



PIANO OPERATIVO

Comune di Rignano Sull'Arno  
Città Metropolitana di Firenze



## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni

Sindaco

**Daniele Lorenzini**

Assessore all'Urbanistica

**Alessio Pezzatini**

Progettista e Responsabile del Procedimento  
(RUP fino al 28 febbraio 2022)

**Arch. Elisa Spilotros**

Responsabile del Procedimento  
(RUP dal 3 marzo 2022)

**Arch. Stefano Casali**

Garante dell'informazione e della Partecipazione

**Dott.ssa Serena Semplici**

Coprogettisti

**Arch. Stefano Casali**

**Arch. Fabio Nardini**

Collaborazioni interne

**Ing. Mauro Badii**, Responsabile Gestione del Territorio e Servizi Tecnici

**Geom. Marco Fazzi**, funzionario Edilizia privata

**Geom. Simone Zampoli** Lavori Pubblici

**Rag. Edi Ballerini**, responsabile amministrativo

**Geom. Gianluca Mazzoli** amministrativo

Consulenti

Aspetti geologico - idraulici

**Dott. Geol. Michele Sani (Terra & Opere srl)**

**Ing. Claudia Lombardi**

Aspetti agronomici

**Prof. Mauro Agnoletti (Università degli Studi di Firenze)**

**Dipartimento di Scienze e tecnologie agrarie,  
alimentari, ambientali, e forestali)**

Aspetti archeologici

**Dott. Claudio Calastri (Ante Quem srl)**

Aspetti Giuridici

**Avv. Giacomo Muraca**

Fotoinserimenti e simulazioni

**Arch. Niccolò Capua**

Programma accessibilità

**Arch. Eleonora Ferrini**

Valutazione Ambientale Strategica - VAS

**Dott.ssa Biol. Antonella Grazzini**

Sistema informativo Territoriale

**Luca Gentili (Ldp Progetti Gis)**

Aprile 2022

# **Norme Tecniche di Attuazione**

( Elaborato modificato a seguito delle controdeduzioni)

## Indice

TITOLO I	
DISPOSIZIONI GENERALI.....	13
CAPO I	
CONTENUTI, STRUTTURA e articolazione DEL PIANO OPERATIVO.....	13
Art. 1 .....	13
Contenuti.....	13
Art. 2.....	14
Struttura.....	14
Art. 3.....	15
Elaborati.....	15
Art. 4 .....	16
Articolazione.....	16
CAPO II.....	20
I Piani di Settore.....	20
Art. 5.....	20
I Piani di Settore di competenza Comunale.....	20
CAPO III.....	21
Caratteri quali-quantitativi degli assetti insediativi.....	21
Art. 6.....	21
Parametri urbanistici ed edilizi.....	21
Art. 7.....	21
Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive.....	21
Art. 8.....	23
Aree per l'istruzione e l'infanzia.....	23
Art.9.....	24
Aree per attrezzature di servizi collettivi (AC) - Standard.....	24
Art. 10.....	26
Aree per spazi a parcheggi pubblici (AP).....	26
Art. 11	
Aree per spazi pubblici attrezzati a verde, sport e connessioni ecologiche (AV).....	27
Art. 12.....	27
Area a verde attrezzato e parchi (AVp).....	27
Art. 13.....	28
Area a verde per gli orti sociali (AVo).....	28
Art. 14.....	29

Area a verde per gli impianti sportivi (AVs).....	29
Art. 15.....	29
Area a verde di connessione ecologica ( Ave).....	29
Art.16.....	31
Aree per attrezzature di servizi collettivi (AC).....	31
Art.17.....	31
Aree per servizi tecnici e tecnologici (ACT).....	31
Art. 18.....	32
Aree per servizi tecnici e tecnologici:.....	32
metanodotto, energia , radiocomunicazioni(ACti).....	32
Art. 19	
Aree per servizi tecnici e tecnologici di interesse sovracomunale (ACts).....	35
Art. 20.....	36
Aree ferroviarie (ACf).....	36
Art. 21.....	37
Aree per la mobilità (ACm).....	37
Art. 22.....	39
Aree per nuova viabilità: Corridoi infrastrutturali Acci.....	39
Art. 23.....	40
Aree per la mobilità di impianto storico e dei Cammini (ACms).....	40
Art. 24.....	43
Aree per la mobilità dolce ciclopiste e ciclovie (ACmd).....	43
Art. 25.....	44
Aree per piazze e aree pedonali (ACpz).....	44
Art. 26.....	45
Aree per servizi cimiteriali (ACc).....	45
Art. 27.....	46
Quantità minime di dotazioni di standard urbanistici.....	46
Art. 28	
Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale.....	47
Art. 29.....	50
Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione.....	50
Art. 30.....	52
Monetizzazioni.....	52
Art. 31.....	52
Impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche.....	52
Art. 32.....	53
Distanze minime tra pareti finestrate.....	53



Art. 33.....	54
Distanze minime dei fabbricati, manufatti e impianti dai confini.....	54
Art. 34.....	55
Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	55
Art. 35.....	61
Il procedimento di valutazione ambientale strategica e il monitoraggio degli effetti.....	61
<b>TITOLO II</b>	
<b>ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....</b>	<b>63</b>
CAPO I.....	63
MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	63
Art. 36.....	63
Attuazione delle previsioni del Piano Operativo.....	63
Art. 37.....	64
Piani Attuativi.....	64
Art. 38.....	65
Progetti Unitari Convenzionati.....	65
Art. 39.....	66
Intervento urbanistico-edilizio diretto convenzionato o soggetto a sottoscrizione di atto.....	66
d'obbligo.....	66
CAPO II.....	67
Disposizioni particolari.....	67
Art. 40.....	67
Interventi edilizi con carattere di urgenza.....	67
Art. 41.....	68
Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere.....	68
temporaneo.....	68
Art. 42.....	68
Interventi in deroga alle previsioni del Piano Operativo.....	68
Art. 43.....	69
Ripristino di edifici crollati o demoliti.....	69
Art. 44.....	70
Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza.....	70
di provvedimenti di sanatoria straordinaria.....	70
Art. 45.....	71
Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni.....	71
sostitutive della rimessione in pristino.....	71
<b>TITOLO III.....</b>	<b>72</b>

TERRITORIO URBANIZZATO.....	72
CAPO I.....	72
Tessuti e spazi scoperti (Norme valide a tempo indeterminato).....	72
Art. 46.....	72
Contenuti e finalità.....	72
Art. 47.....	76
Disposizioni generali.....	76
Art. 48.....	79
Categorie di intervento edilizio.....	79
Art. 49.....	80
Classificazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico.....	80
Art. 50.....	81
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe A.....	81
Art. 51.....	86
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe B.....	86
Art. 52.....	92
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe C.....	92
Art. 53.....	96
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe D.....	96
Art. 54.....	101
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe E.....	101
Art. 55.....	106
Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati (TS).....	106
Art. 56.....	109
Tessuti urbani consolidati (TC).....	109
Art. 57.....	114
Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto (TRi1).....	114
Art. 58.....	120
Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine (TRi2).....	120
Art. 59.....	126
Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare (TRi3).....	126
Art. 60.....	131
Tessuti urbani recenti ad assetto pianificato (TRp).....	131
Art. 61.....	135
Tessuti specialistici.....	135
Art. 62.....	138
Tessuti produttivi.....	138

Art. 63 .....	139
Tessuti produttivi da consolidare e completare TPS1.....	139
Art. 64.....	142
Tessuti produttivi da riqualificare TPS2.....	142
Capo II.....	144
Trasformazione degli assetti insediativi.....	144
(Norme valide per un quinquennio).....	144
Art. 65.....	144
Aree di Trasformazione.....	144
Capo III.....	148
Qualità degli assetti insediativi.....	148
Art. 66.....	148
Verde privato.....	148
Art. 67.....	150
Verde privato a corredo degli edifici.....	150
Art. 68.....	151
Orti privati.....	151
Art. 69.....	152
Pertinenze edilizie impermeabili.....	152
Art. 70.....	153
Giardini formali e storici.....	153
Art. 71.....	155
Ambiti urbani perifluviali.....	155
Art. 72.....	157
Verde di connessione ecologica.....	157
Art. 73.....	157
Ambiti per progetti di paesaggio territoriali.....	157
Art. 74.....	159
Centralità urbane.....	159
TITOLO IV .....	161
IL TERRITORIO RURALE.....	161
Capo I .....	161
Disposizioni generali.....	161
Art. 75.....	161
Contenuti.....	161
Art. 76	
Classificazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale e architettonico.....	165

Art. 77.....	167
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe A.....	167
Art. 78.....	172
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe B.....	172
Art. 79.....	178
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe C.....	178
Art. 80.....	183
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe D.....	183
Art. 81.....	188
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe E.....	188
Art. 82.....	192
Ripristino di edifici crollati o demoliti.....	192
Art. 83.....	194
Destinazioni d'uso ammesse.....	194
Art. 84.....	194
Il mutamento di destinazione d'uso.....	194
Art. 85.....	195
Aree di pertinenza.....	195
Art. 86.....	197
Recinzioni.....	197
Art. 87.....	198
Piscine e impianti sportivi ad uso privato.....	198
Capo II.....	200
Le trasformazioni consentite all'imprenditore agricolo in assenza di.....	200
Programma Aziendale.....	200
Art. 88.....	200
Manufatti temporanei.....	200
Art. 89.....	201
Interventi sugli edifici e complessi edilizi di Classe D ed E con destinazione d'uso agricola.....	201
Art. 90.....	202
Trasformazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di recente.....	202
formazione .....	202
Art. 91.....	203
Annessi agricoli realizzati da Aziende Agricole prive dei requisiti minimi per la Presentazione .....	203
del Programma Aziendale.....	203
Art. 92.....	205
Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime.....	205

Capo III	
Le trasformazioni consentite all'imprenditore agricolo mediante il Programma Aziendale.....	207
Art 93.....	207
Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo.....	207
Art. 94.....	208
Interventi di trasformazione degli annessi esistenti per nuove unità abitative rurali.....	208
Art. 95.....	208
Interventi di nuova edificazione per annessi rurali.....	208
Art. 96.....	210
Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale.....	210
(PAPMAA) - Contenuti e prescrizioni.....	210
Art. 97.....	212
Programma aziendale con valore di piano attuativo.....	212
Capo IV.....	212
Le trasformazioni rurali realizzate da soggetti diversi dall'imprenditore.....	212
agricolo.....	212
Art. 98.....	212
Manufatti per l'agricoltura amatoriale.....	212
Art. 99.....	214
Manufatti per il ricovero di animali domestici.....	214
Art. 100.....	214
Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria.....	214
Capo V.....	215
Patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.....	215
Art. 101.....	215
Contenuti.....	215
Art. 102.....	216
Interventi sugli edifici e complessi edilizi di recente formazione.....	216
Art. 103.....	219
Interventi di deruralizzazione degli immobili.....	219
Art. 104.....	220
Individuazione delle pertinenze minime degli immobili da deruralizzare.....	220
Art. 105.....	221
Sistemazioni agricole ambientali a scapito di "Oneri verdi".....	221
Capo VI.....	223
Aree e ambiti rurali.....	223
Art. 106.....	223

Aree con funzione agricola.....	223
Art. 107.....	224
Paesaggi agrari e pastorali di interesse storico.....	224
Art. 108.....	225
Aree forestali soggette a possibile recupero per l'attività produttiva.....	225
Art. 109.....	227
Aree forestali.....	227
Art. 110.....	228
Aree con funzioni non agricole.....	228
Art. 111.....	229
Area con funzione Turistico-ricettiva in zona agricola.....	229
Art. 112.....	231
Area con funzione Direzionale e Servizi privati in zona agricola.....	231
Art. 113.....	234
Area con funzione industriale e artigianale in zona agricola.....	234
Art. 114.....	236
Area con funzione di Commercio al dettaglio in zona agricola.....	236
Capo VII.....	238
Ambiti di tutela ambientale ed archeologica.....	238
Art. 115.....	238
Ambiti di pertinenza paesaggistica.....	238
Art. 116.....	240
Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica.....	240
Art. 117.....	240
Ambiti per progetti di paesaggio territoriali.....	240
Art. 118.....	241
Ambiti perifluviali.....	241
Art. 119.....	243
I beni di interesse archeologico.....	243
Art. 120.....	244
Aree a rischio archeologico.....	244
Art. 121.....	247
Verde Privato.....	247
Art. 122.....	248
Giardini formali e storici.....	248
Art. 123.....	251
Verde di connessione ecologica.....	251
Art. 124.....	251

Nuclei rurali.....	251
Art. 125.....	254
Nuclei rurali storici.....	254
Art. 126.....	256
Insediamenti rurali recenti.....	256
Art. 127.....	257
Centralità dei nuclei rurali.....	257

## TITOLO V

### FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI E AL RISCHIO

ALLUVIONI.....	259
Capo I.....	259
prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico.....	259
Art. 128.....	259
Condizioni di fattibilità.....	259
Art. 129.....	259
Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	259
Art. 130.....	261
Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni.....	261
Art. 131.....	262
Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	262
Art. 132.....	264
Piano Stralcio assetto Idrogeologico (PAI).....	264
Art. 133.....	264
Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).....	264
Capo II.....	265
Tutela delle risorse ambientali.....	265
Art. 134.....	265
Disposizioni generali.....	265
Art. 135.....	266
Fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua.....	266
Art. 136.....	267
Interventi su suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua.....	267
Art. 137.....	270
Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee.....	270
Art. 138.....	271
Aree per opere di regimazione idraulica.....	271
Art. 139.....	272
Risanamento idraulico.....	272

TITOLO VI.....	273
DISCIPLINA DELLE FUNZIONI.....	273
Art. 140.....	273
Disposizioni generali.....	273
.....	273
Art. 141.....	273
Categorie funzionali e loro articolazioni.....	273
Art. 142.....	277
Ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso senza opere.....	277
TITOLO VII	
SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE.....	278
Art. 143.....	278
Disposizioni transitorie.....	278
Art. 144.....	278
Aree interessate dal “Piano intercomunale di Protezione Civile”.....	278
Art. 145.....	279
Accessibilità universale.....	279



# TITOLO I

## DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I

#### CONTENUTI, STRUTTURA e articolazione DEL PIANO OPERATIVO

##### **Art. 1**

##### **Contenuti**

Il Piano Operativo, in conformità al Piano Strutturale e ai piani sovraordinati, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia sull'intero territorio comunale secondo i principi del buon governo del territorio con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo delle trasformazioni.

