
  - residenza;
  - attività turistico ricettive con l'esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza;
  - attività commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).
6. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Titolo XI.
  7. Sono da prevedersi interventi finalizzati a favorire il disinquinamento e la salvaguardia del reticolo idrografico e dei suoli agricoli ed il recupero delle aree degradate, incolte e abbandonate, limitando gli attingimenti dalla falda e salvaguardando le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate e la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie.
  8. Per gli assetti agricoli e forestali ed in particolare per gli interventi che presuppongono trasformazione sono prescritti:
    - l'utilizzo di tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi;
    - la realizzazione di interventi preliminari di regimazione idraulica di consolidamento dei terreni;
    - il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturanti il territorio agricolo (reticolo delle acque, manufatti, terrazzamenti e ciglionamenti, percorsi e viabilità, nuovi impianti vegetazionali);
    - la definizione delle modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;
    - la limitazione delle aree impermeabilizzate;
    - la definizione delle modalità di smaltimento dei prodotti utilizzati per usi agricoli (plastiche per serre o tunnel, ecc.);
    - il ripristino dei luoghi degradati o trasformati.

**Art. 58. Sottosistema V5: capisaldi del verde**

1. Sono **capisaldi del verde** i parchi e giardini di uso pubblico o privato, le aree sportive contraddistinte da caratteri di forte naturalità; spazi che in diversa misura articolano lo spazio edificato della città consolidata; tali aree rappresentano degli elementi di equilibrio ambientale rispetto all'irraggiamento solare ed all'impermeabilizzazione del suolo densamente urbanizzato; hanno funzione ecologica limitata, ma sono caratterizzate da un ruolo e valore paesaggistico irrinunciabili.
2. Fanno parte del Sottosistema V5 i seguenti tipi e varianti del paesaggio agrario:
  - a. fondovalle larghi, per i quali è prevista la tutela delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, del sistema scolante e della viabilità
  - b. pianalti, per i quali è prevista la tutela dell'articolazione culturale.
3. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività agricole;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
4. Sono consentiti, in edifici esistenti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione":
  - servizi ed attrezzature di uso pubblico limitatamente alle seguenti articolazioni:
    - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi;
    - Sr - servizi religiosi;
  - Residenza.
5. Eventuali destinazioni diverse dalle precedenti potranno essere previste nelle schede normative di cui al Titolo XI.
6. Per gli interventi sono prescritti:
  - coerenza tra il progetto ed i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi e gli usi presenti nei luoghi oggetto di trasformazione;
  - verifica delle situazioni di degrado e di criticità ambientale e paesistica;
  - interventi di compensazione e mitigazione agli impatti derivati da situazioni soggette a pressioni antropiche.

**Art. 59. Interventi edilizi negli spazi aperti**

1. Per gli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti in generale si dovranno rispettare, oltre a quanto eventualmente stabilito dalla **disciplina dei sistemi, sottosistemi ed ambiti di appartenenza**, anche le seguenti prescrizioni:

**a. Autorimesse**

Nel territorio rurale non si applicano le disposizioni di cui al Titolo III della Legge 122/1989 e ss.mm.ii., riferite alle “aree urbane maggiormente popolate”. È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato su tre lati ed entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, a condizione che vengano soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

1. siano inserite in dislivelli naturali esistenti, ovvero realizzate al fine di ripristinare l'originario andamento del terreno a seguito di movimenti terra a suo tempo autorizzati;
2. non comportino la realizzazione di rampe esterne per l'accesso;
3. siano compatibili con i limiti dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente;

**b. Cantine e locali tecnici**

Per la costruzione di cantine e locali tecnici è consentito l'ampliamento di un livello interrato di altezza non superiore a ml 2,40, con solo accesso interno, compreso entro la proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte. La realizzazione di volumi tecnici interrati, realizzati in condizioni diverse dalle precedenti, è consentita, per quota parte della superficie e del volume sopra specificati, solo per dimostrate esigenze di alloggiamento di apparecchiature tecnologiche che le vigenti norme di sicurezza non consentano di collocare altrimenti, previa oggettiva dimostrazione di un imprescindibile necessità tecnica.

Per le aziende agricole è ammessa la realizzazione di un accesso esterno al livello interrato previa dimostrazione di una imprescindibile necessità tecnica.

È comunque sempre ammessa per l'accesso pedonale la realizzazione di una scala esterna lungo la facciata del fabbricato, purché di larghezza non superiore a 1,50 ml.

**c. Piscine**

Nel territorio aperto è consentita la realizzazione di piscine. I progetti debbono essere corredati:

- studio inserimento paesaggistico;
- relazione tecnica atta a chiarire le modalità di approvvigionamento idrico riempimento, trattamento e reintegro, nonché il sistema di smaltimento delle acque reflue;
- da una relazione geologica atta a dimostrare la fattibilità dell'intervento e a definire compiutamente i movimenti terra.
- superficie complessiva non superiore a 80 mq. di specchio d'acqua, per la destinazione residenziale e di 150 mq. per quelle agrituristiche e turistico-ricettivo, con possibilità di realizzare più di una vasca fermo restando la superficie totale di specchio d'acqua;
- il nuovo impianto dovrà essere progettato nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo, privilegiando forme regolari e squadrate, dovrà utilizzare guaine o rivestimenti a basso impatto con colori tipo sabbia o terra e comunque da concordare con gli uffici comunali e dovrà essere posizionata nell'ambito di pertinenza stretta degli edifici esistenti; la pavimentazione della “zona di balneazione” dovrà essere realizzata in pietra locale.

**d. Tettoie e Pergolati**

Non è consentita la realizzazione di nuove tettoie, sono fatti salvi i casi in cui si tratti di struttura di sostegno realizzato con strutture in materiale leggero (preferibilmente legno) per impianti di produzione da fonti rinnovabili a servizio dell'azienda; in tali casi dovrà avere le seguenti caratteristiche:

- a) Superficie massima coperta non superiore a 15 mq;
- b) h massima non superiore a 2,40 m;
- c) unica falda con pendenza massima del 30%.

I **pergolati** potranno essere realizzati esclusivamente in legno, interessare un solo prospetto dell'edificio, avere copertura permeabile all'acqua, alla luce e superficie di ingombro non superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio di riferimento.

e. **Recinzioni**

Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate con pali in legno semplicemente infissi nel terreno a rete di altezza massima complessiva (sia della rete che dei pali di sostegno) non superiore a 1,80 m, per la protezione delle colture dalla fauna, localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante, nel rispetto delle specifiche di cui al seguente periodo.

È consentita in zona agricola la recinzione dei fondi con siepi realizzate con specie della macchia locale anche con introduzione di rete metallica opportunamente inserita e mascherata dalla siepe stessa.

Sono **ammesse recinzioni realizzate con sola rete metallica, filo spinato o simili**, nei seguenti casi:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione da ungulati;
- per la recinzione di piccole superfici poste in continuità con l'edificato ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

È vietato eseguire recinzioni di qualsiasi tipo che possano **interrompere la viabilità** vicinale e comunale.

Sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, ; in relazione agli ingressi, si deve evitare l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti per dimensioni e tipologia il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

f. **Attrezzature per il tempo libero**

Campi da tennis e calcetto ed attrezzature sportive in generale possono essere realizzati, nel rispetto delle prescrizioni generali sopra riportate, all'interno di superfici fondiarie di aziende che svolgano attività agrituristica o turistico ricettiva, localizzati nelle immediate vicinanze degli immobili cui fanno riferimento. Il fondo dei campi da tennis dovrà essere realizzato in terra battuta o in erba.

g. **Interventi di riassetto generale dell'area**

Sono ammessi nel rispetto dei caratteri tipologici e formali dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale secondo le seguenti prescrizioni:

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale. I percorsi all'interno delle aree di pertinenza, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;
- divieto di utilizzare asfalti, materiali bituminosi e scarsamente permeabili, privilegiando l'impiego di materiale inerte riciclato prodotto dalla frantumazione del pietrame;
- divieto di realizzare movimenti terra non strettamente necessari all'esercizio dell'attività agricola e agro-silvo-pastorale.

h. **nuovi manufatti di servizio a prescindere dalla destinazione d'uso:**

L'inserimento di nuovi manufatti di servizio all'interno delle aree di pertinenza (aree strettamente connesse all'edificio non suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto) dovrà garantire il rispetto congiunto delle seguenti prescrizioni:

- ubicazione in prossimità della viabilità anche poderale esistente e dei nuclei edilizi esistenti;
- salvaguardia e mantenimento della rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- l'apertura di nuove strade, comunque prive di pavimentazioni impermeabili, è consentita solo laddove strettamente funzionale per evitare l'interclusione dei fondi;
- coerenza con la conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare la quota o la sommità dei crinali e delle vette dei poggi nelle aree collinari limitrofe;
- impiego di tecnologie costruttive, materiali ed accorgimenti finalizzati all'ottimizzazione dei fabbisogni energetici ed alla riduzione del consumo di risorse essenziali.
- le coloriture degli intonaci e degli elementi architettonici (infissi ecc..) dovranno essere tipici della tradizione locale e degli edifici o manufatti storici o storicizzati eventualmente presenti all'interno dell'ambito di riferimento;
- non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti in ecopietra, nonché l'impiego di materiali



plastici.

2. Nel territorio rurale, così come definito dall'art. 52, la realizzazione di **nuove strade rurali** è consentita con esclusione delle zone **E5, E5a, E5b, E5c**.
3. La modifica dei tracciati rurali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti dovranno inoltre mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali della strada esistente.  
Qualunque modifica è comunque esclusa per le strade appartenenti alla viabilità fondativa, per la quale si rimanda a quanto stabilito dall'art. 165; nel caso delle strade di interesse paesistico, per le quali si rimanda anche a quanto stabilito dall'art. 165, la modifica del tracciato non dovrà comunque alterare la percezione del paesaggio.

#### **Art. 60. Articolazione del territorio rurale**

1. Il Piano Operativo in conformità a quanto specificato dall'art. 64 "Il territorio rurale" Titolo IV Capo III della L.R.T 65 /2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016 individua l'ambito del **territorio rurale** corrispondente alle **zone E** così come riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".
  2. All'interno del **territorio rurale**, così come definito al precedente comma 1, coerentemente a quanto stabilito dal Piano Strutturale, individua quali aree di elevato pregio ai fini della produzione agricola corrispondenti ai sottosistemi V1: Riserva di naturalità, V2: aree di transizione pedecollinari e V4: l'altopiano coltivato, così come riportate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione".
  3. La realizzazione di **nuove costruzioni rurali**, quando sia indispensabile alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse, è **consentita** con le prescrizioni e condizioni di cui al **presente articolo**.
  4. Le **superfici fondiari minime** cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuove costruzioni rurali, sono quelle del P.T.C.P.
  5. Tutte le zone E possono concorrere alla determinazione delle **superfici minime** ai fini della formazione dei P.A.P.M.A.A.
  6. Per le zone **E1**, aree a trasformazione limitata di quarto livello del Piano Strutturale, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali con le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e secondo le indicazioni di cui al Titolo X; nel caso delle zone indicate come **E1a**, che corrispondono alle aree di elevata pericolosità geologica o idraulica, cioè a rischio di instabilità oppure di allagamento, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati alla verifica della compatibilità con il livello di rischio idraulico o geologico ed ai condizionamenti da ciò derivanti.
  7. Per le zone **E2**, aree a trasformazione limitata di terzo livello del Piano Strutturale, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali con le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e secondo le indicazioni di cui al Titolo X; nell'intero ambito delle zone **E2**, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, le trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti, anche degli edifici esistenti, non dovranno alterare gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario.
  8. Per le zone **E3**, aree a trasformazione limitata di secondo livello del Piano Strutturale, è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali con le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e nel rispetto delle seguenti disposizioni specifiche:
    - nelle zone indicate come **E3a** non sono ammesse alterazioni degli specifici caratteri geologici dei luoghi;
    - nelle zone indicate come **E3b** i nuovi edifici rurali dovranno essere realizzati in condizione di alto morfologico ed in franco da esondazione;
    - nell'intero ambito delle zone **E3**, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, le trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti, anche degli edifici esistenti, non dovranno alterare gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario e la conformazione geomorfologica del suolo.
- Nelle zone **E3** è consentita la realizzazione di campi da golf per pratica di modeste dimensioni previa dimostrazione della sostenibilità dell'intervento, in particolare per quanto attiene le esigenze idriche per il mantenimento dei prati da gioco; dovranno inoltre essere tutelati gli elementi della tessitura agraria (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità campestre, vegetazione non colturale) e si dovranno evitare rimodellamenti del suolo che possano ridurre la capacità di invaso della rete scolante e l'eliminazione delle piantate lungo la viabilità campestre e al bordo dei campi.
9. Per le zone **E4**, aree a trasformazione limitata di primo livello del Piano Strutturale, la costruzione di

nuovi edifici rurali, ferme restando le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e le indicazioni di cui al Titolo X e, è limitata ai seguenti contesti ed alle seguenti disposizioni:

- a. nelle zone indicate come **E4a** è ammessa la realizzazione di nuovi edifici ad uso abitativo esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 66;
  - b. nelle zone indicate come **E4a** ed **E4b** è ammessa la realizzazione di nuovi annessi rurali esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 67; nelle zone indicate come **E4b** ciò è comunque consentito solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative;
  - c. nelle zone indicate come **E4c**, per le aziende con superfici superiori a 1,5 ettari è consentita la realizzazione di piccoli annessi con funzione di ricovero attrezzi aventi le caratteristiche di cui all'art. 70;
  - d. nelle zone **E4** è consentita la costruzione di annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 70.
10. Per le zone **E5**, aree della conservazione del Piano Strutturale, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo, mentre la costruzione di nuovi annessi rurali, ferme restando le condizioni e prescrizioni di cui ai commi precedenti e le indicazioni di cui all'art. 65 e 67, è limitata ai seguenti contesti ed alle seguenti disposizioni:
- a. nelle zone indicate come **E5** e **E5a** la realizzazione di nuovi annessi rurali è ammessa qualora se ne dimostri l'indispensabilità per la funzionalità dell'azienda agricola e la non disponibilità di localizzazioni alternative ed esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti, secondo criteri, caratteri tipologici e materiali definiti agli artt. 65 e 67;
  - b. nelle zone indicate come **E5b** la realizzazione di nuovi annessi rurali è ammessa solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria; tali interventi, dovranno conformarsi a quanto stabilito dall'art. 65 e 67.
  - c. nelle zone indicate come **E5c** interventi per la realizzazione di nuovi annessi rurali dovranno essere limitati ad aree effettivamente degradate e finalizzati al recupero sostanziale di terrazzamenti o ciglionamenti in stato di precaria conservazione e sempreché si dimostri la non sussistenza di localizzazioni alternative disponibili; tali interventi, dovranno conformarsi a quanto stabilito dall'art. 67.
  - d. nell'intero ambito delle zone **E5**, allo scopo di garantire la tutela degli elementi di rilievo paesaggistico, non sono consentite consistenti trasformazioni morfologiche delle pertinenze e degli spazi aperti quali sostanziali alterazioni dell'andamento orografico del suolo, anche per la realizzazione di nuove attrezzature o nuove strade.
11. Per le zone indicate come **E6**, che individuano gli ambiti delle schede normative del Titolo XI riferite all'edilizia rurale di pregio, agli edifici specialistici ed alle ville, ai nuclei ed agli aggregati nonché per le aree non urbanizzate marginali ai centri abitati **non è consentita la costruzione di nuovi edifici rurali**. Sono fatti salvi i casi in cui l'azienda agricola dimostri l'effettiva necessità di realizzare nuovi annessi rurali. In questo caso il richiedente dovrà dimostrare l'impossibilità di una diversa collocazione della nuova costruzione nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e formali dei luoghi. Il nuovo annesso dovrà essere subordinato all'approvazione del P.A.P.M.A.A.  
Nel caso in cui l'annesso ricada nelle Aree di Conservazione del Piano Strutturale la superficie coperta massima sarà di 40 mq.  
In ogni caso gli annessi dovranno rispettare le prescrizioni previste dagli artt. 65 e 67 delle presenti norme.
12. I nuovi annessi rurali, realizzati in aree caratterizzate dalla presenza di terrazzamenti o ciglionamenti, non potranno avere Sc superiore a 40 mq e altezza massima superiore a 2,5 m.
13. Nelle aree di cui all'art. 142 lettera m) del D.Lgs. 42/2004, di cui alla tavola "Carta dei vincoli di cui all'art. 136 e 142 lettera m del D.Lgs. 42/2004", si rimanda agli obiettivi per la tutela e la valorizzazione e alla disciplina d'uso dell'allegato H del PIT/PPR.

### CAPO III - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN TERRITORIO RURALE

#### Art. 61. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola

1. Sul patrimonio legittimamente esistente con destinazione d'uso agricola, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti gli interventi indicati all'art. 71 della Legge Regionale 65/2014 così come modificata dalla

Legge Regionale 43/2016 con le seguenti precisazioni:

- a. interventi pertinenziali: non superiore al 20% della SE legittimamente esistente con un incremento massimo di 30 mq;
- b. addizione volumetrica: non superiore al 20% del volume edificato legittimamente esistente con un incremento massimo di 60 mq;
- c. il frazionamento delle unità abitative esistenti nel rispetto del minimo dimensionale di 60 mq di SE, se compatibile con la tipologia dell'edificio e senza ricorrere al frazionamento o la riduzione delle parti comuni;
- d. l'accorpamento delle unità abitative compatibile con la tipologia dell'edificio esistente;
- e. la sostituzione edilizia, come disciplinata dall'art. 39 delle presenti norme, e salvo diversa previsione delle schede normative. L'intervento di sostituzione edilizia non può comportare il frazionamento del volume sostituito. L'altezza del volume ricostruito non dovrà essere superiore a quella di eventuali manufatti limitrofi esistenti e comunque con un massimo di due piani fuori terra così come definiti dal presente strumento;
- f. logge o porticati potranno essere realizzati su un unico fronte e non potranno avere superficie maggiore del 20% della SE del piano di riferimento.

Nel caso di edifici per i quali nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" sia specificamente previsto l'intervento di ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c), la realizzazione degli interventi pertinenziali, così come definiti al comma 6 dell'art. 39 delle presenti norme, è consentita, previa dimostrazione dell'impossibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti, per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq e purché non in aderenza ad edifici principali e senza alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni. L'intervento è consentito previa analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, verificando, tramite simulazioni prospettiche, le possibili alternative e le soluzioni di minore impatto percettivo e alterazione e di maggior coerenza con l'esistente; dovrà, inoltre, essere adeguatamente studiata l'intervisibilità da e verso i valori paesaggistici eventualmente presenti.

2. Gli imprenditori agricoli professionali insediati stabilmente sul fondo possono realizzare ampliamenti una tantum fino ad un massimo di 100 mc e comunque non eccedenti 30 mq di SE senza aumento delle unità abitative e sugli annessi agricoli fino ad un massimo del 10% del volume edificato esistente e comunque non oltre i 200 mc.
3. La riconfigurazione volumetrica mediante trasferimenti di volumetrie che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume edificato legittimamente esistente è consentita agli imprenditori agricoli professionali, stabilmente insediati sul fondo, nell'ambito territoriale della stessa azienda proponente, per una SE complessiva non superiore a 200 mq.  
I volumi trasferiti non si sommano con quelli risultanti dagli interventi di cui al comma 2.
4. Gli interventi di cui ai due commi precedenti possono comportare anche l'incremento di una unità residenziale abitativa con SE complessiva massima di mq 110, fermo restando la destinazione agricola.
5. Ove gli interventi di cui ai precedenti commi vengano proposti per lo svolgimento delle attività agrituristiche il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari con il quale egli si impegna a non mutare la destinazione d'uso agricola per 15 anni dalla loro realizzazione.

In collegamento funzionale con lo svolgimento dell'attività agriturbistica sono ammessi interventi edilizi complementari per gli scopi di cui all'art. 71 comma 1 lett. e) della L.R.T. n. 65/2014, nonché per il miglioramento della capacità ricettiva delle predette imprese con l'inserimento di impianti tecnologici o altre addizioni in conformità agli artt. 17, 18 e 19 della L.R. n. 30/2003 e s.m.i.

#### **Art. 62. Mutamento di destinazione d'uso agricola**

1. Il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati rurali è disciplinato dall'artt. 81, 82 e 83 della L.R.T. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016 ed è, di regola, consentito nel territorio del Comune di Bucine, con esclusione dei fabbricati con caratteristiche incongrue, quali:
  - manufatti con strutture inconsistenti e precarie, serre, tettoie, capanni;
  - manufatti realizzati per attività specifiche, quali frantoi, stalle, porcilaie, ricoveri per animali od altro;

In tutti i casi gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali, eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici non agricoli, dovrà essere definita l'area di pertinenza agricola per la realizzazione delle opere di sistemazione ambientale, che devono costituire parte integrante dell'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, da stipularsi

obbligatoriamente in tutti le ipotesi sopra esposte, registrata e trascritta a spese del richiedente, corredata da idonee garanzie fideiussorie circa la corretta esecuzione delle opere di sistemazione ambientale previste dal progetto.