Il Piano Operativo riconosce, in conformità al piano strutturale, il proprio patrimonio territoriale come bene collettivo e identitario della comunità di Rignano Sull'Arno, ne garantisce la sua riproducibilità, considerandolo una risorsa per lo sviluppo sostenibile dell'intera collettività.

Il Piano Operativo si propone di attuare le trasformazioni a fini insediativi prevalentemente senza impegno di nuovo suolo non edificato. Gli eventuali nuovi impegni di suolo a fini insediativi o infrastrutturali saranno consentiti solo nei casi in cui non sussistano alternative di riutilizzo degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.

Il Piano Operativo contiene:

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

Inoltre il Piano operativo contiene:

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

- le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.

In relazione all'ultimo punto il Piano Operativo intende applicare tale disposizione alle progettazioni di nuovi spazi pubblici o di ristrutturazione degli stessi attraverso i principi della "progettazione universale". Con la progettazione universale si intende perseguire una progettazione incentrata sulle persone, in considerazione di tutte le età, della propria dimensione e capacità, dei cambiamenti che possono intervenire durante l'arco della vita. La progettazione universale è una progettazione accessibile e inclusiva ed è un prerequisito affinché tutti possano esercitare una serie di diritti come la mobilità, il lavoro, l'istruzione, il tempo libero, la partecipazione alla vita sociale e politica, etc. La progettazione dei luoghi pubblici o di uso pubblico non sono direttamente correlati alla salute della persona, disabile e non, ma deve essere correlata alla persona e alle condizioni del luogo che lo circonda e alla presenza o meno di eventuali elementi ambientali che si rivelino da ostacolo o da limite al suo agire.

Inoltre la "progettazione universale" degli spazi pubblici, avendo un approccio olistico, deve garantire comfort, qualità architettonica e paesaggistica.

Pertanto, le presenti norme assumono come requisito dell'accessibilità dei luoghi pubblici o di uso pubblico i principi della "progettazione universale".

## **Art. 2** **Struttura**

1. Il Piano Operativo persegue i criteri di semplificazione e di chiarezza delle disposizioni ivi contenute. A tal proposito le norme di seguito riportate sono strettamente di competenza del presente strumento di pianificazione urbanistica e non riproducono norme contenute in leggi, regolamenti, Atti di Governo del territorio, ma ad essi si fa eventualmente riferimento e rinvio.

La struttura del Piano Operativo è articolata in due macro-sistemi: il *Territorio urbanizzato* ed il *Territorio rurale*. La disciplina degli elementi naturali o infrastrutturali trasversali ai due territori è ripetuta con diverse prescrizioni a seconda del contesto, urbano o rurale, sul quale insiste.

2. Il "Territorio urbanizzato" è articolato ai sensi dell'art. 4 L.R. 65/2014 e, conformemente a tale disciplina, ricomprende l'insieme costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria, in ciò strutturandosi come da successivo art. 4.

Il Territorio urbanizzato è disciplinato dal Titolo III delle presenti Norme.

3. Il "Territorio rurale", ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione del territorio urbanizzato, nella quale si applicano le norme riguardanti la tutela e la valorizzazione delle aree rurali, compreso i nuclei rurali e storici e le aree con funzione agricola, è articolato come da successivo art. 4.

Il Territorio Rurale è disciplinato dal Titolo IV delle presenti Norme.

### **Art. 3 Elaborati**

1. Gli elaborati che costituiscono il Piano Operativo sono:

A) Elaborati disciplinari:

- 1) Relazione Generale;
- 2) Norme Tecniche di Attuazione (NTA);

Allegati:

- Allegato "A" - "Schede norma delle aree di trasformazione";
- Allegato "B" - "Disciplina dei beni paesaggistici";
- Allegato 1 - Dimensionamenti prelevati dal PS per la programmazione 2022-2027;
- Allegato 2 - Attuazione del Regolamento Urbanistico 2000 -2020;
- Allegato 3 - Applicazione delle direttive e recepimento delle prescrizioni d'uso del P.I.T/P.P.R. - schede di verifica;
- Allegato 4 - Calcolo del fabbisogno di standard urbanistici per le singole U.T.O.E.;
- Allegato 5 - Programma degli interventi per l'accessibilità universale;
- Allegato 6 - Aree sottoposte a vincolo preordinato ad esproprio;

B) Elaborati cartografici:

1) Tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti":

**a) Territorio Urbanizzato:**

- Tavola TU.1 in scala 1:2.000 - Rignano
- Tavola TU.2 in scala 1:2.000 - Pian Dell'Isola / Rosano
- Tavola TU.3 in scala 1:2.000 - San Donato / Troghi / Cellai

**b) Territorio Rurale:**

- Tavola TR.1 in scala 1:5.000
- Tavola TR.2 in scala 1:5.000
- Tavola TR.3 in scala 1:5.000
- Tavola TR.4 in scala 1:5.000
- Tavola TR.5 in scala 1:5.000
- Tavola TR.6 in scala 1:5.000

- Tavola TR.7 in scala 1:2.000 - Volognano / Sarnese / Torri / Le corti / Bombone
- Tavola TR.8 in scala 1:2.000 - La Felce / Le Valli

2) Tavola “Vincoli e fasce di rispetto” in scala 1:10.000

C) Criteri di fattibilità;

D) Valutazione Ambientale Strategica:

- Rapporto Ambientale;
- Sintesi non Tecnica;
- Dichiarazione di Sintesi;

E) Aree esposte a rischio:

- E1 “Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni alluvionali”
- E2 “Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici”
- E3 “Carta delle aree a rischio sismico”.

2. Il Regolamento Edilizio, redatto secondo lo schema di regolamento edilizio tipo di cui alla delibera Giunta Regionale n. 524/2018, e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Piano Operativo.

#### **Art. 4 Articolazione**

1. Il Piano Operativo si attua, in conformità ai contenuti dello statuto del territorio e delle strategie del Piano Strutturale, secondo la seguente ripartizione del territorio individuata nella Tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”:

a) Il “Territorio urbanizzato”;

b) Il “Territorio rurale”.

2. Il “Territorio urbanizzato” di cui al comma 1 lett. a) si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale e delle singole U.T.O.E., nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico nella Tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”:

1) Tessuti

- Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati;
- Tessuti urbani consolidati;
- Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto;

- Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine;
- Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare;
- Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo pianificato;
- Tessuti specialistici;
- Tessuti produttivi;
- Tessuti produttivi da consolidare e completare;
- Tessuti produttivi da riqualificare;

## 2) Aree

- Verde privato;
- Verde privato a corredo degli edifici;
- Orti privati;
- Pertinenze edilizie impermeabili;
- Giardini formali e storici;
- Ambiti urbani perfluviali;
- Verde di connessione ecologica;
- Ambiti per progetti di paesaggio territoriali;
- Centralità urbane

3) Aree di trasformazione degli assetti insediativi, quali individuate dal successivo art. 65.

3. Il "Territorio rurale" di cui al comma 1 lett. b) si articola, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale e dalle singole U.T.O.E., nelle seguenti aree ed ambiti, distinti con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" :

### 1)Aree

- Aree con funzione agricola;
- Aree forestali soggette a possibile recupero per l'attività produttiva;
- Aree forestali;
- Paesaggi agrari e pastorali di interesse storico;
- Aree con funzioni non agricole;
- Nuclei rurali;
- Nuclei rurali storici;
- Insediamenti rurali recenti.

### 2) Ambiti

- Ambiti di pertinenza paesaggistica;
- Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- Ambiti per progetti di paesaggio territoriali;
- Ambiti perfluviali;
- Aree a rischio archeologico;
- Verde privato;
- Giardini formali e storici;
- Verde di connessione ecologica;
- Centralità dei nuclei rurali.

4. Ricadono, sia nel "Territorio Rurale" sia nel "Territorio Urbanizzato", come individuati nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e disciplinate dal Titolo I delle presenti norme, le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, quali quelle di seguito elencate:

a) Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive che concorrono alla dotazione di standard:

- Aree per l'istruzione e per l'infanzia;
- Aree per attrezzature di servizi collettivi;
- Aree per spazi a parcheggi pubblici;
- Aree a verde attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e di connessione ecologica;

b) Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive che non concorrono alla dotazione di standard:

- Aree per servizi tecnici e tecnologici;
- Aree per servizi tecnici e tecnologici: metanodotto, energia, radiocomunicazioni;
- Aree per servizi tecnici e tecnologici di interesse sovracomunale;
- Aree ferroviarie;
- Aree per la mobilità;
- Aree per aree per nuova viabilità: corridoi infrastrutturali;
- Aree per la mobilità di impianto storico e dei cammini;
- Aree per la mobilità dolce: piste ciclopedonali e ciclovie;
- Aree per piazze e aree pedonali;
- Aree per Servizi cimiteriali.

5. Costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" :

- Territorio Urbanizzato (TU) - "Aree di Trasformazione degli assetti insediativi";
- Territorio Rurale (TR) - "Aree di Trasformazione con destinazioni d'uso non agricole".

Ogni singola trasformazione assume una specifica qualificazione a seconda dell'obiettivo che si prefigge di raggiungere:

a) per il Territorio Urbanizzato le schede sono così definite:

- di Riqualificazione dei margini urbani;
- di Riqualificazione degli assetti insediativi storici;
- di Completamento degli assetti insediativi;
- di Completamento puntuale degli assetti insediativi;
- di Rigenerazione degli assetti insediativi;
- di Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi;
- di Qualificazione degli insediamenti;

b) per il Territorio rurale le schede sono così definite:

- di Trasformazione degli insediamenti incongrui;
- di Completamento puntuale degli insediamenti congrui produttivi.

Le Aree di trasformazione sono disciplinate dalle “Schede norma delle aree di trasformazione” di cui all’Allegato ‘A’ alle presenti Norme.

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

Tessuti/ Aree	Zone Omogenee DM 1444/68
-Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati -Nuclei rurali storici	Zona Omogenea A
- Tessuti urbani consolidati; - Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto; - Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine; - Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare; - Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo pianificato; Aree di trasformazione: - di Riqualificazione dei margini urbani; - di Riqualificazione degli assetti insediativi storici; - di Completamento degli assetti insediativi; - di Completamento puntuale degli assetti insediativi; - di Rigenerazione degli assetti insediativi - di Qualificazione degli insediamenti; - Nuclei Rurali; - Insediamenti rurali recenti.	Zona Omogenea B
- Tessuti produttivi; - Tessuti produttivi da consolidare e completare; - Tessuti produttivi da riqualificare; - Aree con funzioni non agricole; Aree di trasformazione: - di Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi; - di Completamento puntuale degli insediamenti congrui produttivi.	Zona Omogenea D
- Aree con funzione agricola; - Aree forestali soggette a possibile recupero per l'attività produttiva; - Aree forestali;	Zona Omogenea E

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paesaggi agrari e pastorali di interesse storico;</li> <li>- Nuclei rurali;</li> <li>- Insediamenti rurali recenti.</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tessuti specialistici per servizi pubblici;</li> <li>- le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale esterni ai tessuti: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aree per l'istruzione e per l'infanzia;</li> <li>- Aree per attrezzature di servizi collettivi;</li> <li>- Aree per spazi e parcheggi pubblici;</li> <li>- Aree a verde attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e di connessione ecologica;</li> <li>- Aree per servizi tecnici e tecnologici;</li> <li>- Aree per servizi tecnici e tecnologici: metanodotto, energia, radiocomunicazioni;</li> <li>- Aree per servizi tecnici e tecnologici di interesse sovracomunale;</li> <li>- Aree e fasce di rispetto ferroviario;</li> <li>- Aree per la mobilità;</li> <li>- Aree per nuova viabilità: corridoi infrastrutturali;</li> <li>- Aree per la mobilità di impianto storico e dei cammini;</li> <li>- Aree per la mobilità dolce: piste ciclopedonali e ciclovie;</li> <li>- Aree per piazze e aree pedonali;</li> <li>- Aree per Servizi cimiteriali.</li> </ul> </li> </ul>	Zona Omogenea F
<p>Aree di trasformazione degli assetti insediativi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Scheda norma - Area ATU5 "Ex Cementificio Bruschi";</li> <li>- Scheda norma - Area ATU11 "Area Caldini Faggi".</li> </ul>	Zona Omogenea C

## CAPO II

### I Piani di Settore

#### Art. 5

#### I Piani di Settore di competenza Comunale

1. Concorrono al governo del territorio, coordinandosi con il presente Piano Operativo, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali;



I Piani di settore comunali che incidono sugli assetti territoriali sono:

1. Piano comunale di classificazione acustica (da aggiornare a seguito dell'approvazione del presente Piano);
2. Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione (in fase di redazione);
3. Regolamento di Igiene;
4. Piano intercomunale di protezione civile (aggiornato al 2018);
5. Piano Triennale anticorruzione e della trasparenza (approvato nel 2017);
6. Piani triennali delle Opere Pubbliche;
7. Piano Cimiteriale Comunale.

È fatta comunque salva l'adozione ad opera dell'Amministrazione comunale di ulteriori piani di settore in coordinamento con il presente strumento.