Lo scomputo dei relativi oneri, previsti dalle vigenti norme regionali è consentito previa approvazione di specifici progetti accompagnati da computi metrici estimativi, solo a fronte di interventi di comprovata rilevanza pubblica.

2. Gli annessi agricoli e gli edifici rurali con inizio lavori successivo al 16 Aprile 2007, data di entrata in vigore del Regolamento emanato con decreto del Presidente della Giunta regionale del 9 febbraio 2007, n. 5/R (regolamento di attuazione del titolo IV capo III “Il territorio rurale” della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1 “Norme per il governo del territorio”), non possono mutare la destinazione d’uso agricola. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione d’uso nel rispetto di quanto stabilito dal presente articolo, fermo restando quanto stabilito negli atti d’obbligo a suo tempo stipulati e nei limiti di seguito indicati.
3. Il **cambiamento di destinazione d’uso** effettuato nell’ambito degli interventi di cui al presente comma e compatibilmente alle destinazioni d’uso consentite dalle norme del sistema di appartenenza, è consentito nei seguenti limiti:

SE esistente	SE massima di cambio d’uso consentita
< 60 mq	0 mq
$60 \leq SE \leq 250$	100% SE esistente
$250 < SE \leq 850$	250 mq SE esistente
> 850	30% esistente

Il **cambiamento di destinazione d’uso a residenziale** nell’ambito di interventi di sostituzione edilizia in aggregazione ad insediamenti esistenti, rispetta i limiti e condizioni di cui all’art. 39 delle presenti norme ed è consentito solo nel caso in cui l’area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.

**Art. 63. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d’uso non agricola**

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell’edilizia storico-testimoniali, sugli edifici con destinazione d’uso non agricola, salvo quanto previsto nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione”, sono consentiti tutti gli interventi edilizi di cui all’art. 79 della L.R.T. n° 65/2014, così come modificato dalla L.R.T. 43/2016 nel rispetto dei parametri dimensionali e con le precisazioni di cui al comma 1 dell’art. 61.
2. maggiore del 20% della SE del piano di riferimento.  
Nel caso di edifici per i quali nelle tavole di progetto “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” sia specificamente previsto l’intervento di ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c), la realizzazione degli interventi pertinenziali, così come definiti al comma 6 dell’art. 39 delle presenti norme, è consentita, previa dimostrazione dell’impossibilità di riutilizzo dei manufatti esistenti, per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq e purché non in aderenza ad edifici principali e senza alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni. L’intervento è consentito previa analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, verificando, tramite simulazioni prospettiche, le possibili alternative e le soluzioni di minore impatto percettivo e alterazione e di maggior coerenza con l’esistente; dovrà, inoltre, essere adeguatamente studiata l’intervisibilità da e verso i valori paesaggistici eventualmente presenti.
3. Sono altresì consentiti gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R.T. n° 5/2010, nel rispetto della disciplina del presente piano.
4. Il **cambiamento di destinazione d’uso** è consentito e compatibilmente alle destinazioni d’uso consentite dalle norme del sistema di appartenenza, nei seguenti limiti dimensionali:

SE esistente	SE massima di cambio d’uso consentita
< 60 mq	0 mq
$60 \leq SE \leq 250$	100% SE esistente
$250 < SE \leq 850$	250 mq SE esistente
> 850	30% SE esistente

**Il cambiamento di destinazione d'uso a residenziale**, nell'ambito di interventi di sostituzione edilizia in aggregazione ad insediamenti esistenti, rispetta i limiti e condizioni di cui all'art. 39 delle presenti norme ed è consentito solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle opere di urbanizzazione (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.

**Art. 64. Interventi sui grandi manufatti dismessi in territorio rurale**

**1. Recupero degli allevamenti zootecnici dismessi**

I manufatti già destinati ad allevamenti zootecnici, od alla trasformazione dei prodotti agricoli, dismessi da almeno tre anni, sono disciplinati dall'art. 3 bis del D.P.R. n° 380/01 e assimilati dal presente Piano alle "Aree Degradate" (AD). Ferma restando l'applicazione della predetta norma, sono consentiti, previa approvazione di specifico Piano attuativo e verifica dell'integrità ambientale del sito, interventi edilizi, coerentemente organizzati, assimilabili alla ristrutturazione edilizia di cui agli artt. 134 comma 1 lett. h) e 135 comma 2 lett. d) della L.R. 65/2014 e s.m.i., che possono comportare anche la realizzazione di un organismo edilizio in tutto e in parte diverso da quello precedente. Il Piano deve prevedere la eliminazione delle superfetazioni degli accessori tecnici dei manufatti precari e di ogni opera incongrua, nel rispetto del principio dello sviluppo sostenibile, della salvaguardia e valorizzazione del patrimonio territoriale inteso come bene comune.

Il progetto edilizio di trasformazione degli immobili dovrà prevedere:

- la verifica delle fonti di approvvigionamento idrico ed energetico, della adeguatezza degli spazi di pertinenza rispetto agli usi previsti nel progetto ed in conformità degli standard urbanistici minimi previsti dalla legge vigente al momento della presentazione della domanda;
- la generale bonifica dell'area ove insiste il fabbricato e di quella circostante nel rispetto delle norme che disciplinano lo smaltimento dei rifiuti e gli interventi sul suolo, in conformità alle discipline di settore;
- il ripristino dell'uso agricolo sulle aree non interessate dai nuovi edifici, con riporto di terreno vegetale;
- la sistemazione complessiva dell'area con l'inserimento di siepi e alberature con essenze autoctone.

**2. Recupero aree produttive e commerciali dismesse**

Ferma restando l'applicazione dell'art. 3 bis del D.P.R. n° 380/01 negli immobili dismessi già adibiti allo svolgimento di attività artigianali, produttive e commerciali sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente tendenti al recupero dei manufatti per attività simili, di lavorazione e trasformazione prodotti agricoli e della silvicoltura.

I manufatti precari, baracche, tettoie, impianti tecnologici esterni, se demoliti, non potranno essere ricostruiti.

L'imprenditore agricolo può avvalersi delle facoltà previste dall'art. 75 della L.R.T. n° 65/2014, così come modificata dalla Legge Regionale 43/2016, in applicazione del regolamento di attuazione n° 63/R/2016.

**TITOLO X - NUOVI EDIFICI RURALI**

**Art. 65. Disposizioni generali**

1. Gli interventi di nuova edificazione nel territorio rurale, salvo quanto previsto nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sono consentite all'imprenditore agricolo se indispensabili alla conduzione del fondo ed al conseguimento dei fini produttivi e di sviluppo dell'impresa agricola, previa verifica della impossibilità di raggiungere gli scopi con il recupero degli edifici già esistenti in azienda, anche se al momento privi di titolo abilitativo, ma coerenti con la disciplina urbanistica ed edilizia vigente.
2. La nuova edificazione è disciplinata dagli artt. 73 e 74 della L.R.T. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. n° 43/2016 e dal regolamento di attuazione n. 63/R/2016. Sono consentiti, in applicazione di tali norme, previa dimostrazione di un collegamento funzionale con l'attività agrifaunistica venatoria, con il prelievo e la selezione delle specie di fauna selvatica classificate ungulati, manufatti destinati, nel rispetto delle norme sanitarie vigenti, della disciplina degli scarichi e dei rifiuti, alla macellazione, alla selezione e lavorazione delle carni e ad accogliere i momenti ricreativi e di socialità degli agricoltori e dei cacciatori, in forma singola o associata.
3. Nella realizzazione dei nuovi edifici rurali dovranno essere impiegati materiali e finiture coerenti con

le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; dovrà essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipici del luogo; non è ammesso l'utilizzo di rivestimenti in ecopietra sui prospetti principali, nonché l'impiego di materiali plastici.

Per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio sarà necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione andrà a collocarsi, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:

- il tipo edilizio;
- la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
- la tipologia costruttiva prevalente, sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
- il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
- caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;
- disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
- caratteri delle sistemazioni esterne: pavimentazioni, verde.

Logge o porticati potranno essere realizzati su un unico fronte e non potranno avere superficie maggiore del 20% della SE del piano di riferimento.

Si dovrà garantire inoltre il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- salvaguardare e mantenere la rete scolante e del sistema delle acque superficiali;
- garantire la coerenza con la conformazione morfologica dei siti; in particolare i limiti superiori delle coperture non dovranno superare la quota o la sommità dei crinali e delle vette dei poggi nelle aree collinari limitrofe;
- impiegare tecnologie costruttive, materiali ed accorgimenti finalizzati all'ottimizzazione dei fabbisogni energetici ed alla riduzione del consumo di risorse essenziali.

4. Nella scelta della localizzazione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- si pongano prioritariamente lungo la viabilità esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili; l'apertura di nuove strade, comunque prive di pavimentazioni impermeabili, è consentita solo laddove strettamente funzionale per evitare l'interclusione dei fondi;
- si pongano quanto più possibile nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti, in una logica di accorpamento dei volumi e fabbricati che limiti e contenga le aree urbanizzate, senza alterare quadri paesistici caratterizzati dall'assenza di costruito;
- dovranno tuttavia essere salvaguardati l'insieme e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico, lasciandoli liberi da nuovi interventi edilizi; in caso di dimostrata impossibilità di reperire localizzazioni prossime a nuclei esistenti, dovranno essere privilegiati luoghi di basso impatto visivo od eventualmente adottate opportune forme di mitigazione visiva (ad esempio barriere verdi con specie autoctone e modalità di impianto tipiche del luogo);
- non saranno consentite localizzazioni che richiedano in generale significativi movimenti di terra; laddove vi siano situazioni di pronunciata acclività, viene prescritta la realizzazione di piani terra seminterrati, limitando sia gli sbancamenti che il riporto di terra per il livellamento dei piani.

Dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete idrica e fognaria, verificando la modalità di smaltimento dei reflui, ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; saranno privilegiati gli impianti di fitodepurazione.

5. Nelle zone indicate come E4c il progetto degli annessi rurali, dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- prevedere la copertura a capanna;
- la muratura in pietrame a secco o con tecniche analoghe;
- la profondità massima del manufatto dovrà essere pari a quella dell'eventuale terrazzo e la parete tergale dovrà risultare coincidente con il muro a retta a monte; nel caso di terrazzi poco profondi e limitate aperture finestrate nel fronte a valle il fronte potrà essere coincidente con il muro a retta a valle.

6. Nelle zone indicate come E5b il progetto degli eventuali nuovi annessi dovrà basarsi su analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico e

dovrà definire gli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare individuando l'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico, verificando tramite simulazioni prospettiche le possibili alternative e la coerenza con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

7. Nelle zone indicate come E5c la realizzazione degli annessi rurali dovrà basarsi su di una esaustiva documentazione che dimostri l'effettivo stato di degrado, dovranno essere progettati e realizzati approfondendo in modo particolare gli aspetti dell'inserimento ambientale e curando prioritariamente la qualità dei materiali e dell'esecuzione, con l'obiettivo prioritario del recupero del terrazzamento senza modificarne la conformazione originaria, per una superficie coperta comunque non superiore a 40 mq.

#### **Art. 66. Nuovi edifici ad uso abitativo**

1. Ferma restando la preliminare verifica dell'impossibilità di recuperare il patrimonio edilizio esistente a fini abitativi, anche mediante interventi di ristrutturazione con cambio di destinazione, che costituisce presupposto essenziale dell'istanza, la realizzazione di nuovi edifici è consentita solo alle condizioni di cui all'art. 73 comma 2 della L.R.T. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016, nel rispetto di tutte le norme contenute nel predetto articolo e nel successivo art. 74, dal Regolamento di attuazione n° 63/R/2016, nonché nell'art. 65 del presente Piano Operativo con le seguenti precisazioni:
  - la superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq. di superficie edificabile; da tale quantità massima sono esclusi i locali disposti ad un eventuale livello interrato, per una superficie non eccedente la sagoma del volume edificato fuori terra.

#### **Art. 67. Nuovi annessi agricoli "stabili"**

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero dei manufatti esistenti, anche con cambio di destinazione d'uso, la realizzazione di nuovi annessi da parte di imprenditori agricoli è consentita in coerenza con le disposizioni del presente piano, previa approvazione di specifico Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, nel rispetto dei requisiti stabiliti dalla vigente Legge Regionale e dal Regolamento di attuazione n° 63/R/2016.
2. Gli interventi di nuova edificazione previa approvazione del P.A.P.M.A.A. nel territorio rurale sono consentiti all'imprenditore agricolo professionale anche per la detenzione di cani con un limite dimensionale di mq 60 (sessanta) di SE.
3. Nella costruzione dei nuovi annessi agricoli, relativamente alla definizione dei materiali, agli elementi tipologici, ai criteri localizzativi da utilizzare ed alle caratteristiche dimensionali, dovranno rispettarsi le indicazioni riportate al precedente art. 65.
4. Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni destinate in via esclusiva ad usi agricoli-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle agrifaunistico e faunistico-venatorie prive di dotazioni idonee ad utilizzo abitativo, commerciale, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.

#### **Art. 68. Contenuti del Programma Aziendale Pluriennale**

1. I contenuti del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, come pure le modalità di attuazione e la validità dello stesso, sono determinati ai sensi e per effetto del combinato disposto dell'art. 74 della L.R.T n. 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016, nonché dello specifico regolamento di attuazione n. 63/R/2016.
2. Il Piano aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale assume valenza di Piano attuativo nei seguenti casi:
  - costruzione di nuove residenze rurali con più di un'unità abitativa;
  - realizzazione di nuovi annessi agricoli o trasferimento di volumetrie esistenti, interventi di sostituzione edilizia che interessino superfici maggiori di 300 mq,
  - interventi di ristrutturazione urbanistica che comportino mutamento della destinazione d'uso agricola.

#### **Art. 69. Manufatti temporanei ad uso agricolo in assenza di programma aziendale**

1. a) **manufatti aziendali di durata non superiore a due anni e serre temporanee**  
Nel territorio rurale è consentita la realizzazione, nel rispetto dell'art. 70 della L.R.T. 65/2014 come

modificata dalla L.R.T. 43/2016, del regolamento di attuazione n. 63/R/2016 e compatibilmente alle destinazioni d'uso consentite dalle norme del sistema di appartenenza e delle norme di emanazione comunale, di manufatti temporanei con strutture in materiale leggero, semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie, con una permanenza sul suolo non superiore a due anni, comprese le serre con analoghe caratteristiche, entrambi, previa sottoscrizione di un impegno alla rimozione entro la scadenza del biennio.

Trascorso inutilmente il termine assegnato, l'ufficio comunale competente, dovrà trasmettere alla Procura della Repubblica territorialmente competente la notizia dell'accertamento dell'inottemperanza ed adottare i provvedimenti di ripristino conseguenti.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme contenute nell'art. 70 della L.R.T. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016. e nel regolamento di attuazione n. 63/R/2016.

Tali opere debbono osservare le specifiche costruttive di seguito indicate:

- a. presuppongono un periodo di utilizzazione non superiore a 2 anni dalla data di installazione;
- b. sono realizzati in legno o in altri materiali leggeri e facilmente smontabili, senza alcuna parte in muratura;
- c. sono semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza opere di fondazione, basamenti in muratura;
- d. non alterino in modo permanente i terreni dove sono installati, né tanto meno i caratteri storicizzati del paesaggio;
- e. non comportano modifiche alla morfologia dei terreni, alla rete drenante naturale, alle sistemazioni idraulico agrarie;
- f. sono utilizzabili come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, per la vendita diretta dei prodotti aziendali, ovvero per altri usi connessi all'attività e alla conduzione aziendale;
- g. sono privi di dotazioni idonee ad utilizzo, tassativamente vietato, abitativo, artigianale e/o ricreativo, ancorché saltuario o temporaneo.
- h. per tali manufatti (ad esclusione delle serre) è fissato un limite dimensionale di 80 mq e di 4,50 m di altezza netta di colmo.

L'installazione dei **manufatti temporanei** per lo svolgimento dell'attività agricola è consentita previa comunicazione al Comune quale attività di edilizia libera di cui all'art. 136 comma 2 lett. f) della L.R. 65/2014 e s.m.i. in coerenza con le invariati del P.T.C.P. di Arezzo e con i contenuti del P.I.T. implementazione paesaggistica, nel rispetto delle disposizioni in materia di vincoli e tutela del territorio, fatte salve le competenze degli enti ed organismi preposti alla gestione del vincolo.

La comunicazione presentata dall'imprenditore agricolo dovrà avere i contenuti previsti dal regolamento di Attuazione n. 63/R/2016 all'art. 1 comma 4 e 5 oltre:

- indicazione planimetrica su cartografia catastale, di Piano strutturale, Piano Operativo integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali;
- indicazione di adeguati sistemi di ancoraggio idonei a garantire, fermo restando le caratteristiche del manufatto, la resistenza del collegamento al suolo.

## 2. b) **manufatti aziendali di durata superiore a due anni e serre**

I manufatti di cui al precedente comma possono essere realizzati per periodi superiori a due anni previa presentazione di SCIA, comprendente anche gli elementi previsti dal regolamento di Attuazione n. 63/R/2016 all'art. 2 oltre a:

- indicazione del periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, in relazione a specifiche e motivate esigenze produttive e/o venatorie;
- l'indicazione planimetrica su cartografia catastale, Piano Strutturale e di Piano Operativo integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali;
- per tali manufatti (ad esclusione delle serre) è fissato un limite dimensionale di 80 mq e di 4,50 ml di altezza netta al colmo.

Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme contenute nell'art. 70 della L.R. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016. e nel regolamento di attuazione n. 63/R/2016.

## 3. c) **manufatti aziendali che necessitano di interventi permanenti sul suolo** di cui all'art. 70, c. 3, lett. b) della L.R. n° 65/2014

Per tali manufatti, consentiti all'imprenditore agricolo professionale, si applicano le norme contenute nell'art. 70 della L.R. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016. e nel regolamento di attuazione n. 63/R/2016 con le seguenti precisazioni:

- i manufatti individuati all'art. 3 comma 1 lett. g del regolamento di attuazione n. 63/R/2016 sono ammessi con esclusione di box prefabbricati in cemento e comunque con il limite dimensionale di 60 mq di Superficie Coperta e di 4 ml di altezza netta al colmo.



4. Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti nelle aree classificate **E6** dal presente Piano Operativo e nelle aree coperte da boschi, mentre sono ammessi nelle aree indicate come **E5c** limitatamente ad aree effettivamente degradate e finalizzati al recupero sostanziale di terrazzamenti o ciglionamenti in stato di precaria conservazione e sempreché si dimostri la non sussistenza di localizzazioni alternative.
5. I manufatti di cui al presente articolo dovranno possedere caratteristiche adeguate al contesto e risultare di minimo impatto, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 65.

**Art. 70. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici "Capanne"**

1. Nel territorio rurale è ammessa la realizzazione di annessi necessari allo svolgimento dell'attività agricola amatoriale e al ricovero di animali domestici, anche da parte di soggetti privi della qualifica di imprenditore agricolo a titolo principale, nel rispetto dell'art. 78 della L.R.T. 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016, e del regolamento di attuazione n. 63/R/2016. L'attività edilizia conseguente è soggetta a SCIA, ai sensi dell'art. 135 della L.R.T. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016, e al regolamento di attuazione n° 63/R/2016, nel rispetto delle norme vigenti e con l'obbligo sottoscritto e trascritto, comunque dal proprietario del suolo, di non cederli, a qualunque titolo separatamente dal fondo sul quale insistono, ovvero a rimuoverli con la cessazione dell'attività agricola. L'istanza o la segnalazione sono presentate dal proprietario del fondo o di chi ne ha la legittima disponibilità.  
Deve contenere:
  - a. lo schema di atto d'obbligo da sottoscrivere e trascrivere;
  - b. gli elementi previsti dall'art. 12/13 del regolamento di attuazione n° 63/R/2016;
  - c. l'indicazione puntuale delle esigenze produttive;
  - d. l'indicazione delle caratteristiche costruttive e dimensionali dell'annesso o manufatto;
  - e. l'asseverazione della conformità dell'intervento alle disposizioni del presente Piano Operativo Piano strutturale, con i contenuti del P.I.T. implementazione paesaggistica e nel rispetto delle disposizioni in materia di vincoli e tutela del territorio e delle commissioni consultive comunali;
  - f. la dichiarazione sotto forma di atto sostitutivo di notorietà che nel medesimo fondo non esistano, costruzioni stabili o precarie utilizzabili agli stessi scopi di cui al precedente punto c).
2. Gli annessi di cui al presente articolo devono soddisfare i seguenti requisiti:
  - a. sono realizzati completamente in legno senza presupporre alcuna parte in muratura
  - b. non dovranno avere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, artigianale e commerciale ancorché saltuario o temporaneo;
  - c. essere privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio; dovranno avere un solo livello ed un'altezza netta al colmo non superiore a ml. 2,40; analoghi manufatti potranno essere destinati anche al ricovero di equini: in tal caso l'altezza netta al colmo massima consentita è di ml. 3,50.
  - d. non alterino la morfologia dei luoghi, né interferiscano con i caratteri storicizzati del paesaggio e non comportino modifiche alla rete drenante ed alle sistemazioni idraulico agrarie,
  - e. sono utilizzabili come rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli, nonché come ricovero di animali domestici a scopo amatoriale: equini, bovini (max 4 capi), ovini e caprini e cani (max 10) avicunicoli (max 20), suini (max 2). La concentrazione complessiva dei capi non può essere superiore a 20 unità.
3. La superficie dei manufatti agricoli in materiali leggeri è determinata in funzione della superficie agricola utilizzata che risulti in proprietà del richiedente alla data di entrata in vigore delle presenti norme, sulla base dei seguenti parametri:
  - 500 mq ≤ superficie agricola utilizzata < 3.000 mq fino a 15 mq
  - 3.000 mq ≤ superficie agricola utilizzata < 5.000 mq fino a 20 mq
  - 5.000 mq ≤ superficie agricola utilizzata < 10.000 mq fino a 30 mq
  - superficie agricola utilizzata ≥ 10.000 mq fino a 45 mq
4. È altresì ammessa per le squadre di caccia al cinghiale regolarmente costituite operanti nel territorio, la realizzazione di annessi, con dimensione massima di 100 mq, funzionalmente collegati allo svolgimento dell'attività venatoria, destinati a spazi ricreativi di socializzazione, recupero dei capi abbattuti (identificazione dei capi abbattuti, compilazione delle schede di battuta, operazioni di

- scarico e carico dai veicoli utilizzati per il trasporto) nel rispetto di tutte le norme vigenti.
5. Nelle zone E5c i manufatti di cui al presente articolo dovranno possedere caratteristiche adeguate al contesto e risultare di minimo impatto, nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 65.
  6. Gli annessi e manufatti di cui al presente articolo non sono realizzabili nelle aree individuate come zone E6 dal presente Piano Operativo.
  7. Per quanto non espressamente previsto si applicano le norme contenute nella L.R.T. n° 65/2014 come modificata dalla L.R.T. 43/2016 e nel regolamento di attuazione n. 63/R/2016.

## **TITOLO XI - ELEMENTI DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO ED EXTRAURBANO**

### **Art. 71. Disposizioni generali per gli interventi**

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati (con sigla Sn°) i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio, degli aggregati in ambito extraurbano ed urbano, delle aree di pertinenza degli edifici di valore storico artistico in ambito urbano; gli interventi per essi consentiti sono indicati attraverso le Schede Normative riportate all'allegato 1.
2. All'interno delle aree di cui al comma precedente non sono realizzabili nuovi edifici rurali.
3. Nelle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio gli interventi si attuano attraverso intervento edilizio diretto oppure attraverso piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
4. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio si dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'art. 59, oltre alle indicazioni specifiche riportate nelle singole schede normative le quali prevalgono eventualmente su queste ultime assieme a quanto stabilito dalla disciplina di sistemi, sottosistemi ed ambiti di appartenenza; per tali ambiti valgono inoltre le seguenti prescrizioni specifiche:
  - a) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
  - b) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
  - c) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno di norma essere chiuse, con l'eccezione di quelle che occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono, in strutture comunque chiuse su tre lati: in tal caso è ammessa l'introduzione di un serramento con infisso allineato al filo interno della muratura;
  - d) gli oggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;
  - e) di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:
    - architravi in cemento nelle aperture;
    - intonaco di cemento;
    - canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
    - gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
    - infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
    - persiane in legno naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
    - avvolgibili e rotolanti;
  - f) in caso di interventi di recupero (cioè esclusi quelli che prevedano la demolizione e ricostruzione dei fabbricati) non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco negli edifici dove è presente, anche se in tracce; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti.
5. Eventuali annessi minori pertinenziali appartenenti al complesso edilizio, se di valore storico-testimoniale (ad esempio forni, vasche, pozzi), devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro

caratteristiche architettoniche e costruttive originarie.

I manufatti pertinenziali di nessun valore, sempreché legittimi, possono essere demoliti e ricostruiti come superficie accessoria (SA), a parità di volume (VE), nell'ambito di pertinenza, anche in diversa collocazione, purché finalizzata alla complessiva razionalizzazione ed al riordino degli spazi e delle funzioni pertinenziali; non è comunque consentita la ricostruzione dei manufatti pertinenziali in aderenza agli edifici per i quali siano previsti interventi di restauro e risanamento conservativo (re).

6. La realizzazione degli interventi pertinenziali, così come definiti al comma 6 dell'art. 39 delle presenti Norme, è consentita nel territorio rurale per una Superficie Coperta massima comunque non superiore a 30 mq. e purché non in aderenza ad edifici principali.

Nel caso di edifici a destinazione d'uso agricola per i quali siano ammessi interventi diversi da restauro e risanamento conservativo (re) e ristrutturazione edilizia conservativa (ri-c) in alternativa agli interventi pertinenziali sopra descritti è consentita la realizzazione delle addizioni volumetriche indicate al comma 1 bis dell'art. 71 della L.R. 65/2014 alle condizioni stabilite nel medesimo articolo.

7. Non è comunque consentita la realizzazione di strutture di sostegno per impianti fotovoltaici, come definite all'art. 8 comma 2 lett. b delle presenti norme.

## **TITOLO XII - IL SISTEMA DELLA RESIDENZA**

### **Art. 72. Disposizioni generali**

1. Fanno parte del **sistema della residenza** i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.
2. Il sistema della residenza è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - residenza.
3. Il sistema della residenza risulta suddiviso in quattro sottosistemi:
  - R1: centri e frazioni di fondovalle
  - R2: luoghi centrali della residenza
  - R3: altri nuclei principali
  - R4: piccoli nuclei.

### **Art. 73. Sottosistema R1: centri e frazioni di fondovalle**

1. Comprende gli abitati di dimensione più rilevante, connotati da tessuti prevalentemente residenziali ma caratterizzati anche da una discreta presenza - in particolare ai piani terra - di funzioni quali quelle commerciali o artigianali - di servizio e non - favorita dalla posizione lungo strade o piazze per motivi di visibilità; l'affaccio su spazi pubblici è frequente per tipologie di edificato a cortina.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso, in quanto complementari a quella residenziale, salvo quanto specificato e/o precisato in riferimento ai singoli ambiti:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata;
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
4. Attività turistico ricettive nel caso di strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità (con l'esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza) sono ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. Salvo ove eventualmente diversamente indicato, non sono ammesse attività industriali ed artigianali.
6. Il Sottosistema R1 si articola nei seguenti ambiti:
  - R1.1: i nuclei antichi
  - R1.2: i borghi e gli insediamenti lineari di antico impianto
  - R1.3: altri insediamenti di antico impianto
  - R1.4: insediamenti lineari a destinazione mista
  - R1.5: insediamenti lineari recenti a destinazione mista
  - R1.6: tessuti residenziali recenti a densità medio-alta
  - R1.7: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa
  - R1.8: tessuti residenziali recenti a densità bassa

- R1.9: quartieri ed interventi unitari.

#### **Art. 74. Ambito R1.1: i nuclei antichi**

1. Corrispondono alle parti riconoscibili come nuclei di antico impianto, attorno ai quali si sono successivamente sviluppati gli insediamenti recenti dei centri principali (Torre, Bucine, Ambra, Badia Agnano, Badia a Ruoti e Pietraviva); sono i tessuti storici meno trasformati, caratterizzati da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro; questi contesti hanno mantenuto una forte identità grazie al permanere della residenza stabile che li rende tutt'oggi luoghi vivi e privi di situazioni di degrado legate all'abbandono.

Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di conservazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti nel rispetto della disciplina puntuale contenuta nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione", interventi così come definiti nel presente piano, di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE => 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

2. Salvo ove diversamente indicato, dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate o ripristinate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi, tenendo conto in particolare anche di quanto stabilito al Titolo XIX.
3. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.
4. Gli interventi su tali edifici e sulle aree pertinenziali degli stessi occorre siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

#### **Art. 75. Ambito R1.2: i borghi e gli insediamenti lineari di antico impianto**

1. Sono le parti di antico impianto costituite in prevalenza da cortine edilizie allineate lungo le strade principali, spesso poste in continuità con i nuclei antichi, in corrispondenza di luoghi e spazi centrali per gli abitati determinati soprattutto dalla presenza più significativa di attività "attrattive" come negozi o esercizi pubblici (Levane, Bucine, Ambra, Badia Agnano e Badia a Ruoti).
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati comunque fondamentalmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE => 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa, che non comporti la modifica dei prospetti principali.

Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto ai caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio e della cortina edilizia di riferimento.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza

ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate e fuori terra, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

3. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.
4. Gli interventi su tali edifici e sulle aree pertinenziali degli stessi occorre siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

#### **Art. 76. Ambito R1.3: altri insediamenti di antico impianto**

1. Corrispondono ad aggregati di dimensione modesta in prevalenza di antico impianto, spesso posti in prossimità degli abitati maggiori, ma che hanno solitamente subito interventi di trasformazione nel tempo tali da alterarne in parte il principio insediativo ed i caratteri tipologici originari.
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati essenzialmente al mantenimento ed al recupero del principio insediativo generatore:  
Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti", con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE => 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia conservativa, che non comporti la modifica dei prospetti principali. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto ai caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio e della cortina edilizia di riferimento.
  - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato e comunque entro il limite di 60 mq di SE, con creazione al più di una nuova unità abitativa, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - a) mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili adiacenti;
    - b) obbligo di procedere prioritariamente alla demolizione e recupero volumetrico di manufatti incongrui legittimi presenti, alla data di adozione del presente, piano all'interno dei resedi di pertinenza;
    - c) efficientamento energetico degli edifici.
    - d) il rapporto di copertura finale non superiore al 50%.L'addizione volumetrica potrà essere realizzata in sopraelevazione, qualora la superficie coperta superi il 50%; il progetto dovrà comunque dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.
3. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato (Tc1).

#### **Art. 77. Ambito R1.4: insediamenti lineari a destinazione mista**

1. Sono tessuti in parte anche di antichi impianti connotati dalla disposizione lungo assi viari importanti che hanno indotto la formazione di insediamenti lineari dove però l'edificazione - diversamente dal caso dei borghi - non ha in genere un rapporto diretto con lo spazio della strada; sono tessuti caratterizzati inoltre da una densità media. In questi contesti alla destinazione residenziale si abbinano anche altre funzioni, legate proprio alla visibilità ed alla accessibilità.
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:  
Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il

riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato e comunque entro il limite di 60 mq di SE, con creazione al più di una nuova unità abitativa.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 50%.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività direzionali;
- attività commerciali, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata.

#### **Art. 78. Ambito R1.5: insediamenti lineari recenti a destinazione mista**

1. Sono tessuti con caratteristiche simili ai precedenti, quindi caratterizzati dalla localizzazione lungo itinerari molto frequentati ed a destinazione mista, ma di più recente formazione, dove il rapporto con la strada è ulteriormente mediato da una maggiore distanza, dovuta a volte anche alla conformazione orografica dei luoghi, e con minore densità del tessuto.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 50%.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività direzionali;
- attività commerciali, con l'esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata.

#### **Art. 79. Ambito R1.6: tessuti residenziali recenti a densità medio-alta**

1. Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale a densità piuttosto alta connotati in prevalenza dal principio insediativo della casa isolata su lotto, mono o plurifamiliare, lottizzazioni costituite da villette o palazzine, connotate da spazi totalmente privatizzati.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo.

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 60%

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Nel caso di laboratori artigianali esistenti, è ammessa l'addizione volumetrica per la realizzazione di un alloggio fino ad un massimo di 100 mq di SE da destinare a residenza a **servizio dell'attività** qualora non sia già esistente. Il progetto dovrà comunque dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.
4. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);
  - attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali;
  - attività turistico ricettive.

**Art. 80. Ambito R1.7: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa**

1. Sono tessuti a prevalente destinazione residenziale a densità piuttosto bassa connotati dal principio insediativo della casa isolata su lotto, mono o plurifamiliare, lottizzazioni da spazi totalmente privatizzati.
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 60%

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);
  - attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali;
  - attività turistico ricettive.

**Art. 81. Ambito R1.8: tessuti residenziali recenti a densità bassa**

1. Sono tessuti a destinazione residenziale tendenzialmente esclusiva a densità bassa o molto bassa connotati dal principio insediativo della villa o villetta isolata su lotto, prevalentemente mono o bifamiliare, dove gli spazi sono totalmente privatizzati
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo:

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 60

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);
  - attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali.
  - attività turistico ricettive.

**Art. 82. Ambito R1.9: quartieri ed interventi unitari**

1. Sono tessuti di epoca piuttosto recente, caratterizzati a volte anche da tipologie a blocco, a destinazione residenziale tendenzialmente esclusiva e caratterizzati da uniformità o unitarietà derivanti in genere dalla realizzazione di progetti di piani attuativi, dove sono spesso presenti spazi di uso condominiale o collettivo.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo.

Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 60%

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell'intervento rispetto all'altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:



- attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);
- attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali.
- attività turistico ricettive.

**Art. 83. Sottosistema R2: luoghi centrali della residenza**

1. Corrisponde agli edifici ed agli spazi aperti a servizio degli insediamenti residenziali, che costituiscono riferimento per l'identità dei luoghi e per la collettività, in ciascun caso strettamente correlato alla specificità del contesto.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - servizi e attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico;
  - attività commerciali, ad esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata.
3. In queste aree sono previsti interventi di mantenimento della situazione attuale e di potenziamento delle funzioni insediate, privilegiando il transito pedonale e quello ciclabile.
4. Per i servizi e le attrezzature di uso pubblico esistenti e di eventuale nuova realizzazione sono ammessi gli interventi necessari allo svolgimento delle funzioni ospitate e da ospitare), con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad uno specifico tipo di intervento.

**Art. 84. Sottosistema R3: altri nuclei principali**

1. Comprende gli altri insediamenti dimensionalmente rilevanti ma caratterizzati ormai dalla destinazione quasi esclusiva a residenza che però mantengono un forte senso di identità e di comunità.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - la residenza.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso, in quanto complementari a quella residenziale, salvo quanto specificato e/o precisato in riferimento ai singoli ambiti:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, con l'esclusione delle medie e grandi strutture di vendita (Tc2-3);
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
4. Attività turistico ricettive nel caso di strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità (con l'esclusione di campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza) sono ammesse negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
5. Salvo ove eventualmente diversamente indicato, non sono ammesse attività industriali ed artigianali.
6. Il Sottosistema R3 si articola nei seguenti ambiti:
  - R3.1: nuclei ed aggregati di antico impianto
  - R3.2: insediamenti lineari di antico impianto
  - R3.3: altri insediamenti lineari
  - R3.4: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa.

**Art. 85. Ambito R3.1: nuclei ed aggregati di antico impianto**

1. Sono insediamenti di antico impianto che mantengono ancora un importante ruolo residenziale, con una forte identità e privi di situazioni di degrado legate all'abbandono; sono tessuti storici poco trasformati, caratterizzati prevalentemente da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di conservazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE => 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;

- restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

3. Salvo ove diversamente indicato, dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate o ripristinate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi, tenendo conto in particolare anche di quanto stabilito al Titolo XIX.
4. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.
5. Gli interventi su tali edifici e sulle aree pertinenziali degli stessi occorre siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

#### **Art. 86. Ambito R3.2: insediamenti lineari di antico impianto**

1. Sono parti di antico impianto costituite in prevalenza da insediamenti lineari posti lungo le strade principali, dove sono presenti a volte anche attività complementari alla residenza.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di conservazione, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SUL=> 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all'art. 39 delle presenti norme, che non comporti la modifica dei prospetti principali. Tale tipologia d'intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell'intervento rispetto ai caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell'edificio e della cortina edilizia di riferimento.

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

3. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.
4. Gli interventi su tali edifici e sulle aree pertinenziali degli stessi occorre siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

#### **Art. 87. Ambito R3.3: altri insediamenti lineari**

1. Corrispondono ad aggregati di dimensione modesta in prevalenza di antico impianto, spesso posti in prossimità degli abitati maggiori, ma che hanno solitamente subito interventi di trasformazione nel tempo tali da alterarne in parte il principio insediativo ed i caratteri tipologici originari.
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati essenzialmente al mantenimento ed al recupero del principio insediativo generatore. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree

dove nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE=> 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 05/07/1975;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa, di cui all’art. 39 delle presenti NTA che non comporti la modifica dei prospetti principali. Tale tipologia d’intervento è subordinata alla preventiva dimostrazione della non interferenza dell’intervento rispetto ai caratteri di pregio sotto il profilo architettonico e storico-documentale dell’edificio e della cortina edilizia di riferimento.
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato e comunque fino ad un massimo di 60 mq di SE, con creazione al più di una nuova unità abitativa, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) mantenimento di allineamenti, profili, linee di gronda degli immobili adiacenti;
  - b) obbligo di procedere prioritariamente alla demolizione e recupero volumetrico di manufatti incongrui legittimi presenti, alla data di adozione del presente regolamento, all’interno dei resedi di pertinenza;
  - c) efficientamento energetico degli edifici;
  - d) il rapporto di copertura finale non superiore al 40%.L’addizione volumetrica di cui all’articolo 37 potrà essere realizzata in sopraelevazione, qualora la superficie coperta superi il 40%; il progetto dovrà comunque dimostrare la omogeneità dell’intervento rispetto all’altezza degli edifici limitrofi esistenti.

3. Le seguenti destinazioni d’uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE:

- attività direzionali;
- attività commerciali, limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, laboratori artistici e botteghe artigiane (Tc1).

#### **Art. 88. Ambito R3.4: tessuti residenziali recenti a densità medio-bassa**

1. Sono tessuti a destinazione residenziale tendenzialmente esclusiva a densità media o bassa connotati dal principio insediativo della casa isolata su lotto, mono o plurifamiliare, dove gli spazi sono totalmente privatizzati.

2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di riqualificazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo.

Sugli edifici che rientrano all’interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione” sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia conservativa;
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico fino al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE;
- interventi pertinenziali con volume edificabile aggiuntivo accessorio non superiore al 20% del volume edificato e comunque non eccedente il limite di 30 mq di SE;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, fino al 20% del volume edificato, comunque non eccedente il limite di 60 mq di SE.

3. Per interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia conservativa dovrà essere assicurato il rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc max: 60%

Altezza massima 2 piani e comunque il progetto dovrà dimostrare la omogeneità dell’intervento rispetto all’altezza degli edifici limitrofi esistenti.

4. Sono consentite le seguenti destinazioni d’uso:

- attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni (Tu1);

- attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali;
- attività turistico ricettive.

**Art. 89. Sottosistema R4: piccoli nuclei**

1. Comprende i centri minori dell'area collinare, nuclei storici localizzati nelle parti più interne del territorio comunale, caratterizzati dalla destinazione quasi esclusiva a residenza, anche di tipo temporaneo o saltuario; sono tessuti storici poco trasformati, caratterizzati prevalentemente da cortine edilizie con corti interne o giardini sul retro.
2. Queste aree sono da assoggettare ad **interventi di conservazione**, orientati essenzialmente al mantenimento del principio insediativo e delle tipologie. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria anche con frazionamento ed incremento del numero di unità abitative; sono frazionabili unità abitative di SE=> 100 mq nel limite di una nuova unità per ogni unità esistente, nel rispetto dei minimi dimensionali di cui al decreto 5/07/1975;
  - restauro e risanamento conservativo

Sono esclusi gli interventi di addizione volumetrica e pertinenziali.

Sono ammessi interventi di eliminazione di tettoie e superfetazioni mediante demolizione senza ricostruzione.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate e fuori terra, come pure la variazione degli interpiani, fermo restando eventuali deroghe stabilite dalla disciplina nazionale.

3. Salvo ove diversamente indicato, dovranno essere conservate, mantenute ed eventualmente rinnovate o ripristinate le sistemazioni degli spazi aperti costituite da pavimentazioni in pietra di strade, vicoli, piazze e slarghi, tenendo conto in particolare anche di quanto stabilito al Titolo XVIII e XIX.
4. Le seguenti destinazioni d'uso sono consentite per una percentuale complessivamente non superiore al 50% della SE da localizzare preferibilmente al piano terra:
  - attività direzionali;
  - attività commerciali, limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1.
5. Gli interventi su tali edifici e sulle aree pertinenziali degli stessi occorre siano supportati da adeguata documentazione fotografica, analisi storica e tipologica, valutazione circa l'interferenza degli interventi rispetto agli elementi di valore e tutela individuati, nonché da studio delle essenze vegetazionali di nuovo impianto e delle sistemazioni esterne.

**TITOLO XIII - IL SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI**

**Art. 90. Disposizioni generali**

1. Fanno parte del **sistema dei luoghi centrali gli spazi di incontro** collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, compresi gli edifici, le aree scoperte, la viabilità al servizio dei luoghi centrali.
2. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di servizi e di attività commerciali; sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento e spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.
3. Il sistema dei luoghi centrali risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:
  - L1: luoghi centrali di interesse comunale;

**Art. 91. Sottosistema L1: Luoghi centrali di interesse comunale**

1. Comprende gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo, attrezzature commerciali oppure teatri, chiese, scuole di base, cinema, luoghi di svago ed intrattenimento; rappresentano spesso luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili, che possono ospitare molte attività differenti.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - spazi scoperti di uso pubblico.
  - servizi e attrezzature di uso pubblico.