### CAPO III

#### Caratteri quali-quantitativi degli assetti insediativi

##### **Art. 6**

##### **Parametri urbanistici ed edilizi**

I parametri urbanistici ed edilizi sono definiti dalle vigenti norme regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio, alle quali si fa diretto rinvio per l'attuazione delle presenti norme.

##### **Art. 7**

##### **Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive**

1. Gli spazi, attrezzature ed impianti di interesse generale esistenti e di progetto, di livello territoriale o locale, sono distinti ed individuati con apposite campiture e sigle nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Le aree e le attrezzature di seguito elencate concorrono ai fini del calcolo degli standard urbanistici di cui al D.M. n. 1444/1968, e sono articolate nelle seguenti categorie e sotto categorie:

- **AI - Aree per l'istruzione e per l'infanzia;**
- AC - Aree per attrezzature di servizi collettivi:
  - ACs - Aree per servizi sociali e assistenziali;
  - ACcu - Aree per servizi culturali e ricreativi, e assimilati;
  - ACh - Aree per servizi sanitari;

- ACr - Aree per servizi religiosi;
- ACe - Aree per servizi edilizia residenziale pubblica;
- ACa - Aree per servizi amministrativi e assimilati;
- **AP - Aree per spazi e parcheggi pubblici;**
- **AV - Aree a verde attrezzato a parco, per il gioco, lo sport e di connessione ecologica:**
  - AVp - Aree a verde attrezzato e parchi;
  - AVo - Aree a verde per gli orti sociali e urbani;
  - AVs - Aree a verde per gli impianti sportivi;
  - AVe - Aree a verde di connessione ecologica.

Se non diversamente specificato nei successivi articoli, all'interno della medesima categoria è sempre consentito il passaggio tra le diverse sotto categorie senza che ciò comporti variante al Piano Operativo.

3. Non concorrono ai fini del calcolo degli standard le seguenti attrezzature collettive:

- ACt - Aree per servizi tecnici e tecnologici;
- ACti - Aree per servizi tecnici e tecnologici: metanodotto, energia, radiocomunicazioni;
- ACts - Aree per servizi tecnici e tecnologici di interesse sovracomunale;
- ACf - Aree e fasce di rispetto ferroviario;
- ACm - Aree per la mobilità;
- ACci - Aree per nuova viabilità: corridoi infrastrutturali;
- ACms - Aree per la mobilità di impianto storico;
- ACmd - Aree per la mobilità dolce: piste ciclopedonali e ciclovie;
- Acpz - Aree per piazze e aree pedonali;
- ACC - Aree per Servizi cimiteriali.

4. Non sono comprese nelle attrezzature di cui al presente articolo gli spazi, le attrezzature e gli impianti privati, se non previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

5. Per la progettazione degli spazi, attrezzature e impianti di interesse collettivo devono essere rispettate le disposizioni qualitative di cui ai successivi articoli del presente Capo. Deve essere sempre assicurata la "*progettazione universale*", di cui all'art 1 delle presenti norme.

6. Le dotazioni obbligatorie di standard pubblici, da realizzarsi all'interno delle "Aree di Trasformazione degli assetti insediativi" e delle "Aree di Trasformazione delle destinazioni d'uso non agricole", sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nelle corrispondenti 'schede norma delle aree di trasformazione'" di cui all'Allegato 'A' alle presenti Norme.

7. Negli spazi, attrezzature e impianti di interesse collettivo, di cui al presente Capo, di proprietà pubblica sono ammessi tutti gli interventi edilizi, compreso l'addizione volumetrica, previa approvazione di progetto di opera pubblica, a condizione che sia mantenuto almeno il 30% dell'indice di permeabilità della superficie fondiaria.

Il Piano Operativo individua, nell'apposito Allegato 6 al presente Piano le "Aree sottoposte a vincolo preordinato ad esproprio".

L'esecuzione, manutenzione e/o modificazione delle opere previste dal richiamato allegato 6 sarà realizzata in via prioritaria dall'Amministrazione Comunale o dagli altri enti pubblici competenti che, nel quinquennio, potranno attivare le procedure espropriative ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i., e della L.R. n. 30/2005 e s.m.i.. E' tuttavia consentita la realizzazione delle stesse da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

### **Art. 8**

#### **Aree per l'istruzione e l'infanzia**

1. Le aree per l'istruzione e l'infanzia, i cui requisiti tecnici sono stabiliti dal DM 18.12.1975 "*Norme tecniche aggiornate relative all'edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica*", comprendono: asili nido e scuole per l'infanzia, scuole elementari e scuola secondaria di primo grado (media).

Allo scopo di garantire, per qualunque tipo di scuola, indipendentemente dalla localizzazione e dimensione, il massimo di relazioni che permettano a tutte le allieve e gli allievi, senza distinzione di provenienza e di ceto, di istruirsi, nelle migliori condizioni ambientali ed educative, ogni edificio scolastico va considerato parte di un "continuum" educativo, inserito in un contesto urbano e sociale, e non come entità autonoma. Pertanto, gli edifici scolastici devono essere strettamente collegati con i centri di servizio, con esso integrabili sia spazialmente che nell'uso, quali: servizi sportivi, ricreativi, culturali, amministrativi, ecc.

2. Nel perseguire l'obiettivo primario di qualificare gli edifici scolastici rispetto ai diversi tipi di domanda il Piano Operativo prescrive di:

- a) garantire l'accessibilità e la sosta a tutte le persone attraverso la *progettazione universale*;
- b) garantire la realizzazione di parcheggi e spazi pavimentati secondo i criteri di qualità di cui al successivo art. 10;
- c) prevedere una rete di percorsi sia ciclabili che pedonali che mettano in stretto collegamento le scuole con i parchi e i giardini pubblici, le aree sportive, ricreative e culturali;

- d) prevedere progetti finalizzati ad incentivare lo spostamento, preferibilmente non accompagnati, casa-scuola a piedi o in bicicletta degli alunni della scuola elementare e della scuola media;
- e) adeguare alle normative vigenti in materia antisismica e di riqualificazione energetica degli edifici, anche mediante l'utilizzo di specie arboree che garantiscano comfort ambientale e ombreggiatura laterale degli edifici e la riduzione degli impatti acustici, laddove presenti;
- f) garantire comunque l'incremento della dotazione di verde, secondo i criteri progettuali previsti per le aree a verde attrezzato e parchi di cui all'art.12 delle presenti norme, con l'obiettivo di costituire anche una connessione ecologica con altri spazi verdi pubblici e privati.

3. I posti auto direttamente collegati al complesso scolastico sono quantificati nella misura minima di 1 mq ogni 20 mc di costruzione con le esclusioni volumetriche previste dal DM sopra richiamato, riservando adeguato spazio per le biciclette.

All'interno delle aree destinate a servizi per l'istruzione è possibile realizzare attrezzature di supporto alle attività scolastiche, che servano a migliorare la fruizione del servizio, e insediare attività complementari, che siano con essi compatibili.

4. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, comprese le addizioni volumetriche sia per attività di formazione sia per attività complementari, anche fuori sagoma, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti.

5. Gli interventi di ampliamento o nuova edificazione di edifici per l'istruzione e attività connesse dovranno comunque assicurare una percentuale minima permeabile del 30% dell'intera superficie fondiaria destinata a tale funzione e, comunque, la superficie coperta (SC) non può superare un terzo dell'intera superficie fondiaria destinata all'istruzione e all'infanzia.

## **Art.9**

### **Aree per attrezzature di servizi collettivi (AC) - Standard**

1. Sono aree o edifici che ospitano o sono destinate ad ospitare attrezzature di servizio alla comunità, disponibili per un uso pubblico e/o comunque collettivo, su scala urbana o territoriale, e che concorrono ai fini del calcolo degli standard quali, i servizi sociali e assistenziali (ACs), i servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi/ACcu), i servizi sanitari (ACh), i servizi religiosi (ACr), l'edilizia residenziale pubblica (ACe), gli uffici amministrativi (ACa).

2. Sono ricomprese nella definizione di attrezzature, oltre agli spazi propriamente dedicati allo svolgimento dell'attività, tutti gli spazi funzionalmente connessi a questa: pertinenze scoperte, giardini, parcheggi interni, locali tecnici, etc.

3. Sono disciplinate dal presente articolo le aree, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" , sulle quali possono essere

realizzate o già insistono strutture adibite (o da adibirsi) ad utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreativo. Tali aree e/o strutture possono appartenere anche a soggetti e/o Enti diversi dall'Amm./ne Comunale.

4. Nel caso di ampliamento o riqualificazione delle attrezzature esistenti deve essere garantita una facile accessibilità mediante collegamenti alla rete pedonale e ciclabile, e la prossimità alle fermate del trasporto pubblico.

5. All'interno delle aree destinate a servizi collettivi è possibile insediare attività complementari che siano con esse compatibili e che servano a migliorare la fruizione del servizio.

6. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale, comprese le addizioni volumetriche anche fuori sagoma, dei servizi e attrezzature collettive ACa, ACcu, ACr e ACs esistenti di proprietà diversa dall'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici esistenti. La misura massima ammessa di addizione volumetrica per ogni singola attrezzatura, comprese le attività connesse, è di 100 mq di (SE). Le addizioni volumetriche agli edifici dei servizi e delle attrezzature collettive eseguite da soggetto privato sono regolate da apposita Convenzione da stipularsi tra il soggetto privato e l'Amministrazione Comunale ed il procedimento da attivare è il permesso di costruire convenzionato. Gli interventi previsti dal presente comma sono condizionati dall'eliminazione di eventuali superfetazioni esistenti e nel rispetto degli articoli 32 e 33 delle presenti Norme.

7. Gli interventi di cui al comma precedente dovranno comunque assicurare una percentuale minima permeabile del 30% dell'intera superficie fondiaria destinata a tale funzioni.

8. Le addizioni volumetriche, anche fuori sagoma, da eseguirsi sulle attrezzature di servizi collettivi di proprietà dell'Amministrazione Comunale devono comunque assicurare una percentuale minima permeabile del 30% dell'intera superficie fondiaria destinata a tali funzioni.

9. Le aree per l'edilizia residenziale pubblica (ACe), individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", costituiscono standard urbanistico aggiuntivo ai sensi dell'art. 1 comma 258, della L. n. 244/2007 e dell'art. 63 della L.R. n. 65/2014. Sugli edifici esistenti di Edilizia Residenziale Pubblica sono ammessi interventi di addizione volumetrica nella misura massima del 30% della (SE) esistente, anche fuori sagoma da realizzarsi attraverso progetto unitario, finalizzati a garantire e/o implementare comfort abitativo, miglioramento delle prestazioni energetiche (almeno di una classe) e/o miglioramento sismico. Dovrà essere sempre garantita una percentuale minima permeabile del 30% dell'intera superficie fondiaria destinata a tale funzione.

10. Per la realizzazione di spazi pavimentati, parcheggi e aree verdi si applicano i successivi Articoli 10 e 12.

**Art. 10**  
**Aree per spazi a parcheggi pubblici (AP)**

1. Si considerano aree per parcheggio pubblico le parti del territorio specificamente ed esclusivamente dedicate alla sosta dei veicoli, che possono essere aree scoperte e/o con presenza di strutture edificate, realizzate a raso, interrate, in elevazione o lungo strada.

2. Le aree a parcheggio all'interno del territorio urbanizzato e nei nuclei rurali e storici devono essere dotate di:

- posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone con disabilità, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in adiacenza ai percorsi pedonali accessibili e vicini agli accessi di tutte le attrezzature di servizi collettivi di cui al precedente art.9;
- pavimentazioni realizzate con materiali chiari con elevati valori di riflettanza (albedo) ed emissività termica, come sabbie, ghiaie e materiali lapidei o eventualmente materiali di riciclo, che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche, salvo garantire, attraverso la *progettazione universale*, la piena transitabilità e fruizione;
- accessi e percorsi veicolari interni distinti dagli accessi e percorsi pedonali e ciclabili;
- alberature ombreggianti per i parcheggi pubblici a raso, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni quattro posti auto. L'area dedicata alla messa a dimora dell'albero dovrà essere pari a un intero posto auto ad esclusione dei parcheggi lungo strada. Per i parcheggi lungo strada è prescritta la realizzazione di almeno due aiuole con piante di alto fusto alle due estremità dell'area a parcheggio e ogni dieci posti auto un posto auto è riservato ad un'aiuola con pianta di alto fusto. Per gli impianti arborei e arbustivi sono impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R. 39/2000 "*Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana*";
- adeguata progettazione dei sistemi di illuminazione esterna per garantire il massimo risparmio energetico e il minimo disturbo/impatto per inquinamento ottico e/o luminoso ricorrendo alle più efficienti tecnologie disponibili nel rispetto delle vigenti normative e linee guida statali e regionali;
- colonnine a consumo di ricarica elettrica in misura adeguata al fabbisogno;
- sistema di raccolta delle acque piovane.

3. I parcheggi a raso nel territorio rurale devono essere:

- collocati, unitamente alla viabilità di accesso, senza modificare i tracciati della viabilità storica, né incidere sui suoi caratteri formali e compositivi;
- inseriti rispettando l'orientamento e la disposizione del mosaico agrario, essere realizzati esclusivamente in terra battuta, stabilizzato o comunque con soluzioni tecniche equivalenti compatibili con il contesto rurale, fatta eccezione per gli accessi

dalla pubblica via, i quali devono avere tipologie di pavimentazione che non consentano il trasporto di detriti o fango in carreggiata;

- ombreggiati con l'uso di vegetazione arborea e arbustiva;
- Per gli impianti arborei e arbustivi sono impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R. 39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana".

La segnaletica dei parcheggi deve essere ridotta all'essenziale e non deve occludere le visuali panoramiche.

## **Art. 11**

### **Aree per spazi pubblici attrezzati a verde, sport e connessioni ecologiche (AV)**

1. Le aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco, lo sport e connessioni ecologiche (AV) sono suddivise nelle seguenti sotto -categorie:

- AVp - Area a verde attrezzato e parchi;
- AVo - Area a verde per gli orti sociali;
- AVs - Area a verde per gli impianti sportivi;
- AVe - Area a verde di connessione ecologica.

Le Aree a verde devono assicurare la dotazione e la continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica in funzione sia della qualità degli insediamenti sia della qualità degli ambienti naturali dell'intero territorio.

## **Art. 12**

### **Area a verde attrezzato e parchi (AVp)**

1. Le aree a verde attrezzato e parchi possono avere diversa estensione e sistemazione, possono essere individuate come parchi o giardini, comunque connotate dalla presenza importante di vegetazione e dalla prevalenza di suoli permeabili. Nell'ambito delle trasformazioni previste dal presente Piano devono essere favorite opportune connessioni ecologiche e continuità degli elementi verdi utilizzando specie arboree e arbustive coerenti con il contesto. Sarà da privilegiare l'uso di specie vegetali autoctone ed è vietato l'utilizzo di specie esotiche ed invasive. I progetti inerenti le aree AVp dovranno essere accompagnati da uno studio di carattere naturalistico che valuti le specie vegetali del contesto, individuando quelle invasive presenti. Per queste ultime lo studio dovrà indicare accorgimenti specifici per limitarne la diffusione.

2. Le aree a verde pubblico attrezzato possono prevedere: aree con manto vegetativo, praticabili e non, elementi vegetali, aree a rilevante naturalità e connotazione agraria, aree per il gioco e lo sport, aree per la sosta, percorsi pedonali e piste ciclabili, percorsi carrabili di attraversamento, elementi di protezione/delimitazione, elementi di servizio, aree per cani. Possono avere un carattere naturalistico, paesistico, agricolo, ornamentale oppure

ospitare attrezzature per lo svolgimento di attività ludiche e sportive leggere, compresi i bocciodromi, le piste di pattinaggio all'aperto, etc.

3. All'interno delle aree destinate a verde pubblico/parchi è possibile, compatibilmente con la disciplina e normativa di riferimento e con gli obiettivi caratteri delle medesime, realizzare chioschi e locali/manufatti per attività complementari di servizio.

4. La scelta localizzativa e le caratteristiche di chioschi/locali/manufatti devono essere adeguati al contesto ambientale e paesaggistico di riferimento tenendo conto che:

a) i chioschi non devono avere dimensione superiore a 20 mq di superficie coperta (SC) oltre a ulteriori 20 mq di dehor.

### **Art. 13**

#### **Area a verde per gli orti sociali (AVo)**

1. Le aree ad orti sociali, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono aree pubbliche destinate all' "arte del coltivare", dove è consentita la pratica dell'orticoltura e del giardinaggio per l'autoconsumo o per il tempo libero. L'Amministrazione si riserva di assegnare gli orti a soggetti individuati con apposito regolamento, il quale definisce le modalità di assegnazione e di gestione dei medesimi nonché gli obblighi degli assegnatari. Almeno il 5% degli orti deve essere riservato a persone con ridotta capacità motoria, organizzando tale percentuale di orti attraverso "la progettazione universale".

Le aree ad orti sociali devono avere le seguenti caratteristiche:

- superficie minima di ogni singolo orto ricompresa tra un minimo di 30 mq e un massimo di 100 mq;
- realizzazione di percorsi di distribuzione interna pedonali accessibili dalla pubblica via;
- adeguati spazi di sosta veicolare e ciclabile, piazzole di carico/scarico;
- realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali.

2. Sono vietati i depositi a cielo aperto di vario materiale.

3. Gli orti devono essere provvisti di siepi, o altra forma vegetale, di tipo formale o informale, con specie a distanza ravvicinata con l'intento di realizzare un insieme continuo, permettendo di isolare l'area ortiva, salvo i punti di accesso. Le siepi assolvono a varie funzioni tra cui quelle produttive come i piccoli frutti, ecologiche come rifugio di animali e corridoi, protettive come la difesa biologica delle colture, igienico sanitarie come la difesa dagli agenti inquinanti e ornamentali.



**Art. 14**  
**Area a verde per gli impianti sportivi (AVs)**

1. Le aree per gli impianti sportivi (AVs) esistenti e di progetto, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", possono essere costituite da impianti di varia natura coperti e scoperti.

Gli impianti sportivi dovranno attenersi a quanto previsto, in termini dimensionali, dai regolamenti specifici di settore.

In queste aree si dovrà provvedere ad una adeguata progettazione dei sistemi di illuminazione esterna per garantire il massimo risparmio energetico e il minimo disturbo/impatto per inquinamento ottico e/o luminoso ricorrendo alle più efficienti tecnologie disponibili nel rispetto delle vigenti normative e linee guida statali e regionali.

2. Sono sempre ammessi interventi di adeguamento funzionale dei servizi esistenti, attraverso la nuova edificazione e le addizioni volumetriche, anche fuori sagoma nel rispetto dei caratteri storico-architettonici e tipologici degli edifici: in tal caso dovrà comunque essere garantita una superficie permeabile pari ad almeno il 30% della superficie fondiaria.

3. Sono ammesse, previa stipula di convenzione che ne disciplini la stagionalità, coperture sportive per esigenze temporanee, per una superficie coperta massima di 1.000 mq per ogni complesso sportivo di proprietà pubblica. In tal caso il richiedente è tenuto a prestare all'Amministrazione apposita fideiussione a garanzia della rimozione dell'impianto e ripristino dei luoghi alla scadenza del periodo di installazione.

**Art. 15**  
**Area a verde di connessione ecologica (Ave)**

1. Le aree a verde di connessione ecologica, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono dotazioni pubbliche di verde che concorrono, insieme ai parchi e ai giardini, al benessere delle persone, alla compensazione ambientale e al consolidamento della biodiversità, mediante il mantenimento e rafforzamento delle reti di connettività.

Sono aree coperte da formazioni forestali e arbustive lineari e/o estensive con alto grado di naturalità, poste nelle aree urbanizzate lungo le strade, i fossi, i fiumi, nelle aree industriali e ai margini del territorio urbanizzato.

Sono reti ecosistemiche trasversali sia ai territori urbani che ai territori rurali.

Le aree verdi di connessione ecologica contribuiscono a incrementare la resilienza degli ecosistemi, ovvero la loro capacità di assorbire e compensare le pressioni antropiche e naturali provenienti dall'esterno, compresi gli effetti del cambiamento climatico e a

ripristinare e ad assicurare il mantenimento della biodiversità e la permeabilità del territorio.

Dette aree possono ricadere anche in aree di proprietà privata: in tal caso sono individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", disciplinate dall'art. 72 delle presenti Norme e non concorrono alla dotazione di standard.

2. Le aree di connessione ecologica esistenti sono soggette alle seguenti prescrizioni e limitazioni:

a) In dette aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione;
- la impermeabilizzazione delle aree;
- le linee aeree;
- gli impianti di radiocomunicazione;
- le recinzioni di qualsiasi natura;

b) In dette aree sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di sentieri in terra battuta;
- la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 *"Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"*;
- la realizzazione di piccoli invasi per la fauna selvatica;
- la realizzazione di punti panoramici;
- la realizzazione di attività ludiche quali i parchi avventura;
- percorsi naturalistici.

3. Le aree di connessione ecologica di nuova realizzazione che ricadono nelle "Aree di trasformazione degli assetti insediativi" e nelle "Aree di Trasformazione con destinazioni d'uso non agricole" e che concorrono ai fini del calcolo della dotazione minima degli standard, hanno le seguenti prescrizioni:

- la quantità minima per la dotazione di standard è di 3mq/ab;
- il progetto di trasformazione deve individuare eventuali aree a verde di connessione ecologica esistenti nell'area, in tal caso queste devono essere potenziate e tutelate;
- il progetto di trasformazione deve individuare i possibili riammagliamenti con le aree di connessione ecologica esistenti esterne all'area di intervento, al fine di favorire la continuità ecosistemica. Nel caso in cui ciò non sia possibile si dovrà comunque provvedere almeno ad una delle due sottoelencate sistemazioni arboree e arbustive:
  - messa a dimora di siepi con specie autoctone quali: biancospino, corniolo, ligustro, pallon di maggio, prugnolo, rosa canina, sambuco nero, sanguinella, viburno lantana;
  - messa a dimora di alberi di alto fusto, posti a filare o a forma di boschetto, di specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 *"Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"* .

Potranno essere previste sistemazioni diverse, solo se adeguatamente motivate da una relazione agronomico/forestale a firma di tecnico abilitato.

4. Ogni qualvolta si operino trasformazioni territoriali che producono una perdita di suolo inedificato, il nuovo assetto insediativo non deve produrre frammentazione delle connessioni ecologiche esistenti.

Prima di ogni trasformazione territoriale è necessario analizzare e individuare gli elementi naturali presenti nell'area e le loro connessioni ecologiche. Nel caso in cui tali connessioni risultino interrotte, il progetto deve favorirne la ricucitura, ripristinandone la continuità. L'intera connessione ecologica, presente nell'area di trasformazione, equivale ad una dotazione di standard pubblico, anche qualora ricadente in area in titolarità privata, qualora ne sia garantito l'uso pubblico.

#### **Art.16**

##### **Aree per attrezzature di servizi collettivi (AC)**

1. Non concorrono ai fini del calcolo degli standard le attrezzature di servizi collettivi di cui all'Art.9 delle presenti Norme di proprietà privata e le seguenti attrezzature e servizi collettivi:

- ACt - Aree per servizi tecnici e tecnologici;
- ACti - Aree per servizi tecnici e tecnologici: metanodotto, energia, radiocomunicazioni;
- ACts - Aree per servizi tecnici e tecnologici di interesse sovracomunale;
- ACm - Aree per la mobilità;
- ACci - Aree per nuova viabilità: corridoi infrastrutturali;
- ACf - Aree ferroviarie;
- ACms - Aree per la mobilità di impianto storico;
- ACmd - Aree per la mobilità dolce: piste ciclabili e ciclovie;
- ACpz - Aree per piazze e aree pedonali;
- ACc - Aree per servizi cimiteriali.

#### **Art.17**

##### **Aree per servizi tecnici e tecnologici (ACt)**

1. Le aree per le strutture e i servizi tecnologici comprensivi degli impianti per il trattamento delle acque reflue devono essere adeguatamente recintate e schermate con apposita siepe. In ogni caso dette strutture non devono essere poste in aree di pregio paesaggistico o storico-architettonico ovvero in aree di vincolo archeologico.

2. Le strutture e i servizi tecnologici non possano né occludere le visuali nell'ambito ad elevata qualità panoramica e paesaggistica e né le visuali da e verso complessi riconosciuti dal presente Piano di rilevante valore culturale, storico e architettonico.

3. E' vietato installare impianti tecnologici fuori terra nelle seguenti aree:

- Giardini formali e storici;
- Ambiti perifluviali;
- Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- Verde di connessione ecologica.

4. L'autorizzazione all'installazione degli impianti, ad esclusione degli impianti di distribuzione di energia elettrica, è rilasciata previa sottoscrizione di atto d'obbligo. Le società di servizio pubblico si impegnano alla manutenzione dell'impianto e alla sua rimozione e bonifica dell'area nel caso di cessazione del servizio. A tal fine all'atto d'obbligo è allegata apposita fidejussione il cui importo è concordato con l'ufficio tecnico sulla base di un computo redatto da tecnico abilitato, nel quale sono quantificati i costi di demolizione e di bonifica.

#### **Art. 18**

#### **Aree per servizi tecnici e tecnologici: metanodotto, energia , radiocomunicazioni(ACTi)**

1. **Le linee di metanodotto e di oleodotto** presenti sul territorio comunale sono segnalate con apposito segno grafico, avente valenza meramente ricognitiva, nella Tavola "Vincoli e fasce di rispetto": l'esatta ubicazione della struttura può comunque essere oggetto di appositi approfondimenti ad opera dell'interessato.

1.1. Le aree interessate dalle linee di cui al successivo punto 4 sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia. Nei permessi, nulla-osta e atti abilitativi comunque denominati relativi ad opere e interventi di qualsiasi genere da eseguirsi in dette aree (fabbricati, strade, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, etc.) è espressamente prescritto il rispetto della specifica normativa tecnica di sicurezza. L'esecuzione degli interventi comporta in ogni caso la supervisione delle strutture tecniche degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, al fine di individuare preventivamente eventuali interferenze e definire le soluzioni più idonee a garantire la necessaria sicurezza e continuità del trasporto della fonte di energia mediante condotta.

1.2. Fatte salve le specifiche competenze degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, è comunque facoltà dei competenti uffici comunali dettare eventuali prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanistico edilizi e/o di trasformazione territoriale da eseguirsi nelle aree interessate dalle linee di metanodotto e/o di oleodotto.

**2. Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica.**

La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché garantire piena compatibilità con i valori paesaggistici che caratterizzano e qualificano il territorio comunale.

2.1. Per le medesime finalità la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti esistenti, suscettibili di determinare permanenze umane prolungate per periodi giornalieri superiori a 4 ore, deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico.

In prossimità di elettrodotti ad alta tensione, il proponente la trasformazione deve produrre apposita documentazione che attesti la definizione delle fasce di rispetto secondo quanto indicato agli Articoli 5 e 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

2.2. Nella Tavola "Vincoli e fasce di rispetto", è riportata la Dpa (Distanza di prima approssimazione) per gli elettrodotti ad alta tensione così come definita dal D.M. 29 maggio 2008. Nei singoli casi specifici in cui il richiedente intende costruire ad una distanza dalla linea elettrica inferiore alla Dpa, dovrà essere preventivamente richiesto al gestore il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea, al fine di consentire una corretta valutazione dell'induzione magnetica.