Gli usi caratterizzanti sono altresì integrati dalle attività direzionali e commerciali localizzate nelle

aree che si affacciano sui luoghi centrali.

3. Sono consentiti, se non diversamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione":
  - attività terziarie corrispondenti ad attività commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita (Tc3) e delle medie strutture di vendita in forma aggregata, e attività direzionali.
4. In queste aree sono previsti, oltre agli interventi di mantenimento della situazione attuale e di potenziamento delle funzioni insediate, privilegiando il transito pedonale e quello ciclabile, interventi di addizione volumetrica, ad esclusione degli edifici sottoposti a vincoli storico-artistici, per una percentuale complessivamente non superiore al 20% del volume edificato esclusi eventuali volumi per adeguamenti igienico-sanitari nella misura strettamente richiesta da normative di settore; tali interventi dovranno garantire un'adeguata sistemazione paesistica degli spazi aperti.
5. Sono altresì ammessi, per le attività commerciali e direzionali, interventi di sostituzione edilizia e di addizione volumetrica fino al 20% del volume edificato.
6. Per i servizi e le attrezzature di uso pubblico di nuova realizzazione sono ammessi gli interventi necessari allo svolgimento delle funzioni ospitate e da ospitare, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad uno specifico tipo di intervento.
7. Ove esplicitamente indicato sulle tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono ammesse attività turistico-ricettive limitatamente a campeggi (Tr2).  
In tali casi oltre agli interventi di addizione volumetrica definiti al comma 4, è consentita l'installazione di manufatti realizzati in legno o in altri materiali leggeri e facilmente smontabili, senza alcuna parte in muratura, semplicemente appoggiati a terra ed eventualmente ancorati, senza opere di fondazione, per una superficie complessiva di ingombro non superiore a 150 mq.

#### **TITOLO XIV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE**

##### **Art. 92. Disposizioni generali**

1. Fanno parte del **sistema della produzione** i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione.
2. Il sistema della produzione è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - Attività industriali e artigianali
  - Attività terziarie, corrispondenti ad attività commerciali, attività commerciali all'ingrosso e depositi ed attività direzionali.
3. Il sistema della produzione risulta suddiviso in due sottosistemi:
  - P1: produttivo industriale
  - P2: aree produttive e terziario
  - P3: aree produttive miste.

##### **Art. 93. Sottosistema P1: produttivo industriale**

1. Sono zone produttive che corrispondono agli insediamenti di dimensioni più cospicue, esito sia di strumenti di pianificazione attuativa che di singoli interventi; essi rappresentano i capisaldi del sistema produttivo, parte dell'importante sistema produttivo del Valdarno; sono di preferenza localizzate in prossimità delle principali direttrici di traffico.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività industriali e artigianali
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso, in quanto complementari a quella produttiva:
  - attività direzionali;
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico.

Le destinazioni d'uso per attività commerciali sono consentite limitatamente a quelle comprese nell'articolazione Tc1 e per una percentuale complessivamente non superiore al 20% della SE.

4. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione e di completamento.
5. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, gli interventi come definiti dall'art. 39 delle

presenti norme di:

- manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia degli edifici esistenti, anche con contestuale incremento volumetrico nei limiti di seguito specificati, interventi pertinenziali per un massimo di SE di 40 mq;
- interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, o sostituzione edilizia con contestuale incremento volumetrico, per un massimo del 20% della SE esistente;

Gli interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. rispetto delle norme sovraordinate e di settore che regolano le singole attività,
- b. coerenza e raccordi paesaggistici, ambientali e urbanistici con il contesto territoriale di riferimento;
- c. Rc massima pari a 60%
- d. Altezza massima: due piani ovvero l'altezza massima degli edifici presenti nella zona omogenea.

Sono altresì consentiti gli interventi di:

- frazionamento ed incremento del numero di unità immobiliari, con superficie edificata (SE) non inferiore a 150 mq;
- realizzazione di edifici secondari di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse etc.) anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, fino ad un massimo di 30 mq;
- frazionamento di edifici a destinazione industriale ed artigianale ai sensi dell'art. 139 della L.R.T. n° 65/2014;
- realizzazione di volumi tecnici interrati;
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o riqualificazione estetico-architettonica.

6. Il sottosistema P1 si articola nei seguenti ambiti:

- Ambito P1.1: area produttiva di Pianacci.

#### **Art. 94. Ambito P1.1: area produttiva di Pianacci**

1. Queste aree sono assimilabili a quelle produttive per modalità e tipologie insediative, sono situate in una zona con un minore livello di accessibilità e più delicata dal punto di vista dell'impatto sul paesaggio, corrispondente alle grandi aree agricole dell'altopiano. Il requisito prioritario è rappresentato dalla disponibilità di spazi scoperti eventualmente attrezzati secondo le specifiche esigenze, essendo individuate come aree caratterizzate da bassa densità.
2. Gli usi ammessi sono esclusivamente quelli connotati dal legame con il settore primario e con il contesto rurale, come nel caso di aziende legate alla trasformazione dei prodotti agricoli ed al florovivaismo, escludendo l'introduzione di attività commerciali al dettaglio o all'ingrosso.
3. Sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma precedente solo se attività già esistenti alla data di approvazione del presente Piano Operativo; in tali casi sono consentiti anche per tali attività gli interventi di cui al successivo comma 4.
4. In queste aree sono consentiti interventi di cui all'art. 39 delle presenti norme, con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento.

Gli interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. Rc massima pari a 50%
- b. Altezza massima: un piano ovvero l'altezza massima degli edifici presenti nella zona omogenea.

#### **Art. 95. Sottosistema P2: aree produttive e terziario**

1. Sono aree attualmente occupate sia da attività produttive che da attività commerciali e depositi, con presenza a volte anche di funzioni residenziali; si tratta in prevalenza di insediamenti recenti, esito dell'individuazione da parte degli strumenti urbanistici di zone di espansione. Sono di preferenza collegate alle principali direttrici di traffico, che ne garantiscono buoni livelli di accessibilità in considerazione della loro capacità attrattiva alla quale però deve anche corrispondere una adeguata dotazione di spazi di sosta.

2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività industriali e artigianali, con esclusione di impianti di stoccaggio e trattamento dei rifiuti non pericolosi (li) e di impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti (lr);
  - attività commerciali;
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi;
  - attività direzionali.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso, in quanto complementari a quella produttiva:
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico.

**Art. 96. Ambito P2.1: aree dell'artigianale e del terziario**

1. Sono aree che per caratteristiche tipologiche e per localizzazione sono principalmente vocate all'insediamento di funzioni produttive di tipo artigianale e commerciale/direzionale.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione.
3. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, gli interventi come definiti dall'art. 39 delle presenti norme di:
  - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia degli edifici esistenti, anche con contestuale incremento volumetrico nei limiti di seguito specificati, interventi pertinenziali per un massimo di SE di 40 mq;
  - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, per un massimo del 40% della SE esistente, comunque per una dimensione massima di 60 mq di SE in caso di superficie residenziale.

Gli interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. Rc massima pari a 60%
  - b. Altezza massima: un piano di altezza non eccedente quella degli edifici presenti nella zona omogenea.
4. Non sono ammesse attività commerciali comprese nell'articolazione Tc1.

**Art. 97. Ambito P2.2: aree dell'artigianale e del terziario con residenza**

1. Si tratta di contesti dove presenti in maniera anche significativa funzioni residenziali generalmente collegate alle attività produttive insediate.
2. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione. Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, gli interventi come definito dall'art. 39 delle presenti norme:
  - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia degli edifici esistenti, anche con contestuale incremento volumetrico nei limiti di seguito specificati, interventi pertinenziali per un massimo di SE di 40 mq.
  - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, per un massimo del 40% della SE esistente, comunque per una dimensione massima di 60 mq di SE in caso di superficie residenziale.

Gli interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia conservativa sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- c. Rc massima pari a 50%
  - d. Altezza massima: un piano ovvero l'altezza massima degli edifici presenti nella zona omogenea.
3. All'uso residenziale non potrà essere in ogni caso destinata una percentuale complessivamente superiore al 50% della SE.
  4. Non sono ammesse attività commerciali nel caso di grandi strutture di vendita Tc3 e delle medie strutture di vendita in forma aggregata; è consentito l'insediamento di esercizi di vicinato (Tc1) esclusivamente nel caso di interventi di sostituzione edilizia, tali attività commerciali non potranno

prevedere accessi diretti dalle strade appartenenti al Sistema della Mobilità.

**Art. 98. Sottosistema P3: aree produttive miste**

1. La mescolanza funzionale connota alcune aree, in alcuni casi dando luogo a tipologie ibride specifiche, in altri senza alcun riscontro sulla morfologia degli edifici; in particolare si tratta di compresenza di attività produttive di tipo artigianale con residenza, accentuando un fenomeno comunque diffuso in tutti i centri di fondovalle e dell'altopiano. Queste aree risultano spesso meno facilmente accessibili.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - attività industriali e artigianali, con esclusione di impianti di stoccaggio e trattamento dei rifiuti non pericolosi (li) e di impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti (lr);
  - attività commerciali, con esclusione di medie e grandi strutture di vendita (Tc2-3);
  - attività commerciali all'ingrosso e depositi.
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso, in quanto complementari a quella produttiva:
  - attività direzionali;
  - servizi e le attrezzature di uso pubblico;
  - spazi scoperti di uso pubblico.
4. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso per una percentuale complessivamente non superiore al 50%:
  - residenza (limitatamente alle residenze urbane).
5. Queste aree sono da assoggettare ad interventi di riqualificazione:  
Sugli edifici che rientrano all'interno di tali zone omogenee sono consentiti con esclusione delle aree dove nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sia riportato il riferimento esplicito ad un diverso tipo di intervento, gli interventi come definito dall'art. 39 delle presenti norme:
  - manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva, sostituzione edilizia degli edifici esistenti, anche con contestuale incremento volumetrico nei limiti di seguito specificati, interventi pertinenziali per un massimo di SE di 40 mq.
  - interventi di addizione volumetrica una tantum sugli edifici esistenti, per un massimo del 40% della SE esistente, comunque per una dimensione massima di 60 mq di SE in caso di superficie residenziale.

Gli interventi che eccedano la ristrutturazione edilizia sono subordinati al rispetto delle seguenti condizioni:

- a. rispetto delle norme sovraordinate che regolano le singole attività;
- b. rapporto di copertura: 50%;
- c. altezza massima non superiore all'esistente;
- d. parcheggi nei limiti di cui all'art. 176 delle presenti norme.

Gli interventi dovranno in ogni caso garantire il rispetto delle disposizioni generali in materia di contenimento del rischio e tutela dell'ambiente, delle pertinenti condizioni di fattibilità idraulica, geologia e sismica, nonché le leggi specifiche sulle attività commerciali.

**TITOLO XV - SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

**Art. 99. Disposizioni generali**

1. Fanno parte del **sistema della mobilità** i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Il sistema della mobilità è caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità.
3. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:
  - M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)
  - M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)
  - M3: strade di collegamento secondarie (extraurbane secondarie)
  - M4: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)
  - M5: ferrovia.

**Art. 100. Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)**

1. Corrisponde all'ex S.R.T. 69 del Valdarno, così come configurata dalla variante realizzata da parte



della Amministrazione Provinciale. La viabilità di attraversamento ha ruolo di collegamento tra il territorio comunale e la viabilità nazionale principale, garantendo elevati standard qualitativi e di sicurezza.

2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M1 corrisponde alle infrastrutture definite come *Strade extraurbane principali*, in parte in ambito urbano.
3. È consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sottosistemi R1 e V3 e le zone E5 ed E5a-b-c. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 177.
4. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale ex S.R.T. 69 del Valdarno appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

**Art. 101. Sottosistema M2: strade di collegamento principali (extraurbane secondarie)**

1. La viabilità di collegamento è costituita dalla Provinciale 540 della Valdambra, che rappresenta un asse fondamentale a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali e in quelle tra i maggiori centri abitati.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M2 corrisponde alle infrastrutture stradali definite come *Strade extraurbane secondarie*, in parte in ambito urbano.
3. È consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 - purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone E6, E5 ed E5a-b-c. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 177.
4. Il sottosistema M2 si articola nei seguenti ambiti:
  - Ambito M2.1: centro abitato di Ambra.
5. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la Provinciale 540 della Valdambra appartiene, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

**Art. 102. Ambito M2.1: centro abitato di Ambra**

1. Il tratto urbano della Provinciale 540 della Valdambra ad Ambra è un contesto dove il traffico di attraversamento rappresenta una problematica rilevante alla quale potrà essere data adeguata soluzione solo a seguito della realizzazione della variante - individuata dal Piano Strutturale -, ad oggi non inserita nella programmazione a breve termine da parte degli Enti competenti.
2. In attesa dell'attuazione di tale opera dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale la Provinciale della Valdambra appartiene tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

**Art. 103. Sottosistema M3: strade di collegamento secondarie (extraurbane secondarie)**

1. Costituiscono il sottosistema M3 i principali assi di adduzione che si dipartono dalla Provinciale della Valdambra in direzione est-ovest, verso Monteverchi e verso Pergine e Civitella, cioè la Strada Provinciale Pergine Civitella e la Strada Provinciale Mercatale.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M3 corrisponde alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come *Strade extraurbane secondarie*, in parte in ambito urbano.
3. È consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M3 - purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone E6, E5 ed E5a-b-c. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 177.

4. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale le strade in oggetto appartengono, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

**Art. 104. Sottosistema M4: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)**

1. Appartengono al sottosistema M4 gli assi viari principali a servizio delle aree interne e di collegamento con alcuni centri posti a sud e sud-est: la Strada del Castagno e la Strada dei Procacci.
2. Sulla base del Codice della strada il sottosistema M4 corrisponde alle caratteristiche per le infrastrutture stradali definite come *Strade extraurbane secondarie*, in parte in ambito urbano.
3. Non è consentita lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M4 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti.
4. Nei casi di attraversamento dei centri abitati dovranno essere messi in campo tutti gli interventi sul manufatto stradale e sulla circolazione consentiti dalla normativa vigente per la tipologia di strada alla quale le strade in oggetto appartengono, tali da assicurare requisiti adeguati di sicurezza per il traffico locale, in particolare pedonale e ciclabile.

**Art. 105. Sottosistema M5: ferrovia**

1. È la componente della mobilità su ferro corrispondente alla ferrovia lenta Firenze - Roma, gestita da RFI.
2. Sono usi caratterizzanti il sottosistema:
  - Infrastrutture e attrezzature della mobilità.
3. Le "fasce di rispetto" ferroviarie costituiscono porzioni di territorio inedificabile, suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali e/o per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture sull'ambiente e sul paesaggio

## **PARTE 3° - TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**

### **TITOLO XVI - AREE DI TRASFORMAZIONE**

#### **CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE**

##### **Art. 106. Disposizioni generali**

1. Le Aree di Trasformazione, individuate dalla frazione e dalla viabilità che ne descrive la localizzazione, sono identificate da un numero progressivo preceduto da una sigla con un numero che rappresenta l'U.T.O.E. di appartenenza. Le U.T.O.E. sono così distinte:

- 1 Levane
- 2 Bucine, Pogi, Mercatale, Capannole
- 3 Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti
- 4 Badia Agnano
- 5 Chianti, San Pancrazio, Montozzi.

Le Aree di Trasformazione sono riportate con perimetro ed identificativo nelle tavole di "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

2. In sede di elaborazione del progetto attuativo qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a combaciare con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

3. La disciplina specifica di ciascuna Area di Trasformazione è riportata ai successivi articoli, nei quali sono definiti gli obiettivi, le destinazioni d'uso, le modalità di attuazione, il dimensionamento per gli interventi privati e per gli spazi pubblici, le disposizioni specifiche e le prescrizioni integrative da osservare nell'attuazione del progetto per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

La progettazione degli spazi pubblici o di uso pubblico e per le attività di servizio dovrà rispettare i criteri e le regole generali definiti Titolo XIX delle presenti Norme.

Per i parcheggi la superficie minima di ciascun posto auto non potrà essere inferiore a mq. 12.

Nel caso in cui venga edificata una quantità di SE inferiore al 60% di quella massima ammessa le opere ed attrezzature pubbliche da realizzare sono calcolate sulla base della SE effettiva in attuazione, fermo restando l'obbligo di cessione completa di ulteriori aree e di realizzazione di ulteriori opere esplicitamente individuate dalla disciplina specifica delle Aree di Trasformazione.

4. I Progetti unitari convenzionati individuano gli interventi di modesta dimensione che si configurano generalmente come integrazione/reintegrazione del tessuto urbanizzato esistente anche attraverso il miglioramento delle dotazioni di interesse pubblico ad esse richiesto.

I Piani Attuativi individuano interventi che consistono nella realizzazione di complessi edilizi in aree libere oppure nella riconfigurazione funzionale e morfologica di parti del territorio urbanizzato e di parti del territorio rurale e nella realizzazione di nuovi tracciati di viabilità e infrastrutture.

5. Nelle Aree di Trasformazione fino all'attuazione degli interventi previsti dal Piano Operativo su edifici e spazi aperti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; non sono pertanto ammessi, in particolare, il cambio di destinazione d'uso e la suddivisione delle unità immobiliari.

6. Ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal Piano Operativo, per gli edifici e le aree di pertinenza comprese nelle Aree di Trasformazione saranno ammessi interventi di ristrutturazione edilizia conservativa, fatto salvo quanto eventualmente disciplinato per edifici di particolare pregio.

7. Per le seguenti Aree di Trasformazione, per le quali sono già stati approvati o adottati dall'Amministrazione Comunale specifici strumenti urbanistici attuativi, si rimanda alle previsioni ed ai contenuti di tali piani:

- AT1\_PA01 Levane C3 comparto 6;
- AT2\_PA01 Bucine C3 comparto 2a-b;
- AT2\_PA02 Pogi C3 comparto 16;
- AT2\_PA03 Mercatale C3 comparto 3;

- AT3\_PA01 Ambra C3 comparto 4a;
- AT3\_PA02 Ambra C3 comparto 6b.

#### **Art. 107. Perequazione**

1. Ai fini di garantire un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi le Aree di Trasformazione sono soggette alla disciplina della perequazione urbanistica.
2. Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle presenti Norme sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascuna Area di Trasformazione, indipendentemente dalla collocazione degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
3. Sono esclusi dalla disciplina di perequazione gli immobili già di proprietà pubblica compresi nelle Aree di Trasformazione ai quali pertanto non sono attribuiti potenzialità edificatorie ed oneri, fatto salvo quanto eventualmente disposto per contesti specifici nei successivi articoli; tali immobili sono comunque oggetto di intervento nell'ambito del progetto previsto dal Piano Operativo.
4. Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica, salvo diverso accordo, sono ripartiti in misura proporzionale:
  - i quantitativi di Superficie edificabile e le quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti;
  - gli oneri economici per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli interventi di interesse pubblico prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
  - gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;
  - gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
  - gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.
5. Nelle Aree di Trasformazione soggette a PA a destinazione residenziale previste dal PO la capacità edificatoria può essere incrementata fino ad un massimo del 10% in uno dei seguenti modi:
  - realizzazione aggiuntiva di alloggi in affitto convenzionato con il Comune per un periodo non inferiore a 10 anni o di Edilizia Economica e Popolare;
  - trasferimento di crediti edilizi acquisiti tramite previa o contestuale demolizione di manufatti incongrui e/o fatiscenti (cioè edifici privi di valore architettonico o storico-documentale, non coerenti con il contesto per tipologia e/o materiali costitutivi), purché autorizzati o comunque risultanti legittimi da atti pubblici, presenti nel territorio rurale e ripristino dello stato dei luoghi nelle aree cedenti la capacità edificatoria; per gli annessi agricoli è richiesta la preventiva deruralizzazione;

l'entità dei crediti edilizi riconosciuti è definita sulla base del seguente rapporto con la SE dei manufatti oggetto di demolizione senza ricostruzione:

fino a 100 mq.	100%
da 100 mq. a 500 mq.	riduzione del 30%
oltre 500 mq.	riduzione del 50%.

In entrambi i casi anche il dimensionamento delle opere ed attrezzature pubbliche da realizzare dovrà essere incrementato proporzionalmente all'aumento di Superficie edificabile.
6. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permuthe o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.
 

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permuthe o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito.

I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami. L'Amministrazione Comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

#### **Art. 108. Disposizioni per la qualità e tutela ambientale dei progetti**

1. Al fine di garantire adeguati livelli di tutela ambientale, i progetti per le Aree di Trasformazione, attraverso la redazione dei Piani Attuativi e/o dei Permessi di costruire, dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
  - prevedere spazi permeabili in aggiunta a quelli minimo di legge, cioè superiori al 25% della Superficie Fondiaria;
  - prevedere per gli spazi carrabili impermeabili sistemi di raccolta e trattamento delle acque di prima pioggia;
  - limitare le aree impermeabilizzate e la viabilità di servizio ai nuovi insediamenti;
  - privilegiare pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile;
  - prevedere nelle aree a verde impianti vegetazionali per il miglioramento della qualità dell'aria e del microclima e per la compensazione dell'incremento delle emissioni di anidride carbonica;
  - utilizzare nelle sistemazioni esterne con vegetazione autoctona a bassa esigenza idrica;
  - organizzare la vegetazione arborea ed arbustiva in coerenza e continuità con il contesto, in particolare nelle situazioni di margine, delineando il passaggio tra campagna ed area urbana;
  - adottare soluzioni tecniche per il recupero delle acque meteoriche e l'utilizzo delle acque di riciclo;
  - per i prelievi d'acqua ai fini produttivi prevedere un sistema di approvvigionamento idrico alternativo favorendo il ricorso alle acque sotterranee di qualità meno pregiata di quelle destinate al consumo umano;
  - adottare sistemi di climatizzazione passivi e attivi a basso impatto ambientale;
  - adottare una corretta esposizione degli edifici;
  - prevedere aree/strutture per la raccolta dei rifiuti prodotti differenziata e non;
  - realizzare la nuova illuminazione degli spazi esterni collettivi con sistemi a basso consumo energetico e con corpi illuminanti schermati verso l'alto;
  - nel caso di opere di demolizione, massimizzare il recupero dei materiali inerti derivanti.
2. Sono in ogni caso prescritte:
  - la verifica della capacità di carico della rete di collettamento e depurazione con eventuale conseguente potenziamento del sistema di trattamento e smaltimento dei reflui;
  - la verifica della capacità della rete dell'acquedotto con eventuali conseguenti interventi di rinnovo della stessa;
  - la verifica del rispetto delle normative vigenti sull'impatto acustico.

#### **Art. 109. Regole grafiche per i progetti**

1. Le regole da osservare per la definizione progettuale dell'impianto insediativo sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca.

Tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e - fermo restando l'obbligo di rispetto dei degli obiettivi, delle destinazioni d'uso, del dimensionamento, delle disposizioni specifiche e delle prescrizioni richiesti dal Piano Operativo, come riportati ai successivi articoli delle presenti Norme - possono essere oggetto di rettifiche e parziali modifiche in sede di approvazione dei relativi progetti attuativi al fine di meglio coordinarsi con i luoghi e con le aree contermini, entro i limiti stabiliti dal presente articolo.
2. Viabilità  
Le aree indicate come viabilità corrispondono alla rete infrastrutturale di servizio ai comparti e/o di completamento/adequamento della rete viaria esistente. Fatto salvo quanto eventualmente definito per le specifiche Aree di Trasformazione, sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre sono indicativi il dimensionamento in sezione, il percorso e le modalità di intersezione.

I nuovi tracciati viari, così come la riconfigurazione di quelli esistenti, fermo restando il rispetto delle normative sovraordinate vigenti, dovranno essere progettati in modo da garantire adeguate prestazioni per ciascuna delle componenti di traffico ammesse; in tutti i casi essi dovranno essere caratterizzati da una carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia ed intersezioni a raso.

In tutte le nuove strade urbane e di servizio ai comparti, in particolare, dovrà essere prevista la presenza del marciapiede su entrambi i lati; il marciapiede non potrà avere larghezza inferiore a 1,50

ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovrà essere realizzato nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Percorsi e spazi pedonali

Le linee indicate come percorsi individuano i principali tracciati pedonali e/o ciclopeditoni da realizzare nell'ambito dell'intervento. Sono da considerarsi prescrittivi i recapiti, mentre è indicativo il tracciato.

I percorsi pedonali non potranno avere larghezza inferiore a 1,50 ml., al netto degli spazi occupati da elementi di ingombro (alberature, impianti per l'illuminazione, sedute, impianti pubblicitari, impianti tecnologici), e dovranno essere realizzati nel totale rispetto dei requisiti per i percorsi pedonali stabiliti dalle norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel caso di percorsi ciclo-pedonali la larghezza minima dovrà essere pari a 4,00 ml.

Le aree indicate come spazi pedonali individuano gli spazi specificamente riservati allo stare. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative.

4. Parcheggi

Le aree indicate come parcheggi individuano gli spazi di sosta a raso per i veicoli, comprese le aree destinate a parcheggio pubblico richieste quali standard urbanistici. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative.

5. Verde

Le aree indicate come verde individuano i giardini, gli spazi di gioco, le aree attrezzate e gli impianti sportivi all'aperto, il verde di ambientazione e di mitigazione, comprese le aree destinate a verde richieste quali standard urbanistici; parte di esse può essere di proprietà privata ma comunque sistemata a verde, libera da edifici e manufatti. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative.

6. Servizi

Le aree indicate come servizi comprendono le superfici destinate alle strutture di servizio. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree sono indicative.

7. Area edificabile

Le aree edificabili corrispondono alle parti dei comparti dove si prevede l'edificazione privata; comprendono in generale anche gli spazi scoperti privati quali aree verdi, viabilità interna e parcheggi pertinenziali. La precisa localizzazione e l'estensione delle aree è indicativa.

## CAPO II - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI LEVANE

### Art. 110. Levane, via G. Amendola, via G. Rossa (AT1\_01)

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato e ridefinizione del margine urbano.

2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 4.304

superficie edificabile (SE) massima mq. 800

numero alloggi massimo 9

numero di piani massimo 2

Rapporto di Copertura massimo 0,25

opere pubbliche da realizzare verde mq. 350, parcheggio mq. 420 (minimo 17 posti auto)

altre aree da cedere mq. 500 per verde pubblico.

5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno realizzati su via G. Amendola, riorganizzando in una nuova area di sosta, esterna all'area stradale, i posti auto esistenti ed aggiungendo nuovi stalli, e su via G. Rossa, ampliando il parcheggio pubblico esistente.

Le aree a verde pubblico da cedere e/o realizzare dovranno essere disposte in modo da costituire un collegamento (pedonale) tra via G. Amendola e via G. Rossa e la continuità con le aree di proprietà comunale su via G. Amendola.

**Art. 111. Levane, via G. Carducci, via G. Pascoli, via delle Fornaci Vecchie (AT1\_02)**

1. Obiettivo dell'intervento è la riconversione di un insediamento dismesso, completamento delle dotazioni pubbliche e del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.7.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 4.816
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 1.240
  - numero alloggi massimo 14
  - numero di piani massimo 3 (area nord), 2 (area sud)
  - Rapporto di Copertura massimo 0,35
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 575, parcheggio mq. 625 (minimo 25 posti auto)
  - altre aree da cedere mq. 1.115 per verde e parcheggi pubblici in via G. Pascoli.
5. Disposizioni specifiche:

È prevista la completa demolizione di tutti i manufatti presenti nell'area a nord; la porzione più ad ovest, a ridosso del resede dell'abitazione all'angolo tra via Carducci e via di Bucine, sarà destinata all'ampliamento dello spazio aperto di pertinenza di tale edificio residenziale. In tale area dovranno essere localizzati anche parcheggi pubblici e adeguati spazi riservati al collegamento pedonale di via Carducci con l'area pedonale di via XIV luglio. Tutti gli spazi destinati a verde pubblico saranno localizzati in via G. Pascoli, nell'area centrale.

**Art. 112. Levane, via A. De Gasperi (AT1\_03)**

1. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un insediamento residenziale a completamento del tessuto esistente.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 2.935
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 400
  - numero alloggi massimo 5
  - numero di piani massimo 2
  - Rapporto di Copertura massimo 0,35
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 210, parcheggio mq. 80 (minimo 3 posti auto), adeguamento della strada di accesso a doppio senso.
5. Disposizioni specifiche:

nella redazione del Piano Attuativo dovranno essere verificate le servitù esistenti al fine di garantire l'accessibilità ai fondi contermini.

**Art. 113. Levane, via C. Battisti (AT1\_04)**

1. Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione di un'area interna al tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.6.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 3.506
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 950
  - numero alloggi massimo 10
  - numero di piani massimo 3
  - Rapporto di Copertura massimo 0,35
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 610, parcheggio mq. 310 (minimo 12 posti auto), strada di servizio all'area
  - altre aree da cedere mq. 230 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:

È prevista la completa demolizione di tutti i manufatti presenti nell'area.  
Gli spazi pubblici dovranno essere direttamente accessibili dalla nuova viabilità di servizio all'area.

**Art. 114. Levane, via Via A. Gramsci (AT1\_05)**

1. Obiettivo dell'intervento è l'espansione dell'area produttiva con contestuale integrazione delle dotazioni pubbliche a servizio della zona industriale.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali, con esclusione di impianti di stoccaggio e trattamento dei rifiuti non pericolosi (Ii) e di impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti (Ir), ed attività commerciali all'ingrosso e depositi.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 22.215  
superficie edificabile (SE) massima mq. 5.000  
numero alloggi massimo -  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,50  
opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 3.200 (minimo 130 posti auto) e viabilità di servizio all'area  
altre aree da cedere fascia di profondità pari a mq. 10 per tutto il tratto confinante con la S.R. 69 (pari a circa mq. 2.000) da destinare a verde.
5. Disposizioni specifiche:  
Il parcheggio pubblico dovrà essere localizzato nella parte a valle, tra il tracciato della nuova S.R. 69 e gli edifici produttivi esistenti.  
Il nuovo insediamento e il parcheggio pubblico saranno accessibili esclusivamente attraverso il prolungamento di via Gramsci; è in ogni caso vietata l'apertura di nuovi accessi sulla S.R. 69. La viabilità pubblica interna all'area di trasformazione dovrà assicurare il collegamento al parcheggio pubblico, mentre eventuali tratti stradali a servizio dei singoli edifici potranno rimanere privati, secondo l'organizzazione in uno o più lotti.  
Il nuovo assetto dovrà inoltre garantire il collegamento carrabile al nucleo rurale posto immediatamente a sud-est dell'area di intervento, costituito dalla strada sterrata di servizio parallela alla viabilità principale.  
L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva o contestuale sistemazione dell'intersezione fra il vecchio tracciato della S.R. 69 e via Valiani con realizzazione di una rotatoria a cura delle Amministrazioni di Bucine e Monteverchi.  
In relazione alla prossimità all'area cimiteriale dovrà essere preventivamente richiesto parere all'Azienda Sanitaria Locale per la deroga alla fascia di rispetto.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:  
L'impianto di progetto dovrà essere coerente all'andamento orografico del terreno per limitare al minimo il rimodellamento del terreno, concentrando l'edificazione nella parte posta alle quote inferiori e disponendo i nuovi volumi con l'asse principale parallelo alle curve di livello attuali, anche su più pianori raccordati da terrazzamenti o ciglionamenti.  
Dovranno essere previste idonee schermature verdi con piantumazioni vegetali di specie autoctone coerenti con il contesto rurale, sia nella fascia di rispetto stradale che nelle aree di sosta, per ottenere un corretto ambientamento delle nuove strutture, oltre a costituire elementi di filtro per l'inquinamento acustico e/o atmosferico, fermo restando il rispetto della normativa vigente su piantumazioni ed ostacoli indeformabili in genere lungo la viabilità principale.  
Inoltre la creazione/riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà privilegiare:
  - canalizzazioni di servizio;
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche);
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti.

**Art. 115. Levane, via L. Valiani (AT1\_06)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dal sottosistema P1.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 6.949



superficie edificabile (SE) massima mq. 2.400

numero alloggi massimo -

numero di piani massimo 2

Rapporto di Copertura massimo 0,50

opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 1.000 (minimo 40 posti auto).

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Dovranno essere previste opportune schermature vegetazionali verso il corso d'acqua, tutelando la vegetazione ripariale esistente.

**Art. 116. Levane, via L. Valiani (AT1\_07)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato.

2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).

3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dal sottosistema P1.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 3.295,00

superficie edificabile (SE) massima mq. 1.150,00

numero alloggi massimo -

numero di piani massimo 2 e altezza comunque non maggiore a quella degli edifici ubicati nelle vicinanze

Rapporto di Copertura massimo 0,50

opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 644 (minimo 17 posti auto)

5. Disposizione specifiche:

Nella realizzazione del parcheggio pubblico ricompreso all'interno del perimetro della Scheda di Trasformazione deve essere prevista la predisposizione per l'eventuale installazione di una colonnina per la ricarica elettrica.

Nell'ambito della presente Scheda di Trasformazione è prevista, come opera fuori comparto, la sistemazione a parcheggio dell'area individuata catastalmente al Foglio n.1, particella n.526, la quale già allo stato attuale viene comunque usata a questo scopo, e la sua conseguente cessione all'Amministrazione Comunale. Per la suddetta sistemazione devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art.175 delle presenti N.T.A.

È prevista inoltre la sola cessione della porzione di terreno identificato al Foglio n. 1, particella n. 567.

Per quanto concerne le prescrizioni di carattere geologico, sismico e/o idraulico si rimanda alla relativa Scheda di fattibilità n.2.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

In ottemperanza a quanto raccomandato dall'Autorità Competente V.A.S. nell'ambito dell'espressione del Provvedimento di Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. gli interventi di trasformazione devono:

a. contenere l'estensione delle superfici impermeabilizzate anche attraverso l'impiego di materiali permeabili per le pavimentazioni stradali e delle pertinenze nell'ambito delle aree di trasformazione previste;

b. concorrere al mantenimento e all'incremento della permeabilità ecologica delle reti degli agroecosistemi, prevedendo adeguate dotazioni ecologiche (siepi, alberature) che creino continuità con le aree contermini;

c. prevedere che l'illuminazione, sia di carattere pubblico che privato, per quanto di competenza, rispetti quanto previsto nell'ambito del Piano dell'Illuminazione Pubblica redatto da ENGIE, in qualità di Ente Gestore e concessionario del servizio di pubblica illuminazione.

**Art. 117. Levane, via di Bucine, via delle Fornaci Vecchie, via P. Togliatti (AT1\_08)**

1. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un insediamento residenziale a bassa densità a completamento del tessuto esistente potenziando il ruolo centrale delle attrezzature esistenti anche con spazi all'aperto prevalentemente verdi e spazi di sosta di uso pubblico.

2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

3. Destinazioni d'uso: residenza; attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni.

4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 13.005
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 1.400
  - numero alloggi massimo 14
  - numero di piani massimo 2
  - Rapporto di Copertura massimo 0,35
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 900, parcheggio mq. 450 (minimo 18 posti auto)
  - altre aree da cedere mq. 1.400 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:
 

L'intervento dovrà verificare eventuali soluzioni alternative per il disegno dell'intersezione a raso tra via delle Fornaci vecchie e via di Bucine.

**Art. 117bis. Levane, Via L. Valiani, S.R. n.69 (AT1\_09)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completo recupero di due fabbricati, ormai in totale stato di abbandono, e il contestuale ampliamento al fine di potenziare la presenza industriale ed occupazionale nel territorio comunale.
2. Modalità di attuazione: Intervento diretto tramite Permesso di Costruire.
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dal sottosistema P1.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 7.314
  - superficie edificabile (SE) mq. 1.500 in aggiunta a quella esistente
  - numero alloggi massimo --
  - numero di piani massimo 2 - altezza comunque non maggiore a quella degli edifici ubicati nelle vicinanze
  - Rapporto di Copertura massimo 0,60
  - opere pubbliche da realizzare --
  - altre aree da cedere --
5. Disposizioni specifiche:
 

L'assetto della viabilità pubblica esistente lungo il Torrente Trigesimo (o di Caposelvi), come indicato nelle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento", è da ritenersi vincolante in sede di stesura del Permesso di Costruire.

Dal momento che il resede esterno deve essere pavimentato per consentire il tempestivo contenimento di eventuali sversamenti connessi con la produzione, su tale resede deve essere garantita la minima superficie permeabile prevista per Legge, pari al 25% della superficie fondiaria.

L'intervento di ampliamento va ad interessare due volumi a diversa altezza ben visibili dalla S.R. n.69; a tale fine per uniformare la progettualità, nella realizzazione degli interventi di trasformazione dovrà essere prevista la posa in opera di una idonea schermatura, opportunamente dimensionata e collocata sul prospetto frontale da concordare con l'ufficio competente.

A fronte della non realizzazione di opere pubbliche viene applicato l'art. 5.4 del "*Regolamento comunale di disciplina per la determinazione e corresponsione degli oneri di urbanizzazione, del costo di costruzione e delle sanzioni in materia edilizia*".

Per quanto concerne le prescrizioni di carattere geologico, sismico e/o idraulico si rimanda alla Scheda di fattibilità.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:
 

Dovranno essere previsti interventi finalizzati a garantire il rispetto delle emissioni in atmosfera, in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale" - Emissioni in atmosfera quali installazione di impianti di abbattimento, installazione di impianti aerulici.

Dovranno essere previsti interventi finalizzati al corretto smaltimento delle acque meteoriche e di lavorazione, in conformità al D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. "Norme in materia ambientale"; nello specifico: scarico in fognatura, camiciatura esterna di tutti i serbatoi di stoccaggio esterno - sia di materie prime che di acque di processo che di rifiuti - installati su bacino di contenimento, serbatoio di accumulo in grado di effettuare scarichi regolari, monitoraggio dei flussi avviati in pubblica fognatura separato dai reflui civili.

L'attuazione degli interventi di previsione non determini impatti negativi sui corpi idrici superficiali e sotterranei potenzialmente interessati, verificando che esse non siano causa in generale di alcun

deterioramento del loro stato qualitativo o quantitativo, né siano causa del non raggiungimento degli obiettivi di qualità.

Le previsioni di trasformazione in oggetto siano attuate in modo da concorrere al mantenimento e all'incremento della permeabilità ecologica delle reti degli agroecosistemi, prevedendo adeguate dotazioni ecologiche (siepi, alberature) che creino continuità con le aree contermini, laddove possibile sulla base dell'esigenze produttive.

In sede di rilascio dell'A.U.A. dovranno essere valutate le indicazioni progettuali e dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di cui alla Tabella 3, Allegato 5 alla parte III del D.Lgs. 152/2006.

**Art. 117tris. Levane, via P. Togliatti (AT1\_10)**

1. Obiettivo dell'intervento è quello di provvedere al potenziamento degli impianti sportivi presenti lungo Via P. Togliatti, nel centro abitato di Levane, attraverso la realizzazione di uno spogliatoio a servizio del campo di calcetto da localizzare nell'area attualmente destinata a parcheggio pubblico e, contestualmente a ciò, prevedere all'ampliamento del parcheggio pubblico attualmente accessibile da Via A. De Gasperi, il quale aumenterà la dotazione di parcheggi pubblici a servizio dell'intera zona.
2. Modalità di attuazione: Intervento diretto a cura dell'Amministrazione Comunale.
3. Destinazioni d'uso: "Ps: campi sportivi scoperti", "Vg: giardini" e "Pp: parcheggi scoperti".
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 4.405  
superficie edificabile (SE) massima mq. -  
numero alloggi massimo -  
numero di piani massimo -
5. Disposizioni specifiche:  
Oltre al rispetto di quanto già previsto dalle vigenti N.T.A. l'intervento di cui alla presente Scheda, nel rispetto di quanto emerso nell'ambito del procedimento di V.A.S., dovrà prevedere l'utilizzo, per l'eventuale nuova illuminazione pubblica, di corpi luminosi di tipologia LED adeguati in base alla potenza individuata.  
Per quanto concerne le prescrizioni di carattere geologico, sismico e/o idraulico si rimanda alla Scheda di fattibilità.

**CAPO III - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI BUCINE, POGI, MERCATALE E CAPANNOLE**

**Art. 118. Santa Maria, ex cave (AT2\_01)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il recupero e la riqualificazione di una parte dell'ambito di escavazione con realizzazione di spazi per il tempo libero e attrezzature sportive all'aperto.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo articolato in due fasi.  
La prima fase - preliminare all'introduzione di qualsiasi attività a carattere ricreativo o sportivo - consisterà nella sistemazione preliminare dell'area, con rimodellamenti del suolo.
3. Destinazioni d'uso: spazi per il tempo libero e attrezzature sportive all'aperto (campi sportivi scoperti), con esclusione delle attività che comportano l'utilizzo di motoveicoli.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 154.491  
superficie edificabile (SE) massima mq. 300 (locali di supporto alle attività: rimessa attrezzature, servizi, spogliatoi e docce, ufficio, spazi di ristoro)  
numero alloggi massimo -  
numero di piani massimo 1; saranno privilegiate soluzioni parzialmente interrato, sfruttando la morfologia dei luoghi, per ridurre l'impatto.
5. Disposizioni specifiche: per i parcheggi a servizio dell'attività non è ammesso l'impiego di superfici impermeabilizzate. Parcheggi e strutture edificate dovranno essere posizionati nella parte nord-ovest, adiacenti al punto di accesso carrabile all'area che avverrà dalla strada comunale di S. Maria. Non è in ogni caso ammessa la nuova edificazione nell'ambito soggetto a tutela paesistica degli edifici specialistici come individuata dal Piano Strutturale.  
È consentita la realizzazione di un piccolo bacino imbrifero per la raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione.  
La convenzione dovrà disciplinare nello specifico almeno:

- le modalità di fruizione pubblica delle aree destinate al tempo libero;
  - la percorribilità dei sentieri;
  - le condizioni di esercizio delle specifiche attività.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:  
L'attuazione di qualsiasi intervento è subordinata alla adozione di misure incontrovertibilmente adeguate a mitigare eventuali impatti acustici non compatibili con il contesto. A tale fine saranno prioritariamente utilizzati materiali vegetazionali (barriere verdi, fasce dense di alberi e arbusti), eventualmente con limitate modifiche altimetriche per potenziarne l'effetto (barriere verdi sopraelevate), a partire dagli elementi esistenti da potenziare ed integrare; dovranno in particolare essere mantenute tutte le aree boscate esistenti. L'impiego di strutture artificiali sarà consentito solo se sia dimostrato indispensabile al raggiungimento di prestazioni non ottenibili solo con materiali vegetazionali; in ogni caso la collocazione di tali strutture dovrà essere accuratamente verificata dal punto di vista del corretto inserimento paesaggistico.  
Dovranno infine essere salvaguardate integralmente le aree boscate, le formazioni lineari e i gruppi di alberature esistenti, in particolare nella parte centrale, che ha anche il ruolo di separazione dell'ambito di intervento dal complesso di Santa Maria.  
L'area è inoltre parzialmente inclusa nell'ambito di vincolo architettonico denominato "aree limitrofe al complesso di Santa Maria a Castelvechio" (ID 90510050682, V05/0008, provvedimento del 23/12/1994), che comprende un'area molto ampia intorno al complesso religioso; il progetto dovrà pertanto essere sviluppato in dettaglio tenendo conto del rapporto con tale elemento di valore.