2.3. Le nuove cabine elettriche, ivi comprese quelle previste in sostituzione di cabine esistenti, devono essere obbligatoriamente interrate, ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta. Nel caso di cabine elettriche fuori terra la prima campata della linea aerea deve essere interrata.

Non è consentita la realizzazione di cabine elettriche all'interno delle seguenti aree:

- Giardini formali e storici;
- Ambiti perifluviali;
- Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- Verde di connessione ecologica.

Devono in ogni caso essere garantite le distanze minime dagli edifici così come previsto dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica e comunque l'ultima campata della linea aerea prima di ogni edificio deve essere sempre interrata.

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai requisiti progettuali delle cabine elettriche ricadenti nel Territorio rurale di cui al Titolo IV delle presenti norme.

### **3. Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione.**

La realizzazione di impianti e installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e di garantire la tutela dei valori paesaggistici che qualificano e caratterizzano il territorio comunale.

3.1. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, può essere regolata da uno specifico strumento di settore di livello comunale denominato "*Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione*".

3.2. Tale piano di settore garantisce la copertura del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale e la sua redazione deve uniformarsi alle seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- a) razionalizzare la localizzazione degli impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, anche al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, o comunque con immobili o aree di interesse monumentale, architettonico, storico o ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale;
- b) privilegiare a tal fine soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione con gli assetti morfologici dei luoghi e con la trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva degli impianti con il valore estetico-percettivo delle aree e immobili di cui alla lett. a). A tal fine il programma può prescrivere il ricorso a manufatti tecnologici (quali antenne, apparati telefonici, ripetitori, supporti vari) dal design accurato, privilegiando soluzioni innovative in grado di favorire la riduzione dei dimensionamenti, la rimozione degli eventuali elementi obsoleti, la migliore armonizzazione delle opere con il contesto;
- c) definire la localizzazione delle strutture per l'installazione degli impianti, tenuto conto di quanto proposto nei programmi di sviluppo o aggiornamento della rete presentati dai gestori, e nel rispetto dei criteri che seguono:
  - ✓ gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
  - ✓ gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
  - ✓ è favorito il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali innovativi che consentano la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, o quantomeno la collocazione dei medesimi all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
  - ✓ è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su edifici utilizzati da servizi sanitari, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido.

Sono fatti salvi ulteriori o diversi criteri localizzativi individuati da normative statali e/o regionali.

3.3. Inoltre il *“Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione”* tiene conto in particolare dei valori storico-culturali, architettonici, paesaggistici e ambientali presenti all'interno delle seguenti aree:

- Giardini formali e storici;
- Ambiti perfluviali;
- Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- Verde di connessione ecologica;
- Ambiti di pertinenza paesaggistica;
- Ambiti per progetti di paesaggio territoriali.

Per gli impianti che ricadano nelle zone di interesse archeologico la progettazione persegue la razionalizzazione delle localizzazioni e/o dei tracciati al fine di garantire la conservazione materiale dei beni archeologici e minimizzare l'interferenza visiva con detti beni e il contesto paesaggistico di giacenza, anche mediante soluzioni tecniche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e permettano la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, con contestuale rimozione degli eventuali impianti non più in uso.

3.4. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal precedente punto 3, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

Nelle more dell'approvazione del *“Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione”* è inibita l'installazione degli impianti di radiocomunicazione nelle aree di cui al precedente punto 3.3. I nuovi impianti e le modifiche agli impianti esistenti dovranno comunque uniformarsi alle limitazioni di cui al presente punto 3.

3.5. L'installazione di detti impianti è autorizzata previa sottoscrizione di atto d'obbligo nel quale le società si impegnano alla manutenzione dell'impianto e alla sua rimozione e eventuale bonifica dell'area nel caso di cessazione del servizio. A tal fine all'atto d'obbligo è allegata apposita fidejussione il cui importo è concordato con l'ufficio tecnico sulla base di un computo redatto da tecnico abilitato, nel quale sono quantificati i costi di demolizione e di bonifica.

## **Art. 19**

### **Aree per servizi tecnici e tecnologici di interesse sovracomunale (ACTs)**

1. Le aree, identificate con apposito segno grafico nella Tavola *“Disciplina dei suoli e degli insediamenti”*, su cui insistono o possono essere realizzati impianti, attrezzature, servizi

pubblici o di interesse pubblico e infrastrutture per servizi tecnici e tecnologici che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale, sono così articolate:

- impianti per radiocomunicazioni;
- centrali e attrezzature per la produzione e/o distribuzione dell'energia.

2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti, attrezzature, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o dei soggetti gestori.

Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale. A tal fine la progettazione degli interventi infrastrutturali e delle opere connesse devono:

- garantire soluzioni che favoriscano la migliore integrazione paesaggistica, minimizzando l'interferenza visiva con i valori estetico-percettivi delle aree soggette a tutela paesaggistica, soprattutto attraverso l'acquisizione di quantità di aree necessarie non solo per la realizzazione dell'opera, ma anche quelle necessarie per il suo inserimento paesaggistico e ambientale, oltre all'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto;
- assicurare il rispetto:
  - ✓ dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
  - ✓ degli adempimenti relativi ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali;
  - ✓ delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

Per gli interventi da eseguirsi in aree soggette a tutela paesaggistica si rinvia alle prescrizioni d'uso contenute nella "*Disciplina dei beni paesaggistici*" di cui all'Allegato 'B' alle presenti Norme. Le limitazioni o condizioni derivanti da tali prescrizioni d'uso prevalgono sulle disposizioni difformi eventualmente contenute nel presente articolo.

3. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni che comportino significativi incrementi della superficie edificata/edificabile (SE) o del volume edificato (VE), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario, nonché, ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico, all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

## **Art. 20**

### **Aree ferroviarie (ACf)**

1. Le aree ferroviarie sono individuate con apposito segno grafico nella tavola "*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*", sono destinate ad attrezzature ferroviarie e comprendono



gli ambiti riguardanti gli impianti fissi delle linee, i servizi, le attrezzature della stazione, i relativi allacciamenti ai pubblici servizi ed alla rete delle urbanizzazioni.

2. Le fasce di rispetto ferroviario sono stabilite dalla normativa vigente in materia e rappresentate, a titolo ricognitivo nella tavola "vincoli e fasce di rispetto". È fatta salva la possibilità di approfondimenti circa l'effettiva estensione delle suddette fasce in sede di elaborazione progettuale.

3. Nelle aree ferroviarie, d'intesa con l'Amministrazione Comunale, possono essere elaborati progetti di riqualificazione che prevedano aree di parcheggio, aree a verde ed eventuali attrezzature di interesse pubblico e per il loro sviluppo.

4. Deve essere garantita a tutti i cittadini utenti l'accessibilità ai servizi ferroviari attraverso la progettazione universale, tenuto conto che tale mobilità è privilegiata e incentivata, in quanto il treno garantisce una mobilità sostenibile.

5. Potranno essere insediate in dette aree anche usi commerciali di vicinato e polifunzionali;

6. Per ogni trasformazione urbanistico/edilizia da eseguirsi all'interno delle fasce di rispetto ferroviario deve essere acquisita una preventiva autorizzazione dalla Società concessionaria della linea ferroviaria.

## **Art. 21**

### **Aree per la mobilità (ACm)**

1. I servizi per la mobilità sono riferiti a:

- sedi stradali e spazi pubblici e privati ad esse accessori;
- fasce di rispetto autostradale e stradale;
- impianti per la distribuzione dei carburanti.

2. Sono disciplinate dal presente articolo le aree pubbliche, di uso pubblico, a destinazione pubblica o private che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
- gli spazi pubblici e privati (esistenti o di progetto) accessori alle sedi stradali.

3. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, la realizzazione di:

- parcheggi pubblici a bordo strada, costituenti standard in aggiunta a quelli di all'art.10 delle presenti Norme;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

4. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amministrazione Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sotto servizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amministrazione e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

5. Le fasce di rispetto stradali sono quelle individuate dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viaria o di trasporto.

Nelle porzioni di territorio comprese nelle fasce di rispetto sono ammessi:

- ovunque: la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, percorsi carrabili di servizio all'infrastruttura viabilistica, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
- a) parcheggi pubblici;
- b) impianti per la distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle specifiche disposizioni del successivo comma.

6. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato dall'Amministrazione competente, fermo restando il rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite. La realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti o la ristrutturazione di quelli esistenti è consentita previa approvazione di un permesso di costruire convenzionato. Tali impianti non possono, comunque, essere localizzati:

- a) nelle "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco, lo sport e connessioni ecologiche;
- b) negli Ambiti perifluviali;
- c) negli Ambiti per progetti di paesaggio territoriali;
- d) nei Giardini formali e storici;
- e) nel Verde di connessione ecologica;
- f) nelle aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 e tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice;
- g) nei tessuti insediativi, ad esclusione del tessuto produttivo (TP).

**Art. 22**  
**Aree per nuova viabilità: Corridoi infrastrutturali Acci**

1. I corridoi ACCi ricomprendono, con indicazione di massima, le aree suscettibili di essere interessate dal possibile sviluppo di previsioni viarie nonché dalla riqualificazione di quelle esistenti, senza che ciò costituisca puntuale o prescrittiva indicazione dell'eventuale futuro tracciato.

La definizione degli interventi di nuova realizzazione di tracciati stradali ricompresi nei suddetti corridoi infrastrutturali individuati nella "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", è demandata alla eventuale fase di progettazione dei relativi interventi. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, da definirsi tenendo conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento, delle esigenze di caratterizzazione e/o di riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dei programmi relativi all'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili. A tal fine l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è demandata all'approvazione del progetto definitivo il quale costituirà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 L.R. 65/2014 contestuale variante al presente strumento. La disciplina di cui al presente articolo non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

Sugli immobili esistenti nelle aree in questione sono ammessi tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sino alla addizione volumetrica, con l'esclusione di interventi di nuova edificazione.

2. In queste aree l'intervento spetta esclusivamente alle Amministrazioni pubbliche o ai privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le opere si attuano attraverso l'approvazione di un progetto di opera pubblica.

In sede di progettazione le caratteristiche tecnico-dimensionali possono essere modificate anche al fine di un maggiore inserimento della infrastruttura nel contesto paesaggistico di riferimento o di una maggiore efficienza distributiva del traffico veicolare.

I progetti relativi alla viabilità che rientrano nelle fattispecie elencate dalle normative statali e regionali vigenti, devono essere oggetto di procedura di Valutazione di Impatto Ambientale(VIA).

3. I tratti di attraversamento del territorio urbanizzato devono mitigare gli impatti acustici con vegetazione arborea e arbustiva adatta a tale scopo e con pannelli fonoassorbenti.

Per i tratti in territorio rurale le nuove infrastrutture devono essere corredate da sottopassi per consentire il transito della piccola fauna almeno in corrispondenza di corridoi ecologici esistenti.

## Art. 23

### Aree per la mobilità di impianto storico e dei Cammini (ACms)

1. Le strade di impianto storico individuate nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", rappresentano sia in ambito urbano che rurale un elemento fondante della struttura insediativa di lunga durata del territorio.

Esse costituiscono rilevanza paesaggistica nonché valore storico testimoniale e sono considerate parti integranti di tali percorsi, ove presenti, i seguenti elementi:

- a) i caratteri strutturali e tipologici dei tracciati (giacitura, andamento planoaltimetrico, gerarchie funzionali);
- b) le opere di regimazione delle acque;
- c) le opere d'arte (muri, muri di contenimento, ponticelli, etc.);
- d) i manufatti di corredo di valore storico-testimoniali (cappelle, tabernacoli, croci votive, edicole, marginette, pilastrini, cippi) presenti lungo i tracciati;
- e) le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- f) le dotazioni arboree e arbustive di corredo di valore storico-tradizionale (alberature segnaletiche, allineamenti arborei, siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi), quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;
- g) la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

I manufatti di corredo storico/testimoniali e le opere d'arte di particolare interesse possono essere segnalati dai cittadini all'Amministrazione Comunale, al fine di censirli e arricchire l'Atlante partecipato delle risorse patrimoniali di cui all'art.19 del Piano Strutturale.

2. Gli elementi di cui al punto precedente sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e funzionale, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianze della struttura fondativa del territorio per la quale deve essere assicurata la condizione di riproducibilità, sostenibilità degli usi e della durevolezza.

I tratti degradati devono essere ripristinati, salvaguardando i caratteri identitari dei singoli tracciati, recuperando ogni elemento che ne qualifichi l'identità e la riconoscibilità.

3. Gli interventi che interessino i percorsi fondativi devono in particolare:

a) garantire la salvaguardia, ove ancora leggibile, della configurazione originale con particolare riferimento al territorio rurale, evitando modifiche dei caratteri morfologici nel loro sviluppo longitudinale, del loro andamento altimetrico e della loro sezione stradale comprensiva del sistema di regimazione delle acque;

b) evitare, nelle parti dei tracciati di particolare visibilità e/o valore storico, interventi di adeguamento viario, circonvallazioni, innesti etc., salvo dimostrate ed imprescindibili esigenze di sicurezza stradale;

c) prevedere la conservazione di ogni elemento di corredo al tracciato viario che concorra al mantenimento del suo asseto figurativo originario, necessario al riconoscimento del suo valore storico testimoniale quali, ad esempio, opere d'arte, manufatti di corredo, pilastrini, edicole, cippi commemorativi, nonché dotazioni arboree di corredo che segnano la

percezione consolidata del tracciato, siano quest'ultimi riferiti ad elementi tipologici tipici del contesto urbano che del paesaggio rurale (alberi isolati, filari lungo strada, viali alberati etc.); l'eventuale taglio di piante, che compongono tale dotazione arborea, deve essere motivato mediante relazione a firma di Agronomo/ Forestale e devono in ogni caso essere sostituite dalla stessa specie;

d) mantenere, nel territorio rurale, l'attuale finitura del manto stradale nei tratti di viabilità non asfaltata;

e) garantire il mantenimento delle relazioni funzionali dei tracciati storici quali elementi di connessione storicamente consolidata tra nuclei insediativi e emergenze architettoniche, beni monumentali, pievi, ville, nuclei rurali, etc., che disegnano la struttura del paesaggio e segnano le relazioni con le aree urbane e con il territorio rurale;

f) assicurare che la realizzazione di eventuali aree di sosta e di belvedere non compromettano i caratteri di ruralità dei luoghi e i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, né che comportino significativo aumento della superficie impermeabile.

Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi qualificanti, precedentemente elencati, ove presenti.

4. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti ai percorsi di cui al presente comma, eccedenti la manutenzione straordinaria, sono corredati da *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, da sottoporre al parere della Commissione per il paesaggio.

La cartellonistica e i corredi agli impianti stradali devono risultare congrui per dimensione, tipologia e materiali ai caratteri di naturalità o di ruralità dei luoghi e ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'integrità percettiva delle visuali panoramiche degli Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica, individuati nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

5. Sono inoltre individuati con apposito segno grafico i sentieri e gli itinerari che rivestono una rilevante importanza per gli aspetti storici, simbolici, religiosi e identitari come: **"Anello del Rinascimento", "i Cammini di Francesco in Toscana", "il Cammino Dante", "Percorso della memoria", "Percorso della memoria - sentiero Brigata Sinigaglia", "Pievi, chiese e castelli"**.

Lungo questi sentieri ed itinerari, per garantire comfort ai viandanti e ai pellegrini, sono ammessi, fino ad una distanza di 500 m misurata dalla mezzera della strada, i seguenti interventi e/o attività, compatibilmente con la disciplina di settore:

c) l'installazione di fontane di acqua potabile;

d) l'accoglienza dei viandanti e dei pellegrini, negli edifici esistenti ad uso rurale, integrandola con le attività agricole o con le attività agrituristiche;

e) l'accoglienza dei viandanti e dei pellegrini, negli edifici esistenti ad uso non rurale, attraverso l'allestimento di rifugi escursionistici o di bivacchi, con un minimo di attrezzatura per il riparo dei viandanti e dei pellegrini: una cucina, bagni e camere anche con più letti, salvo garantire le norme igienico-sanitarie previste dalla normativa di settore;

- f) l'attività di ristorazione;
- g) l'installazione di tende per insediamenti occasionali di cui all'art 39 della L.R. 86/2016 nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti;
- h) il commercio di vicinato con empori polifunzionali anche in collegamento con l'attività di ristorazione.

Gli interventi di cui al presente punto potranno essere oggetto di apposita disciplina regolamentare ad opera dell'Amministrazione comunale.

6. Gli interventi di cui alle lettere d), e), f), g) e h) sono consentiti alle seguenti condizioni:

- le attività di accoglienza dei pellegrini, di somministrazione di alimenti e bevande e di commercio di vicinato possono essere autorizzate dall'Amministrazione Comunale nei soli casi in cui:
  - sia stato definito il riconoscimento dei cammini locali sia di interesse comunale che regionale, ai sensi della L.R. n. 35 del 10 luglio 2018 *"Disposizioni per il riconoscimento, la valorizzazione e la promozione dei cammini regionali"* e suo Regolamento attuativo Decreto del Presidente della Giunta regionale 9 aprile 2020, n. 22/R ;
  - sia stato attrezzato il percorso con la cartellonistica e sia stata garantita la percorribilità a piedi in sicurezza;
  - sia stato sottoscritto con l'amministrazione comunale apposito protocollo di intesa per la valorizzazione dei percorsi in questione e i relativi servizi che si intendono fornire ai viandanti e dei pellegrini.

7. Tutte le strade ricadenti nel territorio rurale, come individuate con apposito segno grafico nella Tavola *"Disciplina dei suoli e degli insediamenti"*, sono assoggettate alla stessa disciplina delle strade di impianto storico come sopra disciplinato con le seguenti deroghe:

- modifica del tracciato solo per brevi tratti e per motivate ragioni di sicurezza, previa regolarizzazione dell'uso pubblico del nuovo tratto, in tale caso dovrà essere acquisito il parere favorevole dei frontisti del tratto interessato dagli interventi;
- modifica dei materiali del fondo stradale, con esclusione dell'asfalto, solo nei tratti di maggior pendenza, mantenendo inalterato la coloritura di *"strada bianca"*, previa presentazione del progetto nel quale dovranno essere rappresentate dettagliatamente anche le opere di regimazione delle acque meteoriche.

L'Amministrazione Comunale può, qualora ne ravvisi la necessità, limitare il transito veicolare nelle strade di cui ai commi 1, 5 e 6, riservando il transito ai pedoni, alle biciclette e ai cavalli, assegnando a queste strade la classificazione Fbis del Codice della Strada.

**Art. 24**  
**Aree per la mobilità dolce ciclopiste e ciclovie (ACmd)**

1. Il Piano Operativo persegue l'obiettivo, uniformandosi alla L.R. n. 27/2012 e alla Legge 2/2018, di promuovere una mobilità sostenibile al fine di migliorare l'efficienza, la sicurezza della mobilità urbana, di tutelare il patrimonio naturale e ambientale, di ridurre gli effetti negativi della mobilità in relazione alla salute e al consumo di suolo, di valorizzare il territorio e i beni culturali e accrescere e sviluppare l'attività turistica, di collegare in sicurezza i nuclei urbani e rurali.

A questo scopo è finalizzata la creazione di circuiti connessi alla mobilità collettiva e di una rete, interconnessa, protetta e dedicata, di itinerari ciclabili e ciclopedonabili, attraverso località di valore ambientale, paesaggistico, culturale e turistico, anche con la creazione di una rete di punti di ristoro, con particolare riguardo ai percorsi connessi e correlati alle strade aventi caratteristiche storico-culturali.

2. A tal fine il Piano intende recuperare a fini ciclabili, per destinazione a uso pubblico, le strade arginali dei fiumi, dei torrenti e dei canali, la viabilità dismessa o declassata, la viabilità forestale, le strade di servizio e altre opere infrastrutturali lineari dismesse. Intende inoltre procedere con iniziativa pubblica alla classificazione di strada vicinale, quando ricorra il fondamento giuridico del classamento attraverso il riscontro di fatto dell'uso pubblico.

3. Il Piano predispose una rete infrastrutturale di mobilità sostenibile correlata alle due principali infrastrutture: nazionale con la *ciclovía del sole* e regionale con la *ciclopista dell'Arno*.

4. Le diverse tipologie di piste ciclabili, così come sotto definite, sono tutte presenti nella fitta rete di percorsi ciclabili che il presente Piano ha individuato nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" :

- i) **Corsia ciclabile** – definizione: "parte longitudinale della carreggiata, posta a destra, delimitata mediante una striscia bianca discontinua, valicabile e ad uso promiscuo, idonea a permettere la circolazione sulle strade urbane dei velocipedi nello stesso senso di marcia degli altri veicoli e contraddistinta dal simbolo del velocipede. La Corsia ciclabile è parte della ordinaria corsia veicolare, con destinazione alla circolazione dei velocipedi";
- j) **Ciclovía** – definizione: un itinerario che consenta il transito delle biciclette nelle due direzioni, dotato di diversi livelli di protezione determinati da provvedimenti o da infrastrutture che rendono la percorrenza ciclistica più agevole e sicura;
- k) **Via verde ciclabile** – definizione: pista o strada ciclabile in sede propria sulla quale non è consentito il traffico motorizzato;
- l) **sentiero ciclabile o percorso natura** - definizione: itinerario in parchi e zone protette, sulle sponde di fiumi o in ambiti rurali, anche senza particolari caratteristiche costruttive, dove è ammessa la circolazione delle biciclette.

5. Le piste ciclabili e le ciclovie esistenti e di progetto sono individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e hanno lo scopo di costruire nel loro insieme, in connessione con la viabilità pubblica e di uso pubblico, una rete diffusa dedicata alla mobilità lenta, che consenta di mettere in collegamento i nuclei rurali e i centri urbani e la fruizione lenta del territorio.

6. I tracciati individuati dal Piano Operativo hanno carattere meramente indicativo: il percorso effettivo sarà definito in sede di progettazione dell'opera pubblica.

A tal fine l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sarà demandata all'approvazione del progetto definitivo costituente altresì, ai sensi dell'art. 34 L.R. 6/2014 contestuale variante al presente strumento. La disciplina di cui al presente articolo non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

I percorsi devono essere progettati con caratteristiche che ne garantiscano l'accessibilità e la sicurezza, pertanto ove possibile devono essere separati fra loro e dalle carreggiate stradali, inoltre devono essere adeguatamente alberati ed ombreggiati al fine di migliorarne la fruibilità e potenziare le connessioni ecologiche, mediante alberature a foglia caduca.

7. Nei tratti extraurbani e nei parchi pubblici si potranno avere itinerari promiscui pedociclabili con larghezza adeguata a tale scopo.

8. Sono individuati, nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", due importanti percorsi natura che attraversano luoghi ad alto valore paesaggistico e sono: il percorso Rignano - Bombone - Volognano e Bombone - Torre a Cona, che metteranno in collegamento le due ciclovie: la ciclovia del sole e la ciclopista dell'Arno.

## **Art. 25**

### **Aree per piazze e aree pedonali (ACpz)**

1. Le piazze e le aree pedonali sono spazi aperti, anche pavimentati, con attraversamento veicolare precluso o regolato, delimitati e comunque chiaramente identificabili rispetto alle strade carrabili che in essi confluiscono.

2. Alle piazze e alle strade è riconosciuto il ruolo ordinatore dello spazio pubblico. Sono spazi collettivi considerati beni comuni da salvaguardare nella consistenza materiale, simbolica, giuridica e sociale, pertanto sono sottoposti a tutela:

- a) la proprietà pubblica;
- b) l'uso per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose, etc.;
- c) le pavimentazioni, le sistemazioni in genere e gli elementi di decoro e simbolici aventi rilevanza di memoria storica;
- d) le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

3. Il Piano individua porzioni di viabilità antistante gli edifici pubblici o ad uso pubblico identificandole come piazze, pertanto in tali aree devono essere garantite riconoscibilità



materica e formale e accessibilità a tutte le persone. Ogni intervento di trasformazione deve essere realizzato attraverso la *progettazione universale*.

4. Le piazze oggetto di riqualificazione, ovvero di nuovo impianto, devono uniformarsi ai criteri della *progettazione universale* e contribuire a soddisfare esigenze di permeabilità dei suoli, di mitigazione degli effetti delle isole di calore e di continuità ecologica con strade alberate, giardini e spazi limitrofi, attraverso la previsione di filare/i e/o gruppi di alberature, oltre ad aree inerbite. Le aree pavimentate devono essere preferibilmente corredate da vasche o fontane.

5. I sistemi di seduta, in adeguato numero, devono prevedersi sia in aree assolate che ombreggiate al fine di consentirne l'uso nelle diverse stagioni, e ad altezze diversificate per consentire la fruizione a tutte le fasce di utenza.

6. Gli impianti e i relativi sotto servizi, oltre a perseguire il contenimento energetico, dovranno essere facilmente accessibili per le manutenzioni e posti a distanza superiore ai 2 m dagli apparati radicali della vegetazione presente o di progetto.

7. Le piazze e le aree pedonali di impianto storico, come individuate con apposito segno grafico, seguono la disciplina dell'art. 23 commi 1,2,3 e 4.

#### **Art. 26**

#### **Aree per servizi cimiteriali (ACc)**

1. Le aree cimiteriali e tutti i servizi cimiteriali devono essere completamente accessibili a tutte le persone. All'esterno del cimitero può essere realizzato un chiosco per la vendita dei fiori che potrà avere dimensioni fino a 25mq (SE): la realizzazione della suddetta struttura a servizio delle aree cimiteriali è subordinata alla stipula di apposito atto di impegno alla rimozione del medesimo per l'ipotesi di cessazione dell'attività.

Le aree ricomprese entro i 200 mt. dal perimetro dei servizi cimiteriali (ACc), individuato con apposita simbologia nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono soggette al vincolo di cui all'art. 338 del T.U.L.S. La suddetta indicazione grafica ha natura meramente ricognitiva, suscettibile di eventuale maggior dettaglio.

2. Gli eventuali ampliamenti dei cimiteri esistenti devono essere coerenti con i valori storico-architettonici del complesso cimiteriale e del suo contesto paesaggistico. E' preferibile l'uso di materiali uguali o simili a quelli esistenti e comunque si dovrà procedere con ampliamenti modulari uguali o simili, per tipologia e forma, ai complessi cimiteriali esistenti.

**Art. 27**  
**Quantità minime di dotazioni di standard urbanistici**

1. Nelle schede di cui all'allegato A delle presenti norme, "Aree di trasformazione degli assetti insediativi" e "Aree di Trasformazione con destinazioni d'uso non agricole", sono quantificate le dotazioni minime di standard comunque dovute e le eventuali monetizzazioni ammesse, la cui definizione qualitativa è affidata al piano attuativo, al progetto unitario convenzionato o al permesso di costruire convenzionato, nel rispetto delle presenti norme.