**Art. 119. Bucine, piazza S. Pertini (AT2\_02)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.7.
4. Dimensionamento:
 

area di intervento (ST) mq.	2.863
superficie edificabile (SE) massima mq.	600
numero alloggi massimo	6
numero di piani massimo	2
Rapporto di Copertura massimo	0,35
opere pubbliche da realizzare	parcheggio mq. 575 (minimo 23 posti auto)
altre aree da cedere	mq. 300 per viabilità e verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:  
L'intervento comprenderà la sistemazione complessiva della viabilità nel tratto in precedenza collegato alla Strada della Valdambra, la realizzazione del verde pubblico in continuità con gli spazi esistenti e l'individuazione di un nuovo parcheggio a raso.

**Art. 120. Bucine, via S. Lavagnini (AT2\_03)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.
4. Dimensionamento:
 

area di intervento (ST) mq.	3.400
superficie edificabile (SE) massima mq.	350
numero alloggi massimo	4
numero di piani massimo	2
Rapporto di Copertura massimo	0,35
opere pubbliche da realizzare	verde mq. 200, parcheggio mq. 140 (minimo 6 posti auto)
altre aree da cedere	mq. 200 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:  
L'intervento dovrà essere realizzato riducendo al minimo i rimodellamenti del suolo.  
Dovranno essere mantenute tutte le alberature presenti su via XXV Aprile, sulla quale non sono ammessi accessi carrabili; su via Lavagnini potranno essere eliminate esclusivamente le alberature strettamente indispensabili all'accesso carrabile, che dovrà essere uno solo per l'intera area di pertinenza, ed eventualmente per la realizzazione dei posti auto per parcheggio pubblico.

**Art. 121. Bucine, via S. Salvatore (AT2\_04)**

1. Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione di un'area con destinazione incompatibile all'interno del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza; attività direzionali, limitatamente a uffici privati, studi professionali e sedi di associazioni, ed attività commerciali, limitatamente all'artigianato di servizi personali e residenziali.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 3.102  
superficie edificabile (SE) massima mq. 800  
numero alloggi massimo 8  
numero di piani massimo 3  
Rapporto di Copertura massimo 0,35  
opere pubbliche da realizzare verde mq. 300, parcheggio mq. 470 (minimo 19 posti auto),  
viabilità di servizio all'area  
altre aree da cedere percorso pedonale da nord per l'accesso al parcheggio pubblico ed il collegamento tra via Oberdan/via Angeli e via San Salvatore/via Martiri di Belfiore.
5. Disposizioni specifiche:  
Gli accessi carrabili sono ammessi esclusivamente da sud.  
Il parcheggio pubblico sarà localizzato nella parte sud-est.  
Il verde pubblico sarà localizzato a sud-ovest, in modo da essere collegato ad altri spazi pubblici esistenti e di eventuale futura realizzazione.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:  
Dovrà essere verificata preventivamente la necessità di una bonifica del suolo mediante la redazione di un Piano di Caratterizzazione, ai sensi del D.lgs. n.152/06 e s.m.i.

**Art. 122. Bucine, via Crocina (AT2\_05)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato con ridefinizione del margine urbano e realizzazione di un secondo accesso carrabile all'area scolastica.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.8.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 5.484  
superficie edificabile (SE) massima mq. 800  
numero alloggi massimo 8  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,25  
opere pubbliche da realizzare verde mq. 480, parcheggio mq. 290 (minimo 12 posti auto),  
viabilità di servizio all'area  
altre aree da cedere mq. 550 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:  
Il nuovo accesso all'area scolastica, con una viabilità a fondo cieco, dovrà prevedere idonei spazi di manovra (per l'inversione di marcia) e spazi di sosta per le auto e i mezzi scolastici.

**Art. 123. Bucine, via Martiri di Belfiore (AT2\_06)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e la definizione del margine urbano verso il parco fluviale.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato); è ammessa l'attuazione attraverso due permessi di costruire convenzionati, uno per l'area a nord e uno per l'area a sud.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 2.622

superficie edificabile (SE) massima mq. 350  
numero alloggi massimo 4  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,35  
opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 350 (minimo 14 posti auto)  
altre aree da cedere mq. 320 per verde pubblico.

5. Disposizioni specifiche:

I nuovi edifici e le aree di parcheggio saranno localizzati lungo via Martiri di Belfiore, a completamento dell'edificazione presente sul fronte ovest della strada. Le aree da cedere dovranno essere localizzate in modo da consentire l'accesso pedonale all'ambito del parco fluviale, mantenendo un varco verde inedificato tra il nuovo insediamento e il complesso residenziale esistente immediatamente a sud.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'area, appartenente al territorio urbanizzato, ricade nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto l'intervento dovrà tutelare e valorizzare il contesto, ridefinendo il margine edificato e gli spazi prospettanti l'ambito fluviale. Dovranno in ogni caso essere ridotte al minimo le aree non permeabili.

**Art. 124. Bucine, via della Resistenza (AT2\_07) - abrogato -**

**Art. 125. Bucine, via Martiri di Belfiore (AT2\_08) - abrogato -**

**Art. 126. Bucine, via Poggio Amaro, S.P. 540 (AT2\_09) - abrogato -**

**Art. 127. Bucine, via dell'Amicizia tra i popoli (AT2\_10)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e la realizzazione di una parte del parco fluviale.

2. Modalità di attuazione: Piano attuativo.

3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 7.560

superficie edificabile (SE) massima mq. 1.200

numero alloggi massimo 14

numero di piani massimo 3

Rapporto di Copertura massimo 0,35

opere pubbliche da realizzare verde mq. 910, parcheggio mq. 245 (minimo 10 posti auto); è prevista inoltre la realizzazione di un collegamento pedonale con via della Costituzione.

altre aree da cedere mq. 400 per verde pubblico.

5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno localizzati lungo via dell'Amicizia tra i popoli.

Il verde pubblico dovrà essere direttamente accessibile da via dell'Amicizia tra i popoli.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'area, appartenente al territorio urbanizzato, ricade marginalmente nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto nella porzione interessata dovranno essere ridotte al minimo le aree non permeabili.

**Art. 128. Pogi, via Ponte romano, via A. Manzardo (AT2\_11)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato e realizzazione di attrezzature di interesse collettivo.

2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.7.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 3.443

superficie edificabile (SE) massima mq. 800  
 numero alloggi massimo 8  
 numero di piani massimo 2  
 Rapporto di Copertura massimo 0,35  
 opere pubbliche da realizzare verde mq. 520, parcheggio mq. 250 (minimo 10 posti auto)  
 altre aree da cedere mq. 350 per verde pubblico.

5. Disposizioni specifiche:

Il verde pubblico sarà localizzato su via Ponte romano, prevedendo il mantenimento del muro a retta esistente (fatta salva la realizzazione di scale/rampe per l'accesso pedonale), anche per garantire maggiore sicurezza tenendo separato fisicamente lo spazio pedonale da quello carrabile. L'edificazione sarà posizionata verso via A. Manzardo, in modo da mantenere a verde tutto il fronte su via Ponte romano.

I parcheggi pubblici saranno localizzati su via A. Manzardo, dalla quale dovrà essere previsto l'accesso carrabile ai nuovi alloggi.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'area, appartenente al territorio urbanizzato, ricade nella fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua), pertanto l'intervento dovrà tutelare e valorizzare il contesto, ridefinendo il margine edificato; dovranno in ogni caso essere ridotte al minimo le aree non permeabili.

**Art. 129. Pianacci (AT2\_12)**

1. Obiettivo dell'intervento è il mantenimento nell'area di attività produttive legate al settore agricolo e conseguentemente il reperimento di nuovi spazi necessari alle attività presenti da destinare alla produzione ed allo stoccaggio delle merci attraverso un intervento di ampliamento delle attuali dotazioni caratterizzato da una corretta sistemazione degli spazi aperti.

2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dall'ambito P1.1.

4. Dimensionamento:

area di intervento (ST) mq. 25.975

superficie edificabile (SE) massima mq. 3.137

superficie coperta (SC) massima mq. 3.137

numero alloggi massimo -

numero di piani massimo 1

Rapporto di Copertura massimo 0,50

opere pubbliche da realizzare parcheggi e verde pubblico (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore a 2.598 mq.

5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno localizzati nella parte nord est dell'area di intervento.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'intervento è in ogni caso condizionato a:

- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile;
- interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo);
- raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio;
- predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici;
- verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione;
- verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti, anche per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi;
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

**Art. 130. Pianacci (AT2\_13)**

1. Obiettivo dell'intervento è il mantenimento nell'area di attività produttive legate al settore agricolo, vivaistico o del giardinaggio e conseguentemente il reperimento di nuovi spazi necessari alle attività presenti da destinare alla produzione ed allo stoccaggio delle merci attraverso un intervento di nuova costruzione caratterizzato da una corretta sistemazione degli spazi aperti.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dall'ambito P1.1.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 18.573
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 2.264
  - superficie coperta (SC) massima mq. 2.264
  - numero alloggi massimo -
  - numero di piani massimo 1
  - Rapporto di Copertura massimo 0,50
  - opere pubbliche da realizzare parcheggi e verde pubblico (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore a 1.857 mq.
5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno localizzati nella parte sud ovest dell'area di intervento.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

L'intervento è in ogni caso condizionato a:

  - compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile;
  - interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo);
  - raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
  - messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio;
  - predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici;
  - verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione;
  - verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti, anche per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi;
  - raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

**Art. 131. Pianacci (AT2\_14)**

1. Obiettivo dell'intervento è il mantenimento nell'area di attività produttive legate al settore agricolo, vivaistico o del giardinaggio e conseguentemente il reperimento di nuovi spazi necessari alle attività presenti da destinare alla produzione ed allo stoccaggio delle merci attraverso un intervento di ampliamento delle attuali dotazioni caratterizzato da una corretta sistemazione degli spazi aperti. Obiettivo prioritario sarà di consentire l'attuazione di tutte le fasi lavorative legate all'attività dell'azienda al chiuso.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dall'ambito P1.1.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 65.497
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 8.099
  - superficie coperta (SC) massima mq. 8.099
  - numero alloggi massimo -
  - numero di piani massimo 1
  - Rapporto di Copertura massimo 0,50
  - opere pubbliche da realizzare parcheggi e verde pubblico (escluse le sedi viarie) per una superficie non inferiore a 6.550 mq.
5. Disposizioni specifiche:

I parcheggi pubblici saranno localizzati nella parte nord dell'area di intervento.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:



L'intervento è in ogni caso condizionato a:

- allo svolgimento di tutte le operazioni legate all'attività produttiva all'interno di locali chiusi dotati di tutti i sistemi necessari per consentire la lavorazione dei prodotti in sicurezza;
- all'eliminazione di tutti gli stoccaggi dei materiali non imballati nelle parti esterne per evitare la possibilità di diffusione di polveri nell'ambiente circostante;
- alla posa in opera di alberature e schermature verdi;
- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile;
- interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo);
- raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio;
- predisposizione di un sistema di monitoraggio degli inquinamenti elettromagnetici;
- verifica dell'intervento in relazione all'inquinamento luminoso con adozione di criteri per la sua eventuale riduzione;
- verifica di compatibilità e coerenza con le attività esistenti, anche per quanto riguarda gli assetti agricoli produttivi;
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

**Art. 132. Mercatale, via G. Leopardi (AT2\_15)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento del tessuto edificato e la ridefinizione del margine urbano con riqualificazione di spazi pubblici.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.6.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 4.481  
superficie edificabile (SE) massima mq. 560  
numero alloggi massimo 8  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,25  
opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 540 (minimo 22 posti auto), ampliamento di via G. Leopardi nel tratto prospiciente il nuovo insediamento residenziale  
altre aree da cedere fascia di profondità pari a mq. 4 sul lato nord di via G. Leopardi, dal nuovo insediamento fino all'intersezione con la S.P. 16 (pari a circa 350 mq.), da destinare a viabilità.
5. Disposizioni specifiche:  
È prescritto lo spostamento o l'interramento della linea elettrica che attraversa l'area nella parte est.

**Art. 133. Mercatale, via G. Leopardi (AT2\_16)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento del tessuto edificato e la ridefinizione del margine urbano con riqualificazione di spazi pubblici.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.6.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 3.577  
superficie edificabile (SE) massima mq. 440  
numero alloggi massimo 5  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,25  
opere pubbliche da realizzare verde mq. 330, parcheggio mq. 95 (minimo 4 posti auto), adeguamento del tratto non pavimentato di via Rota e sistemazione del parcheggio pubblico prospiciente l'area di intervento sul lato opposto di via G. Leopardi.
5. Disposizioni specifiche:

Il verde pubblico sarà localizzato lungo via Leopardi.  
Dovranno essere mantenuti i due cipressi posti all'inizio di via Rota.

**Art. 134. Mercatale, via G. Mameli, via G. Verdi (AT2\_17)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e la riqualificazione dell'area tra il centro antico e il Borro, con realizzazione di nuove dotazioni pubbliche.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.7.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 15.814  
superficie edificabile (SE) massima mq. 1.800  
numero alloggi massimo 18  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,35  
opere pubbliche da realizzare verde mq. 1.370, parcheggio mq. 360 (minimo 14 posti auto)  
altre aree da cedere mq. 2.000 per parcheggi nell'area tra Mercatale e Torri, a servizio del centro antico.
5. Disposizioni specifiche:  
L'edificazione sarà concentrata su via Mameli. Il parcheggio pubblico da realizzare sarà localizzato in prossimità della Pieve.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:  
Nella realizzazione degli spazi pubblici a cura dell'A.C. dovranno essere adottati criteri di tutela e valorizzazione paesaggistica del centro antico di Torri e del complesso della Pieve, prevedendo sistemazioni coerenti con il contesto rurale e dunque con inserimento di minime strutture. Nell'area tra Mercatale e Torri, ad eccezione del parcheggio pubblico, sono consentite esclusivamente sistemazioni a verde, non pavimentate; non è ammessa la realizzazione di manufatti.

**Art. 135. Bucine, via S. Salvatore (AT2\_18) - abrogato -**

**Art. 136. Bucine, via S. Salvatore (AT2\_19) - abrogato -**

**Art. 137. Bucine, via S. Salvatore (AT2\_20) - abrogato -**

**Art. 137bis. Bucine, via S. Salvatore (AT2\_23)**

1. Obiettivo dell'intervento è la parziale espansione dell'area artigianale nei terreni adiacenti a quella esistente, in parte già prevista dal Piano Regolatore del 1994.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dall'ambito P2.2. Fermo restando il rispetto tassativo della SE massima ammessa, sarà consentita la realizzazione di edifici pertinenziali a destinazione residenziale a servizio di ciascuna unità immobiliare di tipo artigianale-produttivo nei limiti massimi di 115 mq. di SE e purché l'unità di tipo artigianale-produttiva non sia inferiore a 150 mq. La realizzazione di tali edifici è subordinata alla stipula di atto convenzionale che definisca gli obblighi del contraente tra i quali l'impegno a non vendere separatamente la parte residenziale dall'unità immobiliare di tipo artigianale-produttivo.  
Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 22.502,00  
superficie edificabile (SE) massima mq. 7.000,00  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,50  
opere pubbliche da realizzare mq. 3.700,00 per spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde, oltre alla viabilità di servizio all'area.

I soggetti privati dovranno prevedere, come opera fuori comparto, a sostenere le spese di rimozione della copertura e controsoffitto in lastre di eternit e la realizzazione della nuova copertura del magazzino comunale posto in Bucine via Modesta Rossi catastalmente individuato al fg.10 pll. 351.

4. Disposizioni specifiche:

L'assetto della viabilità principale interna al comparto come indicato nelle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento" è da ritenersi vincolante in sede di stesura del progetto per il piano attuativo.

Dovrà inoltre essere prevista una sistemazione a verde di ambientazione e filtro, con opportune alberature e/o arbusti - lungo via S. Salvatore.

Non sono in ogni caso ammessi accessi carrabili diretti su tale strada.

5. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

- compensazione delle aree permeabili e/o a verde eliminate con trattamento del suolo caratterizzato da un corretto rapporto tra suolo permeabile ed impermeabile;
- interventi di mitigazione ambientale al fine di attenuare l'inquinamento (acustico, atmosferico, percettivo);
- raccolta e chiarificazione delle acque di dilavamento (prima pioggia) in apposite canalette o vasche e restituzione al terreno o in un corso ad avvenuta depurazione;
- messa a dimora di nuovi impianti vegetazionali in particolare quelli arborei e arbustivi (di tipo autoctono) da realizzarsi contestualmente all'intervento edilizio;
- rapporto con il contesto urbano e le infrastrutture viarie;
- creazione e riorganizzazione delle reti infrastrutturali privilegiando:
  - canalizzazioni di servizio;
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche);
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti;
  - utilizzo di fonti e tecnologie energetiche alternative ed ecocompatibili finalizzate al risparmio energetico;
- raccolta differenziata e smaltimento dei rifiuti attraverso un sistema di isole ecologiche.

6. In accordo con quanto sostenuto anche dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, si prescrive il divieto di insediare industrie insalubri che producano o facciano uso di COV (Composti organici volatili), comprese le emissioni odorigene, o svolgano lavorazioni con possibile impiego di acidi, ovvero di materiali organici con possibilità di fenomeni putrefattivi.

**Art. 138. Bucine, via S. Salvatore (AT2\_21) - abrogato -**

**Art. 139. Capannole, via Giulio Cesare (AT2\_22)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento del tessuto edificato e la ridefinizione del margine urbano.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R3.4.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 4.382
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 800
  - numero alloggi massimo 8
  - numero di piani massimo 2
  - Rapporto di Copertura massimo 0,25
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 510, parcheggio mq. 260 (minimo 10 posti auto) e viabilità esistente a servizio dell'area;
  - altre aree da cedere mq. 350 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:

Il verde pubblico sarà localizzato ad ovest, in corrispondenza dell'area già attualmente alberata, che dovrà essere salvaguardata e valorizzata.

I parcheggi saranno localizzati linearmente lungo la viabilità interna, tutelando per quanto possibile le alberature presenti.

Nella definizione di dettaglio del progetto dovranno essere attentamente considerate le relazioni con la Villa Rubeschi e con il nucleo antico, posti nelle vicinanze, al fine del corretto inserimento paesistico.

#### CAPO IV - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI AMBRA, PIETRAVIVA E BADIA A RUOTI

##### **Art. 140. Ambra, nuova area sportiva, via Dante Alighieri (AT3\_01)**

1. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione dei nuovi impianti sportivi di Ambra, con campo da calcio e campo di allenamento, in collegamento con il parco lineare dell'Ambra.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato) o intervento diretto a cura dell'Amministrazione Comunale.
3. Destinazioni d'uso: impianti sportivi a raso (Ps).
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 18.945  
superficie edificabile (SE) massima mq. 450  
numero alloggi massimo -  
numero di piani massimo 1.
5. Disposizioni specifiche:  
L'accesso carrabile agli impianti dovrà avvenire dalla strada di servizio al depuratore, la realizzazione del quale è già programmata.  
Dovranno essere predisposte opportune schermature verdi, soprattutto per le aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto ambientamento degli impianti.  
Lungo via Dante Alighieri è previsto il mantenimento del filare alberato esistente.  
Le tribune ed i volumi per i locali di supporto (spogliatoi, servizi, eventuale ristoro) dovranno essere strutturati e localizzati in modo da non ostruire le visuali verso le colline lungo la viabilità principale; dovranno in ogni caso essere posizionati esternamente all'area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lett. c del Codice (corsi d'acqua).  
Per le tribune sono auspicabili soluzioni a basso impatto utilizzando strutture reversibili, anche visivamente permeabili, o con parziali rimodellamenti del suolo, valorizzando i dislivelli naturali del suolo.  
Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato sul retro del tessuto edificato di via Dante Alighieri un percorso pedonale di collegamento a via Trieste tramite il ponte sull'Ambra.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:  
L'intervento non dovrà incidere negativamente sui caratteri naturalistici ed estetico-percettivi dell'ambito pertinente al Borro dell'Isola, assicurandone la tutela anzi eventualmente promuovendo forme di fruizione sostenibili lungo le sponde, in continuità con quelle lungo il corso del torrente Ambra.  
Per i parcheggi non è ammesso l'utilizzo di pavimentazioni impermeabili ma è richiesto l'impiego di tecniche e materiali ecocompatibili.  
Eventuali superfici impermeabilizzate dovranno essere limitate a quanto strettamente indispensabile alla funzionalità degli impianti. Modifiche alla conformazione orografica attuale potranno essere consentite soltanto se necessarie alla realizzazione dei campi di gioco e degli spazi ad essi complementari o alla messa in sicurezza da problematiche idrauliche.  
Inoltre la creazione/riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà privilegiare:
  - canalizzazioni di servizio;
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche);
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti.