2. Le dotazioni minime per interventi di:

- Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva;
- Sostituzione Edilizia;
- Addizioni Volumetriche, salvi i casi di gratuità di cui all'art. 188 della L.R. n. 65/2014 e ss.mm.ii;
- Nuova Edificazione;
- Ristrutturazione Urbanistica;

sono da quantificarsi secondo i seguenti parametri:

<b>STANDARD URBANISTICI</b>						
<b>Zone territoriali omogenee</b>		<b>Istruzione</b>	<b>Interesse comune</b>	<b>Verde</b>	<b>parcheggi</b>	<b>TOTALE</b>
		mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab	mq/ab
ZONA A	Centro storico	C/2	C/2	C/2	C/2	C/2
ZONA B	Consolidata	C/2	C/2	C/2	C/2	C/2
ZONA C	Espansione residenziale	4,50	2,00	14 <sup>1</sup>	3,50	24
ZONA D	Industriale, commerciale all'ingrosso, depositi commerciali		*	(*) <sup>2</sup>	*	15 mq/100 mq Sf
ZONE <sup>3</sup> A,B,C,D,E	Commerciale, turistico-ricettivo, direzionale e servizi privati		*	(*) <sup>4</sup>	40mq/mq100 mq Se	80 mq/100 mq Se
ZONA E	Agricola	*	*			8
ZONA F <sup>5</sup>	Servizi generali	1,5 Istruzione secondaria di II° grado	1 Attrez. Sanitarie	15 parchi		17,5

1 Almeno 3mq/ab da destinare a verde di connessione ecologica

2 Almeno 3 mq/100 mq SF da destinare a verde di connessione ecologica

3 Nelle zone A e B tale quantità è ridotta alla metà

4 Almeno 10 mq/100mq Se da destinare a verde di connessione ecologica

5 Tali spazi sono dovuti solo nei casi previsti dalle presenti norme

\* Quantità minime da ripartire

Un abitante insediabile corrisponde a mq. 30 di (SE).

Nei casi in cui la dotazione di standard non richieda la cessione di aree per l'istruzione o per le attrezzature di interesse comune, esse possono essere cedute comunque per destinarle ad aree a parcheggio o ad aree per gli spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport o ad aree per l'edilizia sociale ovvero può esserne richiesta la monetizzazione. E' ammessa la monetizzazione parziale o totale delle quantità minime di dotazione di standard, così come previsto al successivo Art.30.

## **Art. 28**

### **Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale**

1. Si considerano aree per la sosta stanziale, ai sensi dell'art. 41-sexies, legge n. 1150 del 17 agosto 1942, gli spazi dedicati alla sosta dei veicoli scoperti a raso, interrati o in elevazione.

2. Ai fini del reperimento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale il successivo comma 4 distingue tra i seguenti interventi, articolando la necessità di reperimento di tali dotazioni in ragione degli obiettivi caratteri dei tessuti:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) ristrutturazione edilizia ricostruttiva, nei soli casi di incremento del carico urbanistico;
- e) addizioni volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie edificabile/edificata (SE)(solo nei casi in cui l'ampliamento consenta di raggiungere la superficie a parcheggio minima di 25 mq);
- f) mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso, per l'ipotesi di incremento del carico urbanistico.

3. Le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, comprensive delle aree di manovra, sono quantificate attraverso l'applicazione dei quantitativi minimi di cui alla Legge 122/1989 e s.m.i., differenziate a seconda delle diverse destinazioni d'uso.

Per gli esercizi di vicinato i parcheggi per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche con esclusione delle carreggiate stradali.

Per i nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti destinati ad esercizi commerciali i parcheggi per la sosta stanziale, all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, è dovuta nella misura stabilita dall'art.2, comma 2 della L.122/1989, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

4. Nei tessuti:

- TS nei "Tessuti di impianto storico ed edifici storici sparsi storicizzati", assimilati alle zone A del D.M.1444/68, è prescritta, nei casi di interventi di cui alle lett. a), b) ed f), una dotazione di parcheggi ad uso privato tale da soddisfare l'intera superficie edificata/edificabile (SE) oggetto degli interventi;

- TC nei “Tessuti urbani consolidati” è prescritta, nei casi di interventi di cui alle lett. a), b) ed f) una dotazione di parcheggi ad uso privato tale da soddisfare l'intera superficie edificata/edificabile (SE) oggetto degli interventi;
- TR nei “Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto”, “Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine”, “Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare”, è prescritta, nei casi di interventi di cui alle lett. a), b), e) ed f), una dotazione di parcheggi ad uso privato tale da soddisfare l'intera superficie edificata/edificabile (SE) oggetto degli interventi. Gli interventi e) ed f), fermo restando la dotazione a parcheggio esistente, devono garantire una dotazione di parcheggi ad uso privato dell'intera nuova (SE), nei casi in cui la superficie a parcheggio risulti maggiore di 25 mq;
- TPS1 nei tessuti produttivi da consolidare e completare è prescritta, nei casi di interventi di cui alle lett. a), b), e) ed f), una dotazione di parcheggi ad uso privato tale da soddisfare l'intera superficie edificabile/edificata (SE) oggetto degli interventi. Mentre gli interventi di cui alla lett. e) ed f), fermo restando la dotazione a parcheggio esistente, devono garantire una dotazione di parcheggi ad uso privato dell'intera nuova superficie edificabile/edificabile (SE), nei casi in cui la superficie a parcheggio risulti maggiore di 25 mq;
- TPS2 nei tessuti produttivi da riqualificare è prescritta, nei casi di interventi di cui alle lett. e), una dotazione di parcheggi ad uso privato, fermo restando la dotazione a parcheggio esistente, tale da soddisfare l'intera nuova superficie edificabile/edificata (SE), nei casi in cui la superficie a parcheggio risulti maggiore di 25 mq.

Per tutti gli ulteriori tessuti non è prevista la necessità di reperimento di dotazioni a parcheggio.

5. Nei casi in cui la dotazione di parcheggio ad uso privato non possa essere reperita né nel lotto urbanistico di riferimento e né nelle adiacenze dello stesso, per adiacenze si intende una distanza non superiore a 300 mt dal lotto urbanistico di riferimento, ove sia dimostrata l'impossibilità di collocare tali dotazioni, l'Amm.ne Comunale può disporre adeguate forme di monetizzazione.

6. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio.

7. Le aree a parcheggio devono essere pavimentate con materiali chiari e preferibilmente con sabbie, ghiaie e materiali lapidei o eventualmente materiali di riciclo, che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche e devono essere dotate di:

a) edifici con destinazione d'uso residenziale:

- alberature ombreggianti per i parcheggi esterni per la sosta stanziale, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni quattro posti auto, occupando tutta la superficie di un intero posto auto per la messa a dimora dell'albero. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "*Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana*";
- nei parcheggi di superficie soprastanti i parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali insieme. Il progetto deve descrivere i sistemi di irrigazione, la portata dell'irrigazione di soccorso e a regime, le modalità di approvvigionamento dell'acqua e la manutenzione di tutte le aree verdi previste;
- adeguata progettazione dei sistemi di illuminazione esterna per garantire il massimo risparmio energetico e il minimo disturbo/impatto per inquinamento ottico e/o luminoso ricorrendo alle più efficienti tecnologie disponibili nel rispetto delle vigenti normative e linee guida statali e regionali;
- predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001.

b) edifici con destinazioni diverse da quella residenziale:

- posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati nelle immediate adiacenze dei percorsi pedonali e in prossimità degli accessi di edifici che forniscono servizi di ogni genere alla collettività;
- alberature ombreggianti per i parcheggi esterni per la sosta stanziale, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni quattro posti auto, occupando tutta la superficie di un intero posto auto per la messa a dimora dell'albero. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "*Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana*";
- nei parcheggi di superficie soprastanti i parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali insieme alla realizzazione di vasche o fontane, al fine di minimizzare il fenomeno che determina un microclima più caldo all'interno delle aree urbane, la così detta "isola di calore". Il progetto deve descrivere i sistemi di irrigazione, la portata dell'irrigazione di soccorso e a regime, le modalità di approvvigionamento dell'acqua e la manutenzione di tutte le aree verdi previste;

- appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette;
- adeguata progettazione dei sistemi di illuminazione esterna per garantire il massimo risparmio energetico e il minimo disturbo/impatto per inquinamento ottico e/o luminoso ricorrendo alle più efficienti tecnologie disponibili nel rispetto delle vigenti normative e linee guida statali e regionali;
- predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001.

### **Art. 29**

#### **Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione**

1. Le quantità di parcheggi per la sosta di relazione sono dovute nella misura stabilita dalla L.R. n. 62/2018 e dal Regolamento di attuazione n. 23/R del 9 aprile 2020 e ss.mm.ii.
2. Ad esclusione delle aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza, come i "Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati", i "Tessuti urbani consolidati, i nuclei rurali e i nuclei rurali storici, nei quali sono da evitare gli attrattori di traffico veicolare, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio derivanti dai seguenti interventi:
  - nuova edificazione;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
  - addizione volumetrica.
3. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto, salvo quanto escluso dal precedente comma 2, in caso di:
  - mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti in destinazione d'uso commerciale al dettaglio, anche in assenza di opere edilizie;
  - ampliamento della superficie di vendita (SV) di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio.
4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione, da intendersi aggiuntive rispetto a quelle della sosta stanziale e a quelle degli standard previsti dall'articolo 5, punto 2, del decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, sono quelle previste dalla vigente normativa statale e regionale in materia. Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste dalle vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al

dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrato o prevalentemente interrato tale requisito non è prescrittivo, ma è da intendersi come riferimento progettuale.

6. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione devono essere realizzate su aree private, all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi. Possono essere reperiti anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree private limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico. Una quota pari al 10 per cento dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.

7. Le aree a parcheggio devono essere dotate di:

- posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili, nella misura minima di legge. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio;
- pavimentazioni realizzate con materiali chiari e preferibilmente con sabbie, ghiaie e materiali lapidei o eventualmente materiali di riciclo, che consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche, ma comunque adeguati al transito di persone con ridotte o impedito capacità motorie e per ciechi e ipovedenti;
- alberature ombreggianti per i parcheggi esterni per la sosta di relazione, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la messa a dimora di un albero ogni due posti auto, occupando tutta la superficie di un intero posto auto (25mq) per la messa a dimora dell'albero. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate specie autoctone e/o tipiche del contesto locale (si veda allegato... del Piano Strutturale). Nei parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali insieme alla realizzazione di fontane al fine di contrastare il fenomeno che determina un microclima più caldo all'interno delle aree urbane, la così detta "isola di calore". Il progetto deve descrivere i sistemi di irrigazione, la portata dell'irrigazione di soccorso e a regime, le modalità di approvvigionamento dell'acqua e la manutenzione di tutte le aree verdi previste;
- appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette;

- predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, ai sensi dell'art. 4 del DPR 380/2001.

### **Art. 30 Monetizzazioni**

1. Le quantità minime di dotazioni di standard urbanistici, di cui all'art.27 delle presenti Norme, dovute nei seguenti casi: Piani Attuativi, Progetti Unitari Convenzionati e Permessi di Costruire convenzionati, possono essere monetizzati nella quota massima ammissibile qualora l'acquisizione di aree a standard non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dagli uffici comunali per estensione, conformazione o localizzazione.

2. La monetizzazione deve essere richiesta dall'interessato unitamente al titolo abilitativo, allegando apposita relazione contenente:

- ✓ la descrizione e quantificazione degli standard dovuti in relazione alle dotazioni minime previste dal presente Piano;
- ✓ la dimostrazione della impossibilità obiettiva di reperimento delle aree, in relazione alla concreta situazione dei luoghi;
- ✓ l'assunzione da parte del proprietario dell'obbligo alternativo per equivalente monetario;
- ✓ la quantificazione degli importi dovuti.

Le somme riscosse ai sensi del presente articolo sono destinate all'acquisizione di aree e/o alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi.

È comunque fatta salva la disciplina di cui all'art. 28, comma 5, con riferimento alla possibilità di monetizzazione delle dotazioni a parcheggio stanziato: anche in tal caso si rendono necessari gli adempimenti di cui al precedente comma 2.

### **Art. 31 Impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche**

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti:

- la realizzazione di nuovi edifici;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- le addizioni volumetriche ad edifici esistenti con incremento di superficie coperta (SC);
- la realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato;



devono essere compensate oltre a quanto stabilito dalle vigenti norme regionali (25% della superficie fondiaria SF), mediante:

- specifiche modalità costruttive e uso di materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi tali da consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

Restano comunque fermi eventuali, più stringenti limiti previsti con riferimento ai singoli tessuti.

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

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

### **Art. 32**

#### **Distanze minime tra pareti finestrate**

1. Al fine di conseguire un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, negli interventi:

- di nuova edificazione;
- di ristrutturazione urbanistica;
- di sostituzione edilizia;
- di ristrutturazione edilizia ricostruttiva;
- di ampliamento di fabbricati esistenti ovvero interventi comportanti la modifica della sagoma fuori terra esistente;

deve essere rispettata, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, di cui all'art. 9 del D.M. 1444/'68, la *distanza minima* di ml 10,00.

2. Possono essere ammesse *distanze minime* inferiori a ml 10,00 nei seguenti casi:

- negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui agli artt. 134, comma 1, lett. h e l, relativamente ad edifici che presentano legittimamente una distanza inferiore a 10 metri tra pareti finestrate. In tal caso l'edificio ricostruito può mantenere una distanza inferiore ai 10metri purchè non inferiore alla distanza preesistente. Restano comunque ferme le prescrizioni e le disposizioni di cui all'art. 2-bis DPR 380/2001;
- per gli edifici o gruppi di edifici oggetto di Piani Attuativi.

4. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. Fermo il necessario rispetto delle disposizioni di cui ai precedenti commi, è consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 33.

5. Ai fini del presente articolo la definizione di sagoma di cui all'art. 34 del DPGR 39R/2018 deve ritenersi comprensiva anche degli aggetti e gli sporti inferiori ad 1,50 ML, con esclusione dei soli elementi decorativi di modeste dimensioni.