##### **Art. 141. Ambra, via A. Volta (AT3\_02)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento del tessuto edificato e la ridefinizione del margine urbano.
2. Modalità di attuazione: Piano attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.6.

4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 3.465
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 800
  - numero alloggi massimo 8
  - numero di piani massimo 2
  - Rapporto di Copertura massimo 0,25
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 260, parcheggio mq. 260 (minimo 10 posti auto)
  - altre aree da cedere mq. 300 per verde pubblico.
5. Disposizioni specifiche:
  - L'intervento dovrà assicurare la tutela delle alberature poste al margine dell'area.

**Art. 142. Ambra, via Trieste, S.P. 540 della Valdambra (Fattoria di Ambra) (AT3\_03)**

1. Obiettivo dell'intervento è il recupero di un insediamento con valore identitario e storico-documentale (archeologia industriale) e rafforzamento del ruolo collettivo dell'area, in collegamento con il parco lungo l'Ambra.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo (Piano di Recupero).
3. Destinazioni d'uso: attività direzionali e di servizio, attività turistico ricettive, attività commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato), attrezzature di servizio pubbliche.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 6.019
  - opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 1.600 (minimo 64 posti auto), passerella pedonale sul torrente Ambra.

Qualora fosse necessario per garantire l'interesse pubblico entro tempi stabiliti, l'Amministrazione Comunale potrà comunque procedere con intervento diretto all'attuazione del solo progetto di realizzazione del parcheggio, previa procedura di apposizione di vincolo preordinato all'esproprio; in tale caso la convenzione da stipulare per il Piano Attuativo definirà gli ulteriori obblighi del contraente in termini di benefici di interesse pubblico.
5. Disposizioni specifiche:
  - Per l'edificio principale della fattoria sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia conservativa con contestuale demolizione delle strutture incongrue giustapposte; la superficie di queste ultime, sempreché legittima, potrà essere ricostruita come superficie accessoria ( SA). È prevista inoltre la conservazione della ciminiera.

**Art. 143. Ambra, via E. Fermi, via A. Meucci (AT3\_04)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e l'ampliamento dell'area verde intorno all'area scolastica.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.9.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 7.421
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 1.500
  - numero alloggi massimo 18
  - numero di piani massimo 2
  - Rapporto di Copertura massimo 0,35
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 800, parcheggio mq. 650 (minimo 26 posti auto)
  - altre aree da cedere mq. 900 per spazi da destinare ad attrezzature di uso pubblico.
5. Disposizioni specifiche:
  - L'impianto dovrà prevedere la localizzazione del verde pubblico in continuità con il giardino pubblico esistente, nella parte sud, e la localizzazione del parcheggio pubblico su via A. Meucci nella parte est. Gli spazi da destinare ad attrezzature di uso pubblico saranno localizzati in prossimità dell'area scolastica.

**Art. 144. Ambra, via Raffaello Sanzio (AT3\_05)**

1. Obiettivo dell'intervento sono il completamento all'interno del tessuto edificato e l'ampliamento dell'area scolastica.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.7.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 5.807  
superficie edificabile (SE) massima mq. 750  
numero alloggi massimo 8  
numero di piani massimo 3  
Rapporto di Copertura massimo 0,35  
opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 250 (minimo 10 posti auto)  
altre aree da cedere mq. 3.500 per servizi per l'istruzione di base.
5. Disposizioni specifiche:  
La nuova edificazione sarà localizzata lungo via Raffaello Sanzio, riservando all'area destinata alla scuola gli spazi verdi verso il Borro della Fonte. Alla nuova area scolastica dovrà comunque essere assicurato l'accesso carrabile da via Raffaello Sanzio.

**Art. 145. Ambra, via della Casina (AT3\_06) - abrogato -**

**Art. 146. Ambra, via A. Vespucci, S.P. 540 della Valdambra (AT3\_07)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento all'interno del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: attività industriali ed artigianali attività commerciali, attività commerciali all'ingrosso e depositi, attività direzionali.
4. Dimensionamento:  
area di intervento (ST) mq. 11.773  
superficie edificabile (SE) massima mq. 4.000  
numero alloggi massimo -  
numero di piani massimo 2  
Rapporto di Copertura massimo 0,40  
opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 450 (minimo 18 posti auto), ampliamento via A. Vespucci.
5. Disposizioni specifiche:  
I parcheggi pubblici dovranno essere localizzati su via A. Vespucci, che dovrà essere ampliata e fornita di marciapiede su entrambi i lati.
6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:  
Dovranno essere previste adeguate piantumazioni di filtro tra l'area produttiva ed il tessuto residenziale adiacente.  
Inoltre la creazione/riorganizzazione delle reti infrastrutturali dovrà privilegiare:
  - canalizzazioni di servizio;
  - rete fognaria e separazione delle acque nere (reflue) e bianche (meteoriche);
  - utilizzo di acquedotto duale di servizio per le attività di gestione degli impianti a verde e degli spazi aperti.
7. In accordo con quanto sostenuto anche dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, si prescrive il divieto di insediare industrie insalubri che producano o facciano uso di COV (Composti organici volatili), comprese le emissioni odorigene, o svolgano lavorazioni con possibile impiego di acidi, ovvero di materiali organici con possibilità di fenomeni putrefattivi.

**Art. 147. Badia a Ruoti, S.P. 20 del Castagno (AT3\_08)**

1. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un piccolo intervento residenziale a bassa densità, in continuità con le modalità insediative preesistenti.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: residenza ed altre funzioni ammesse dall'ambito R1.6.

4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 6.557
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 800
  - numero alloggi massimo 10
  - numero di piani massimo 3
  - Rapporto di Copertura massimo 0,35
  - opere pubbliche da realizzare verde mq. 1.440, parcheggi mq. 350, viabilità di servizio all'area.
5. Disposizioni specifiche:
 

Il progetto dovrà sviluppare il tema dell'inserimento paesistico in relazione al nucleo antico, salvaguardando in particolare la percezione visuale del centro dalla Strada del Castagno.

#### **CAPO V - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI BADIA AGNANO**

**Art. 148. Badia Agnano, via G. Vasari, via della Selvarella (AT4\_01) - abrogato -**

**Art. 149. Badia Agnano, via I Maggio (AT4\_02)**

1. Obiettivo dell'intervento è il completamento del tessuto edificato.
2. Modalità di attuazione: Progetto unitario convenzionato (permesso di costruire convenzionato).
3. Destinazioni d'uso: attività industriali e artigianali e altre funzioni ammesse dal sottosistema P2.
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 4.499
  - superficie edificabile (SE) massima mq. 1.600
  - numero alloggi massimo -
  - numero di piani massimo 2
  - Rapporto di Copertura massimo 0,50
  - opere pubbliche da realizzare parcheggio mq. 550 (minimo 22 posti auto)
5. Disposizioni specifiche:
 

Il progetto dovrà seguire il principio insediativo consolidato a Badia Agnano, con accessi concentrati e parcheggi nella fascia tra gli edifici e la strada.
6. In accordo con quanto sostenuto anche dall'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale della Toscana, si prescrive il divieto di insediare industrie insalubri che producano o facciano uso di COV (Composti organici volatili), comprese le emissioni odorigene, o svolgano lavorazioni con possibile impiego di acidi, ovvero di materiali organici con possibilità di fenomeni putrefattivi.

#### **CAPO VI - AREE DI TRASFORMAZIONE NELL'U.T.O.E. DI CHIANTI, MONTOZZI E SAN PANCRAZIO**

**Art. 150. Ripaltella (AT5\_01)**

1. Obiettivo dell'intervento è il potenziamento del centro per la pratica del polo al fine del riconoscimento da parte del CONI e dello svolgimento di tornei internazionali, con realizzazione del terzo campo e di ulteriori strutture per i cavalli e miglioramento della struttura ricettiva a supporto dell'attività, con riqualificazione dell'area in passato occupata da un allevamento avicolo ora dismesso.
2. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
3. Destinazioni d'uso: impianti sportivi per il polo, con attrezzature e strutture di supporto e complementari (box cavalli, tondini, giostre, depositi e/o fienili, piste e/o campetti di allenamento e sgambatura, locali di servizio, attrezzature ricettive - albergo e ristorante -).
4. Dimensionamento:
  - area di intervento (ST) mq. 393.881
  - superficie edificabile (SE) massima (compreso il recupero di mq. 1.262 dalla demolizione dei capannoni dell'allevamento avicolo) mq. 1.550 per nuovi box cavalli e locali di deposito a supporto dell'attività e mq. 550 per ampliamento dell'attività ricettiva (nuove camere e ampliamento ristorante, spazi fitness/benessere, locali di servizio a campo da tennis e piscina)
  - numero alloggi massimo -
  - numero di piani massimo 2.
5. Disposizioni specifiche:

Il nuovo campo da polo (individuato con la lettera **A** nello schema riportato a seguire) sarà realizzato a sud del Borro di Boccarina, con contestuale modifica del tracciato della strada vicinale di Montisoni (peraltro in disuso da svariati anni) per mantenere il collegamento con la strada comunale Montebenichi in prossimità del "Podere Casa Felciai". La realizzazione del nuovo campo dovrà in ogni caso assicurare la corretta regimazione delle acque superficiali.

Le strutture per i cavalli (**B**) saranno collocate nell'area nord-est, ben schermata verso valle da una sorta di promontorio naturale.

È ammessa inoltre la realizzazione di un campo da tennis con un volume edificabile (VE) per servizi igienici e spogliatoi a servizio anche della piscina, in prossimità della quale verrà posizionato appunto il campo da tennis.

Degli edifici esistenti, in buona parte di matrice storica e già oggetto di recupero, dovranno essere conservati i caratteri tipologici ed architettonici, anche dove oggetto di ampliamento; per essi sono ammessi i seguenti interventi:

edificio 1 - ristrutturazione edilizia conservativa;

edificio 2 - ristrutturazione edilizia conservativa con possibilità di giustapposizione di un nuovo volume edificabile (VE) per l'ampliamento del ristorante, purché con caratteristiche tipologiche, tecnologie e materiali coerenti al fabbricato esistente ed al contesto;

edificio 3 - ristrutturazione edilizia ricostruttiva con possibilità di ampliamento per potenziare l'attività ricettiva, con caratteristiche tipologiche, tecnologie e materiali coerenti al contesto.

In alternativa all'ampliamento degli edifici esistenti, è consentita la nuova edificazione per il potenziamento dell'attività ricettiva - previa demolizione dell'edificio esistente - per una SE massima equivalente alla somma di quella esistente e della quantità in ampliamento sopra definita, da localizzare in ogni caso in prossimità del complesso esistente e della piscina o comunque nelle aree precedentemente occupate da strutture o fabbricati (**C**), con esclusione della fascia soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera c) del D.lgs. 42/2004 (corsi d'acqua). La realizzazione di qualsiasi costruzione, struttura o manufatto o più in generale ogni nuova opera prevista dovrà garantire la tutela della vegetazione ripariale e delle formazioni lineari e/o dei gruppi di alberature esistenti - ad esclusione delle colture da legno nella parte sud ovest -.

6. Prescrizioni integrative per gli aspetti ambientali:

Eventuali superfici impermeabilizzate dovranno essere limitate a quanto strettamente indispensabile alla funzionalità degli impianti; non è in ogni caso consentita la realizzazione di superfici impermeabilizzate per le aree destinate a parcheggio. Modifiche alla conformazione orografica attuale potranno essere consentite soltanto se necessarie alla realizzazione dei campi di gioco e degli spazi ad essi complementari.

Dovranno inoltre essere predisposte opere di ambientazione introducendo elementi vegetazionali ai margini delle superfici destinate ai campi da gioco, in modo da mantenere e per quanto possibile riproporre l'articolazione del paesaggio, ferma restando la tutela degli elementi di maggiore rilevanza paesaggistica ed ecologica rappresentati in primo luogo dal reticolo idrografico.

Tutti gli interventi dovranno garantire la non compromissione della vegetazione ripariale, l'accessibilità al Borro di Boccarina, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce lungo il borro, il mantenimento e la valorizzazione delle visuali panoramiche da e verso il corso d'acqua.

Ai fini dell'attuazione dell'intervento dovrà essere verificata l'adeguatezza dell'impianto di depurazione esistente, provvedendo al suo eventuale potenziamento, previa preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore e a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee.

Dovranno essere adottati opportuni accorgimenti per ridurre il fabbisogno idrico per l'irrigazione dei campi da gioco (ad esempio attraverso la scelta delle specie di graminacee da impiegare); l'approvvigionamento idrico per tale funzione per non dovrà in alcun modo dipendere dalla rete acquedottistica comunale.





canalizzazioni che convogli le acque al di fuori dell'area di rispetto del pozzo. Le eventuali superfici impermeabilizzate dovranno comunque essere limitate a quanto strettamente indispensabile ai sensi della normativa vigente ed in particolare all'art.94, comma 4 del D.Lgs n.152/2006;

- b. evitare che l'intervento di adeguamento della viabilità e realizzazione dei parcheggi destabilizzi i versanti, quindi preservare le sistemazioni idraulico-agrarie presenti (muretti in pietra lungo la viabilità) anche per la funzione ecologica che possono rivestire quali "corridoi ecologici" che permettono la veicolazione e il rifugio della microfauna;
- c. concorrere al mantenimento e all'incremento della permeabilità ecologica delle reti degli agroecosistemi, prevedendo adeguate dotazioni ecologiche (siepi, alberature) che creino continuità con le aree contermini, nonché mantenere gli elementi vegetali esistenti lineari o puntuali, con particolare riferimento agli olivi, ed eventualmente prevedere una loro ricostituzione;
- d. nella progettazione del nuovo parcheggio pubblico, della fermata del TPL, dell'isola ecologica si tenga conto della morfologia del territorio adottando soluzioni che riducano al minimo l'impatto paesaggistico/ambientale, assicurandone un corretto inserimento; in particolare l'isola ecologica dovrà essere opportunamente schermata ed integrata con l'ambiente circostante e dovrà essere impermeabile così da evitare eventuali percolamenti e dispersione nel terreno;
- e. garantire che gli arredi e le sistemazioni si inseriscano correttamente nel contesto rurale con particolare attenzione ai caratteri identitari del borgo storico;
- f. non incidere negativamente sui caratteri naturalistici ed estetico-percettivi dell'ambito pertinente al centro abitato di San Leolino, assicurandone la tutela.

## **TITOLO XVII - ABACO DEI TIPI INSEDIATIVI -**

### **Art. 151. Disposizioni generali per gli interventi di completamento**

1. Ciascun completamento dovrà essere attuato con intervento unitario esteso all'intera area individuato sulle tavole di "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" da specifica campitura e sigla *ne* oppure *se*.
2. In sede di progettazione dell'intervento diretto, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro dei lotti di nuova edificazione cadano in prossimità ma non coincidano con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe a scala di maggiore dettaglio, dette linee grafiche di perimetrazione potranno essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi la corrispondente rettifica non comporta variante al Piano Operativo.

### **Art. 152. Definizione**

1. Per "abaco" si intende l'insieme di prescrizioni scritte e numeriche che definisce le **caratteristiche tipologiche** degli spazi edificati e non. Esso seleziona gli elementi fondamentali dei manufatti previsti e delle loro modalità insediative.

### **Art. 153. Tipo 1 - residenziale**

1. Il tipo 1 corrisponde a modalità insediative residenziali a bassa densità, cioè a ville mono o bifamiliari isolate su lotto.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 1.200 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a due;
  - SE massima per lotto di 250 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 25%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo un piano a monte e due a valle;
  - distanza minima dai confini di 10 ml.

**Art. 154. Tipo 2 - residenziale**

1. Il tipo 2 corrisponde a modalità insediative residenziali a bassa densità, cioè a ville mono o bifamiliari isolate su lotto.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 800 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a due;
  - SE massima per lotto di 200 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 25%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo un piano a monte e due a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 155. Tipo 3 - residenziale**

1. Il tipo 3 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità medio-bassa, cioè a ville e villette mono o plurifamiliari isolate su lotto.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 500 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a tre;
  - SE massima per lotto di 200 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 30%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo un piano a monte e due a valle.

**Art. 156. Tipo 4 - residenziale**

1. Il tipo 4 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità medio-alta, cioè ad edifici plurifamiliari.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 600 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a quattro;
  - SE massima per lotto di 300 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 30%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 157. Tipo 5 - residenziale**

1. Il tipo 5 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità medio-alta, cioè ad edifici plurifamiliari.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 1.000 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a quattro;
  - SE massima per lotto di 400 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 30%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 158. Tipo 6 - residenziale**

1. Il tipo 6 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità molto bassa.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 1.500 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a due;
  - SE massima per lotto di 150 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 25%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con

massimo due piani a monte e tre a valle;  
distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 159. Tipo 7 - residenziale**

1. Il tipo 7 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità medio-alta, cioè ad edifici plurifamiliari.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 1.000 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a otto;
  - SE massima per lotto di 600 mq.;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 30%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 160. Tipo 8 - destinazione mista**

1. Il tipo 8 corrisponde a modalità insediative a destinazione mista residenziale e commerciale e/o direzionale.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 500 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a due;
  - numero di attività massimo per lotto pari a due, da localizzare al piano terra;
  - SE massima per lotto di 250 mq., della quale non più del 70% destinata a residenza;
  - rapporto di copertura Rc massimo del 25%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo un piano a monte e due a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.;
  - distanza minima dalla strada di 20 ml.

**Art. 161. Tipo 9 - residenziale**

1. Il tipo 9 corrisponde a modalità insediative residenziali a densità medio-alta, cioè ad edifici plurifamiliari.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 700 mq.;
  - numero di alloggi massimo per lotto pari a 6;
  - SE massima per lotto di 450 mq.;
  - Rapporto di copertura Rc massimo del 45%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 162. Tipo 10 - produttivo**

1. Il tipo 10 corrisponde a modalità insediative a destinazione produttiva.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:
  - lotto minimo di 1000 mq.;
  - SE massima per lotto di 250 mq.;
  - Rapporto di copertura Rc massimo del 25%;
  - altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;
  - distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 163. Tipo 11 - destinazione mista**

1. Il tipo 11 corrisponde a modalità insediative a destinazione mista produttiva e residenziale.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

lotto minimo di 1000 mq.;  
SE massima per lotto di 400 mq, della quale non più del 50% destinata a residenza;  
Rapporto di copertura Rc massimo del 30%;  
numero di unità produttive massimo per lotto pari a 2;  
numero di alloggi massimo per lotto uguale o inferiore al numero delle unità produttive che si realizzano;  
altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;  
distanza minima dai confini di 5 ml.

**Art. 164. Tipo 12 - attrezzature di interesse pubblico**

1. Il tipo 12 corrisponde a modalità insediative destinate ad attrezzature di interesse pubblico.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:  
lotto minimo di 1000 mq.;  
SE massima per lotto di 600 mq;  
Rapporto di copertura Rc massimo del 30%;  
altezza massima di due piani; in caso di terreno in pendio, l'edificio potrà aderire al dislivello con massimo due piani a monte e tre a valle;  
distanza minima dai confini di 5 ml.

**TITOLO XVIII - GLI ELEMENTI DEL SUOLO**

**Art. 165. Viabilità fondativa e strade di interesse paesistico; strade vicinali**

1. Per le strade individuate come **viabilità fondativa** e per le **strade di interesse paesistico** dovrà essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, vietandone la chiusura (anche per tratti) senza compromettere la continuità del percorso.
2. Per tali tracciati viari dovranno essere previsti interventi orientati alla **tutela ed alla riqualificazione**, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari; nel caso delle strade di interesse paesistico tali progetti dovranno in particolare individuare punti di sosta e di belvedere, sfruttando per quanto possibile slarghi già esistenti.
3. I tracciati della viabilità fondativa dovranno essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planialtimetrico, che i materiali e le sistemazioni laterali; nel caso di assi appartenenti anche al Sistema della Mobilità potranno essere ammessi le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.
4. Per quanto concerne la cartellonistica pubblicitaria si rimanda alle prescrizioni dell'art. 178.
5. Per le **strade vicinali** è **prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica**, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui quali ad esempio i marciapiedi; sono in tal senso considerati 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; per gli interventi di manutenzione 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; per oggettive ragioni di consistenza, sicurezza e garanzia della durata della pavimentazione correlate alla puntuale ubicazione della strada potranno essere impiegati materiali alternativi quali misto cementato; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.
6. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati i **principali percorsi ciclopedonali** del territorio comunale - spesso appartenenti alla viabilità fondativa o di interesse paesistico - lungo i quali, anche in assenza di sedi riservate a pedoni e ciclisti, dovrà essere privilegiata ed agevolata la fruizione da parte di tali componenti, sia come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni sia come attrezzatura per il tempo libero e per il turismo; è comunque ammessa l'individuazione di ulteriori itinerari con le stesse caratteristiche.

**Art. 166. Criteri di progettazione dei principali elementi del suolo**

1. Gli elementi vegetazionali ed artificiali indicati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" da utilizzare nella realizzazione degli spazi aperti sono i seguenti:  
**superficie permeabile**  
**superficie semipermeabile**  
**superficie pavimentata**  
**percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali**  
**aree stradali.**
2. Nella realizzazione di tali elementi dovranno essere rispettate le norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alla Deliberazione del Consiglio Regionale del 25 gennaio 2000 n. 12.
3. Gli articoli successivi forniscono i criteri di progettazione essenziali (prestazioni, elementi costitutivi, dimensioni) da seguire nella redazione dei progetti.

**Art. 167. Superficie permeabile**

1. Le aree permeabili sono superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
2. Nella realizzazione delle aree permeabili è previsto di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:  
**terra battuta;**  
**ghiaia;**  
**erba, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento;**  
**erba, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento, con impianto di specie arboree per una parte non inferiore al 70% dell'intera superficie dell'area.**

**Art. 168. Superficie semipermeabile**

1. Le aree semipermeabili sono superfici pavimentate che permettono l'infiltrazione delle acque superficiali con capacità di assorbimento non inferiore al 40%.
2. Si intende superficie semipermeabile alberata se con l'impianto di specie arboree per una parte non inferiore al 70% dell'intera superficie dell'area.

**Art. 169. Superficie pavimentata**

1. Sono superfici pavimentate che non permettono l'infiltrazione delle acque superficiali negli strati sottostanti del terreno.
2. Dovranno essere progettate e realizzate curando sia gli aspetti funzionali che quelli percettivi; tra questi in particolare dovranno essere verificati: i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche.
3. Nella realizzazione delle aree pavimentate è previsto di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:  
**pietra, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;**  
**pietra artificiale;**  
**cemento, posato mediante caldana, piastrelle autobloccanti e non;**  
**materiali ceramici quali gres e klinker;**  
**laterizi, con tipologie di materiali e di taglio riferite alla tradizione locale;**  
**asfalto;**  
**gomma e materiali sintetici.**

**Art. 170. Percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali**

1. I percorsi sono prevalentemente destinati alla fruizione da parte di pedoni e ciclisti, per il collegamento tra località e luoghi di interesse collettivo - anche come alternativa alla mobilità veicolare - e per il tempo libero o lo sport. **L'esclusivo uso pedonale/e/o ciclabile dei percorsi e delle piste è garantito da apposite soluzioni di arredo ed evidenziato da adeguati accorgimenti segnaletici.**
2. La pavimentazione dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili rispetta le seguenti caratteristiche e

privilegia l'uso di inerti riciclati certificati:

- territorio rurale: fondo bianco o trattato con stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale (terre stabilizzate)
- ambiti urbani: pietra, autobloccanti in cls, stabilizzanti che utilizzino l'inerte locale. Il ricorso a pavimentazioni in asfalto è da limitare ai percorsi adiacenti strade asfaltate e ai casi per i quali l'Amministrazione Comunale appuri l'impossibilità di ricorrere a soluzioni diverse.

3. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) ove possibile dovranno essere allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.
4. Tutti i percorsi e le eventuali rampe inclinate dovranno essere realizzate nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche.
5. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine; in ambito urbano dovranno inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
6. La larghezza delle piste ciclabili non può essere inferiore a 1,50 ml. se a senso unico, a 2,50 ml. se a doppio senso; esse dovranno comunque essere realizzate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici.
7. La realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili è sempre consentita, ancorché non espressamente prevista dagli elaborati grafici del PO, e non presuppone variante urbanistica.

#### **Art. 171. Area stradale**

1. L'area stradale si compone di corsie, spartitraffico, banchine, marciapiedi, piste ciclabili, bande polivalenti, corsie di servizio, spazi per la manovra e l'inversione di marcia, fasce verdi con alberature isolate, filari, siepi o barriere.

### **TITOLO XIX - SPAZI APERTI D'USO PUBBLICO**

#### **Art. 172. Giardini Vg e Verde attrezzato Va**

1. Per aree destinate a giardino pubblico (Vg) si intendono spazi scoperti sistemati prevalentemente a prato con alberature, siepi, viali e spazi di sosta non pavimentati, aree attrezzate per il gioco. Non sono ammessi impianti sportivi.
2. Per aree destinate a Verde attrezzato (Va) si intendono spazi scoperti sistemati a giardino in cui potrà essere consentita la localizzazione di parcheggi con superficie semipermeabile o permeabile, di campi sportivi scoperti per attività amatoriali e di piccole strutture coperte (chioschi per il commercio alimentare, servizi igienici ecc.) o manufatti stagionali per attività di servizio da realizzarsi con materiali leggeri. Previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione, dimensionamento e gestione degli spazi adiacenti è ammessa la realizzazione di manufatti in muratura o con fondazione in conformità alla classificazione di fattibilità riportata nell'abaco di cui al Titolo V.
3. sugli edifici esistenti, ricadenti all'interno del perimetro (Va) sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, anche con la realizzazione di limitati ampliamenti, fino ad un massimo di 20 mq di SE, qualora finalizzati all'adeguamento funzionale e/o tecnologico, ai requisiti di sicurezza, di normativa antincendio e/o igienico sanitaria ecc.

#### **Art. 173. Campi sportivi scoperti Ps**

1. Nella realizzazione di nuovi campi sportivi scoperti si dovrà prevedere che almeno il 30% dell'intera superficie sia permeabile ed il 10% a parcheggio preferibilmente alberato.
2. All'interno delle aree per campi sportivi sono previste solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi di ristoro e l'accettazione. Previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione, dimensionamento e gestione degli spazi adiacenti è ammessa la realizzazione di manufatti in muratura o con fondazione in conformità alla classificazione di fattibilità riportata nell'abaco di cui al Titolo V.

#### **Art. 174. Piazze Pz**

1. Il disegno delle nuove piazze dovrà garantire in primo luogo il comfort del pedone e curare in particolare:
  - l'eventuale sistemazione di alberature;**
  - l'eventuale disposizione di spazi a parcheggio e di ingresso degli automezzi agli edifici, quali gli spazi destinati al carico ed allo scarico delle merci, senza che questi ostacolino i percorsi pedonali né condizionino in modo forte il disegno e l'immagine della piazza;**
  - lo studio di una adeguata illuminazione.**
2. All'interno di queste aree è prevista solamente la realizzazione di chioschi o edicole. Previa sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione, dimensionamento e gestione degli spazi adiacenti è ammessa la realizzazione di manufatti in muratura o con fondazione in conformità alla classificazione di fattibilità riportata nell'abaco di cui al Titolo V.

#### **Art. 175. Parcheggi scoperti e coperti**

1. I parcheggi scoperti devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 2 posti auto; nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati potranno essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali; sono concesse deroghe, in sede di approvazione dei progetti, solo per motivi di tutela storica ed ambientale.
2. La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti requisiti minimi:
  - sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;**
  - pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli;**
  - pavimentazione con materiali rispondenti a requisiti prefissati di resistenza e durata privilegiando soluzioni permeabili;**
  - delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale o verticale a verde;**
  - illuminazione ad ampio spettro;**
  - percorsi pedonali protetti;**
  - eliminazione delle barriere architettoniche;**
  - posti riservati ai portatori di handicap nella misura prevista dalle normative vigenti;**
  - sistemi per la raccolta dei rifiuti.**
3. Per i parcheggi scoperti e coperti con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:
  - attrezzature per l'informazione;**
  - posteggi per le biciclette;**
  - servizi igienici.**
4. Nei parcheggi scoperti è consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo.

#### **Art. 176. Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati**

1. Il fabbisogno di parcheggi è articolato, nell'ambito del presente piano nelle tre categorie sotto riportate secondo la definizione ed i riferimenti del Regolamento di attuazione n. 64 R/2013:
  - 1 - dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale
  - 2 - dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione
  - 3 - dotazioni di parcheggio pubblico.La superficie minima di un posto auto non potrà essere inferiore a mq. 12.  
Per la realizzazione dei parcheggi si dovranno rispettare i requisiti specifici indicati all'art. 175 delle presenti norme.  
Il mutamento di destinazione d'uso verso le categorie di cui al presente articolo sono comunque subordinati al reperimento dei quantitativi di parcheggio prescritti.
2. Fatto salvo il rispetto delle superfici minime di parcheggio stabilite dall'art. 41 sexies della legge 17/08/1942, n. 1150, come modificata dall'art. 2 della legge 24/03/1989, n. 122, nella realizzazione di nuove costruzioni dovranno comunque essere verificate negli edifici stessi o nelle aree di pertinenza dotazioni di parcheggio secondo i seguenti rapporti minimi:
  - Fabbisogno per la sosta stanziale**
    - a. Per tutti gli interventi che rientrano nelle seguenti categorie: nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici di edifici esistenti, ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso, frazionamento con aumento delle unità abitative, in tutto il territorio comunale e per tutti i nuovi insediamenti residenziali, in riferimento alla superficie edificabile o edificata come definita dalla normativa, con esclusione di logge e balconi,



spazi condominiali ed autorimesse è prescritto:

1 posto auto per ogni unità immobiliare con superficie  $\leq 45$  mq.

2 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie  $> 45$  mq. e  $\leq 90$  mq.

3 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie  $> 90$  mq. e  $< 135$  mq.

4 posti auto per ogni unità immobiliare con superficie  $> 135$  mq.;

- b. per gli stessi interventi ma riguardanti le attività direzionali, così come definite all'art. 47, 3 posti auto ogni 100 mq. di SE;
- c. per gli stessi interventi ma riguardanti i bar di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di 4 posti auto ogni 100 mq. di SE;
- d. per gli stessi interventi ma riguardanti i ristoranti di nuova realizzazione dovrà essere verificata la dotazione di 15 posti auto ogni 100 mq. di SE;
- e. per gli stessi interventi ma riguardanti le attività industriali e artigianali, così come definite all'art. 43, 3 posti auto ogni 100 mq. di SE.

#### **Fabbisogno per la sosta relazione**

In tutto il territorio comunale, senza eccezione per il territorio agricolo, le presenti Norme individuano la necessità di reperire le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la "sosta di relazione" di seguito prescritte per tutti gli esercizi commerciali anche di vicinato nonché per attività artigianali di servizio alla residenza o alla persona di nuovo impianto e strutture turistico ricettive, realizzati a seguito di interventi di:

Nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, ampliamenti volumetrici di edifici esistenti, ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso, frazionamento con aumento delle unità commerciali.

In coerenza rispetto alle disposizioni nazionali e regionali, nonché delle norme di settore (Testo Unico del Commercio), le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione sono definite in funzione dei seguenti parametri:

- superficie di vendita (Sv)
- tipologia di riferimento dell'esercizio commerciale.

DESTINAZIONI D'USO	DOTAZIONE PARCHEGGI PER LA SOSTA STANZIALE	DOTAZIONE PARCHEGGI PER LA SOSTA DI RELAZIONE
Commerciale al dettaglio		
1. Esercizi di vicinato e pubblici esercizi	10 mq ogni 30 mq	1 mq/mq di superficie di vendita o di somministrazione
2. Medie strutture di vendita	10 mq ogni 30 mq	4 mq/mq di superficie di vendita o di somministrazione
Artigianale di servizio alla persona o alla residenza	1 mq ogni 10 mc di volume	1 mq/10 mq
Turistico ricettivo		1 posto auto/camera

I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati, in aggiunta agli standard previsti per la sosta stanziale, in aree di proprietà privata e all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio interessato. Solo per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali. I parcheggi per la sosta di relazione possono essere realizzati anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, purché entro un raggio di 50 ml in linea d'aria, misurati dall'ingresso dell'unità immobiliare interessata, e collegati ad essa da percorsi pedonali protetti. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati posti auto destinati ai veicoli al servizio di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

- 3. Nel caso di aree appartenenti a tessuti di antica formazione e di valore storico (zone A), ove le condizioni non ne permettano la realizzazione, è consentita la monetizzazione dei suddetti parcheggi sulla base di apposite tabelle predisposte dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 177. Impianti di distribuzione carburanti**

- 1. Nei nuovi impianti o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.

2. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra; per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani; l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 7,00 ml. (misurata all'estradosso).
3. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno:  
**essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;**  
**avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una Superficie edificata massima di 500 mq.;**
4. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dal Regolamento di attuazione della L.R. 17.5.1999 n. 28, n. 4 del 26 luglio 1999 e sue successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto di quanto precisato al precedente art. 176.
5. Nelle aree destinate a distribuzione carburanti e servizi connessi sono consentiti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia. Non sono consentiti interventi di ampliamento o di completamento che compromettano le visuali verso le risorse storiche e/o architettoniche, ree con paesaggi a maggiore caratterizzazione storico-culturale. A tale proposito il progetto deve essere preceduto dalla approvazione dello studio del paesaggio, che costituisce strumento propedeutico alla sua presentazione.

**Art. 178. Impianti pubblicitari**

1. Fermo restando il rispetto di quanto stabilito dal Nuovo Codice della Strada, l'installazione degli impianti pubblicitari è disciplinata dal il "Piano Generale degli Impianti pubblicitari" approvato con Delibera di C.C n. 47 del 30/07/2012.

**TITOLO XX - BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO AI FINI ESPROPRIATIVI**

**Art. 179. Disposizioni generali**

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale: tali aree, qualora non già di proprietà pubblica, sono sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327. e ss.mm.ii.

**TITOLO XXI - PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI VOLTI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO**

**Art. 180. Piano per l'eliminazione delle barriere Architettoniche**

1. Al Piano Operativo è allegato, ai sensi dell'art. 95 comma 6 della Legge regionale n° 65/2014, il "Piano per l'eliminazione delle barriere Architettoniche".

## PARTE 4° - NORME TRANSITORIE E FINALI

### TITOLO XXII - SALVAGUARDIE

#### Art. 181. Realizzazioni in corso

1. Dalla data di adozione del Piano Operativo è sospeso il rilascio e la presentazione di titoli abilitativi (permesso di costruire o segnalazione certificata inizio attività) in contrasto con le nuove prescrizioni.
2. Le determinazioni in ordine alle domande finalizzate al rilascio del permesso di costruire, presentate **prima dell'adozione** del presente Piano Operativo, vengono sospese qualora si rivelino in contrasto con le previsioni ivi contenute.
3. In deroga a quanto stabilito dal comma 2 il permesso di costruire può essere rilasciato in relazione alle domande che, presentate prima dell'adozione del Piano Operativo, abbiano ad oggetto interventi conformi allo strumento urbanistico all'epoca vigente ed in ordine alle quali si sia formata la determinazione positiva del responsabile del procedimento; detta determinazione sussiste nell'ipotesi in cui, entro e non oltre la data di adozione del Piano Operativo, sia decorso il termine di sessanta giorni dalla presentazione della domanda senza che sia stata richiesta documentazione integrativa e la stessa non sia necessaria o dalla presentazione della documentazione integrativa e l'intervento sia quindi assentibile; in tal caso il responsabile del procedimento si deve essere determinato favorevolmente prima della data di adozione del Piano Operativo ed il rilascio del suddetto permesso, ancorché successivo alla data di adozione del Piano Operativo, costituisce atto dovuto da parte dell'Amministrazione.
4. La deroga di cui al precedente comma 3 si applica anche alle segnalazioni Certificate Inizio attività per le quali sia decorso, alla data di adozione del Piano Operativo, il termine di venti giorni dalla presentazione.
5. Per le variazioni in corso d'opera, che comportino sospensione dei lavori, si applicano le disposizioni previste dai commi 2 e 3.
6. I permessi in contrasto con le nuove previsioni rilasciati **prima della data di adozione** del Piano Operativo o nei casi di cui ai precedenti comma 3 e 4, **decadono alla data di entrata in vigore del presente Piano Operativo**, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di ricevimento dell'inizio dei lavori, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 133 della L.R. 65/2014 come modificata dalla L.R. 43/2016.
7. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del **Piano Operativo**.
8. Gli strumenti attuativi che non hanno ancora concluso l'iter di adozione da parte del Consiglio Comunale debbono adeguarsi alle previsioni del **Piano Operativo**.
9. Le previsioni dei piani attuativi approvati e convenzionati sono comunque fatte salve, restando stabilito che le previsioni del **Piano Operativo** - ove differenti da quelle dei citati piani attuativi - sono integralmente applicabili alla scadenza di tali piani. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro (con l'eccezione del caso in cui il perimetro venga adeguato a quello indicato dal **Piano Operativo**).
10. Per i lotti oggetto di intervento edilizio diretto sono consentite varianti in corso d'opera che non modifichino le quantità edificabili previste.

### TITOLO XXIII - NORME FINALI

#### Art. 182. Dimensionamento e monitoraggio del Piano Operativo

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e tenendo conto degli interventi realizzati precedentemente all'adozione del Piano Operativo.
2. Nella tabella seguente tali valori sono riassunti per destinazione d'uso, suddivisi per U.T.O.E.

		PIANO OPERATIVO		
		mq SE Residenza	mq SE Produzione	mq SE Terziario
UTOE Levane	Completamento (nuova edificazione)		500	
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo vigente	5.200		
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	4.790	10.050	
	<i>totale</i>	9.990	10.550	0
UTOE Mercatale, Bucine, Pogi, Capannole	Completamento (nuova edificazione)	1.550	500	
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo vigente	14.825		
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	8.500	20.500	300
	<i>totale</i>	24.875	21.000	300
UTOE Badia Agnano	Completamento (nuova edificazione)	500	650	
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo vigente			
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	0	1.600	
	<i>totale</i>	500	2.250	0
UTOE Ambra, Pietraviva, Badia a ruoti	Completamento (nuova edificazione)	3.200		600
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo vigente	2.858		
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato	3.850	4.000	450
	<i>totale</i>	9.908	4.000	1.050
UTOE Chianti, San Pancrazio, Montozzi	Completamento (nuova edificazione)			
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo vigente			
	Aree di Trasformazione da attuare attraverso Piano Attuativo o Progetto Unitario Convenzionato			838
	<i>totale</i>	0	0	838

3. Per quanto riguarda gli interventi disciplinati dalla Parte Terza, il Piano operativo stabilisce quantità definite nel caso degli interventi di nuova edificazione di completamento, singolarmente individuati al Titolo XVII.
4. Nel caso delle **Aree di Trasformazione urbanistica da attuare attraverso Piano Attuativo**, le dimensioni massime ammissibili per la nuova edificazione sono definite per ciascuna area al Titolo XVI.
5. Di seguito sono definiti, per ogni UTOE, i valori massimi ammissibili per gli interventi relativi al riutilizzo dei manufatti agricoli dismessi:
  - UTOE Levane 400 mq;
  - UTOE Mercatale, Bucine, Pogi, Capannole 600 mq;
  - UTOE Badia Agnano 350 mq;
  - UTOE Ambra, Pietraviva, Badia a Ruoti 650 mq;
  - UTOE Chianti, San Pancrazio, Montozzi 1.000 mq.
6. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi citati, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; il monitoraggio dovrà interessare altresì la realizzazione di nuovi posti letto, ai fini della verifica del parametro massimo definito dal Piano Strutturale di 50 posti letto complessivi ogni 1.000 abitanti, incluso il livello attuale di dotazione ed escluso i campeggi esistenti. Dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi. Alla scadenza del **quinquennio** il rapporto conclusivo sarà parte integrante della revisione del Piano Operativo.

**Art. 183. Adeguamento del Regolamento Edilizio e Interventi di rigenerazione urbana**

1. Entro dodici mesi dall'adozione del Piano Operativo l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del Piano Operativo.
2. Alle fattispecie di cui ai precedenti commi si applicano le norme contenute nel Titolo V Capo I Sezione I della Legge Regionale Toscana n° 65/2014. Il Comune provvederà ad individuare con l'atto di ricognizione di cui all'art. 125 comma 2 della L.R. 65/2014 gli elementi di cui ai commi 3 e 4 dello stesso articolo.
3. Nell'ambito della disciplina di cui al comma 1 lett. b) dell'art. 95 della L.R.T. n° 65/2014 il comune potrà individuare gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione ai sensi del comma 4 dello stesso articolo.

**Art. 184. Inammissibilità di deroghe**

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Piano Operativo, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.
2. Sulle proposte di variante agli strumenti urbanistici l'amministrazione, compatibilmente con le peculiarità della materia, caratterizzata da un alto livello di discrezionalità, applicherà l'art. 2 della L. n° 241/1990.