### **Art. 33**

#### **Distanze minime dei fabbricati, manufatti e impianti dai confini**

1. Fermo restando il rispetto delle *distanze minime* previste dal precedente art.32, e fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi punti 3, 4, 5 e 6, negli interventi edilizi comunque denominati che determinino la realizzazione di volumetrie al di sopra della quota del piano di campagna, ovvero che modifichino la sagoma fuori terra esistente, è prescritto il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza. Ai fini del presente articolo si considera sagoma quella definita all'art. 34 del DPGR 39R/2018.

2. E' prescritta la stessa distanza dal confine anche per gli impianti fotovoltaici e termici. Sono ammesse distanze inferiori nei casi di edifici condominiali i cui impianti siano posizionati sulla copertura dell'edificio principale e/o più alto.

3. Sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 1 nei seguenti casi:

- all'interno dei 'Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 55 delle presenti Norme;
- all'interno dei nuclei rurali storici;
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione edilizia ricostruttiva da attuarsi nel rispetto degli assetti planivolumetrici definiti dall'Amm./ne Comunale in sede di approvazione di strumenti di pianificazione attuativa, o altro consimile strumento di dettaglio, o per i quali risulti opportuno, per una maggiore qualificazione dello spazio pubblico, l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
- nella ricostruzione di edifici, o parti di essi crollati o demoliti, nonché nelle ipotesi di demolizione e ricostruzione di preesistenti edifici, potendo in tali casi essere mantenute le distanze legittimamente preesistenti;
- comunque nei casi previsti dall'art. 2-bis del DPR 380/2001;
- nei casi in cui sia stato sottoscritto specifico accordo con il proprietario confinante, l'accordo non può prevedere la costruzione sul confine in contrasto con il successivo comma 4.

4. In deroga alle distanze minime dai confini del lotto indicate al precedente punto 1 è consentita la costruzione sul confine del lotto urbanistico di riferimento, solo in aderenza ad un edificio esistente, ovvero con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo.

Le ipotesi di cui al precedente periodo sono attuabili anche per i lotti confinanti con aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ovvero confinanti con aree oggetto di interventi pubblici già realizzati o progetti già approvati, previo atto di assenso, ove necessario, dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale.

E' altresì ammessa la possibilità di edificazione sul confine:

- per le ipotesi di ricostruzione di edifici, o parti di essi crollati o demoliti, nonché nelle ipotesi di demolizione e ricostruzione di preesistenti edifici, se già insistenti sul confine;
- per i volumi interrati.

5. Sono altresì ammesse distanze dai confini inferiori a quelle individuate dal precedente comma 1 all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi, di cui al Titolo III, Capo I, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili di pertinenza, per le seguenti opere:

- i volumi tecnici e i manufatti tecnologici in genere;
- le pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto alla sagoma del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- le rampe carrabili o montacarichi necessari per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- le scale di sicurezza prive di tamponamenti perimetrali.

6. Sono comunque fatti salvi:

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

7. Nelle ipotesi di deroga alle distanze minime previste dal presente articolo, fatta salva l'ipotesi di ricostruzione di preesistenze edilizie legittime e di demolizione e ricostruzione per le quali può applicarsi la medesima distanza già sussistente, trovano comunque applicazione le distanze minime tra costruzioni previste dal Codice civile.

#### **Art. 34**

#### **Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni**

1. Tutti i progetti, anche di opera pubblica, non compresi nelle schede di trasformazione di cui all'allegato A delle presenti Norme dovranno essere corredati da uno specifico elaborato contenente gli elementi atti a verificare il rispetto di ciascuna singola disposizione e prescrizione sotto riportata, con l'esclusione di quelle evidentemente non pertinenti alla tipologia di intervento previsto (l'esclusione dovrà essere debitamente motivata). Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali richieste è commisurato alla tipologia e entità delle azioni di trasformazione previste. Gli interventi che dovranno conformarsi alla presente norma sono: la nuova edificazione, il mutamento urbanisticamente rilevante della destinazione d'uso di immobili o di loro parti, l'addizione volumetrica e la sostituzione edilizia eseguita con contestuale incremento volumetrico. Nel rispetto della necessaria integrazione delle procedure di pianificazione e valutazione, le presenti norme recepiscono e attuano le misure di mitigazione emerse nell'ambito del procedimento di valutazione ambientale strategica.

• *Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche*

a) Compatibilità con il P.C.C.A.: il nuovo intervento deve essere coerente con i contenuti del vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite, ai fini della sua attuazione, dal Regolamento del P.C.C.A. In relazione alla localizzazione, alla destinazione d'uso e della complessità dell'intervento (anche in fase di cantiere), il Comune si riserva la facoltà di richiedere la documentazione previsionale di impatto acustico (DPIA) in fase di progettazione dell'opera - ovvero durante l'iter amministrativo di concessione o autorizzazione - allo scopo di verificarne la compatibilità acustica con il contesto in cui l'opera stessa andrà a collocarsi. Per gli interventi di trasformazione che prevedano destinazioni d'uso in contrasto con il vigente PCCA l'autorizzazione degli interventi è subordinata alla preventiva approvazione della variante al PCCA stesso, ove possibile;

b) **Esposizione degli interventi residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico:** per gli interventi relativi ad interventi residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o connesse alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico dell'intervento, prevedendo, se non è possibile agire in modo efficace alla fonte, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso l'adozione di misure di mitigazione attive passive tra cui lo studio specifico della disposizione dei locali e il ricorso, quando necessario, a opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.);

c) **Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti:** per gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia dirette che indirette (ad esempio dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti anche in senso cumulativo e/o sinergico nel contesto di riferimento.

Il Comune, in relazione alla localizzazione, alla consistenza e alla destinazione d'uso dell'intervento si riserva la facoltà di richiedere uno specifico studio tecnico del traffico generato che individui le idonee soluzioni per mitigare gli effetti e per garantire la sicurezza e la fluidità dello stesso.

Per le destinazioni d'uso commerciali, industriali e artigianali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ricettori sensibili (scuole, strutture per l'infanzia, ospedali, case di cura, etc.). Dal momento che, ai sensi del Piano regionale della qualità dell'aria, il Comune di Rignano sull'Arno risulta conterminare a Comuni inseriti in aree di superamento, qualora le attività insediabili possano determinare un aggravio del quadro emissivo esistente e scenari ex post che creino condizioni per un potenziale peggioramento della qualità dell'aria ambiente nelle vicine "aree di superamento", è necessario che gli atti autorizzativi siano corredati da specifici studi di diffusività atmosferica che portino a valutazioni oggettive, anche in senso cumulativo e/o sinergico, sugli effetti sulla qualità dell'aria, con l'obiettivo di eliminare o ridurre per quanto possibile gli impatti verificando l'efficacia di idonee misure di mitigazione e, all'occorrenza ricorrendo a ipotesi alternative di localizzazione e di processo. Per situazioni di particolare complessità/criticità risulta comunque necessario imporre un corretto piano di monitoraggio ambientale, anche attraverso la sottoscrizione di appositi accordi con le amministrazioni delle "aree di superamento" contermini interessate.

**d) Emissioni acustiche ed atmosferiche della viabilità oggetto di nuova realizzazione o di modifica:** gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi comportanti modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi. La valutazione dovrà evidenziare l'eventuale necessità di prevedere opportune misure di mitigazione. Le opere che rientrano nelle fattispecie di cui agli allegati alla parte II del DLgs 152/06 devono essere oggetto di specifica procedura di valutazione di impatto ambientale. Deve essere altresì valutato, più in generale, il contributo del progetto alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, favorendo:

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

✓ *Approvvigionamenti e scarichi idrici*

a) **Approvvigionamenti idrici**: tutti gli interventi di trasformazione che comportino prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa acqua. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nella conferenza territoriale di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del progetto -, della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, valutando:

- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
- l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo della conferenza territoriale n° 3 "Medio Valdarno";
- la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi, quali:
  - a) realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
  - a) raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
  - b) reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili, ove possibile;
  - c) utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
  - d) impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico e comunque nel rispetto delle disposizioni impartite nel merito dal Regolamento Edilizio Comunale.

Il Regolamento Edilizio individuerà specifici criteri per la costituzione di riserve d'acqua mediante accumulo di acqua piovana e il riuso di acque da destinare a usi diversi da quello potabile.

b) **Scarichi idrici**:

b1) Per tutti gli interventi comportanti produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, mediante acquisizione del parere dell'Ente Gestore, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente.

b2) Per tutti gli interventi di trasformazione comportanti produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, in accordo con gli enti e organismi competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di diminuirne il livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto b1). Nel caso in cui sia verificata e obiettivamente motivata l'impossibilità di allacciarsi alla pubblica fognatura, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, secondo quanto previsto dalla normativa statale e regionale e dai vigenti regolamenti comunali, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla

qualità del corpo idrico ricettore tenendo conto degli obiettivi di qualità dello stesso definiti dal Piano di Gestione delle Acque del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale. Per ogni variazione, successiva al rilascio dell'autorizzazione, che comporti modifiche quali-quantitative dello scarico rispetto a quello autorizzato deve essere richiesta una nuova autorizzazione allo scarico.

- **Fabbisogno energetico**

a) Per tutti gli interventi di trasformazione è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

La progettazione dovrà perseguire il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

1. Attuazione di sistemi passivi attraverso il ricorso a materiali e tecniche costruttive anche innovative (bioedilizia, coibentazione degli edifici, tetti e pareti verdi);
1. Ricorso a sistemi impiantistici efficienti;
2. Installazione impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili;
3. Fattori climatici caratterizzanti il contesto anche in relazione a eventuali sistemazioni a verde: (esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito, ecc);

nel rispetto delle disposizioni dettate nel merito:

1. dalle linee guida nazionali e regionali;
2. dal Regolamento Edilizio Comunale;
3. dalle norme di Attuazione del presente Piano Operativo;
4. dalla successiva eventuale specifica regolamentazione comunale che dovesse essere emanata in materia, ai sensi delle norme di Attuazione del presente Piano Operativo.

Per gli insediamenti produttivi, oltre a quanto prescritto dalle sopra richiamate norme, dovrà essere verificata la fattibilità tecnico-economica dell'uso di sistemi di cogenerazione elettrica e termica, dell'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi, della possibilità di cessione degli scarti termici degli insediamenti produttivi previsti nell'area al fine di soddisfare, anche parzialmente, i fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa.

Per quanto riguarda l'installazione degli impianti di produzione di energia elettrica da biomasse e da fonti rinnovabili costituiscono riferimento le prescrizioni di cui agli allegati del PIT/PPR e di cui all'Allegati del Piano Ambientale Energetico Regionale (PAER) oltre alle normative statali e regionali vigenti.

- **Rifiuti**

a) Per tutti gli interventi di trasformazione comportanti la produzione di rifiuti, in sede di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:

- valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;
- prevedere nell'ambito della trasformazione le necessarie aree/strutture atte a soddisfare le esigenze di raccolta differenziata dei rifiuti prodotti, da ubicarsi all'interno delle aree private e/o su suolo pubblico;
- privilegiare ed incentivare l'adozione di tecniche di riduzione della produzione di rifiuti alla fonte per le destinazioni d'uso commerciali, industriali e artigianali.

In ogni caso l'autorizzazione dell'intervento è subordinata all'acquisizione del parere favorevole dell'Ente Gestore del Servizio di Igiene urbana.

• *Qualità di suolo e sottosuolo*

a) Adozione di misure di mitigazione, attraverso materiali, impianti e tecniche costruttive volte alla riduzione dell'inquinamento chimico indoor ad es. gas Radon, un gas inodore e incolore che risulta una delle fonti più significative di radiazioni ionizzanti per quanto riguarda l'esposizione negli ambienti di vita;

b) Promuovere la bonifica dei suoli contaminati al fine della riqualificazione delle aree e un possibile utilizzo nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana per particolari destinazioni d'uso che non incidano sulla salute umana;

c) Mantenere la capacità dei suoli di immagazzinare il carbonio contrastando così il fenomeno dei cambiamenti climatici e, in particolare, salvaguardare le dinamiche del carbonio organico dei suoli -SOC (Soil Organic Carbon).

• *Campi elettromagnetici*

a) gli interventi di trasformazione suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti radiotelevisivi e per telecomunicazioni esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con riferimento ai valori limite stabiliti dalle vigenti normative in materia;

- In tal senso il Comune dovrà predisporre e aggiornare periodicamente il Programma comunale degli Impianti di Radiocomunicazione in cui saranno definiti i criteri localizzativi e le aree individuate come idonee per gli impianti sulla base dei principi espressi dalla L.R. 49/2011 e s.m.i. sulla base dei programmi di sviluppo della rete presentate annualmente dai gestori e delle specifiche valutazioni tecniche espresse dal ARPAT;

b) gli interventi di trasformazione suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati al rispetto della vincolistica stabilita dalla normativa vigente in materia e a quanto disposto



dall'art. 19 delle presenti Norme (**fasce di rispetto dagli elettrodotti**), al fine di evitare impatti, anche potenziali, determinati da campi elettromagnetici nel rispetto degli obiettivi di qualità fissati dalla legge.

### **Art. 35**

#### **Il procedimento di valutazione ambientale strategica e il monitoraggio degli effetti**

1. Nel Rapporto Ambientale, che costituisce parte integrante e sostanziale del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è effettuata la valutazione degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione individuati dal Piano Operativo. In particolare, costituiscono riferimento per la fase attuativa e progettuale le specifiche prescrizioni e le azioni di mitigazione per la riduzione delle pressioni e degli impatti riportate nelle "Schede norma delle aree di trasformazione " di cui all'allegato "A" alle presenti Norme.

2. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) secondo le disposizioni della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii. e del D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5-bis della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi di cui all'art. 107 della L.R. n. 65/2014, nonché i piani di livello attuativo comunque denominati, che siano stati stati oggetto di specifica valutazione nell'ambito della procedura di VAS espletata per il Piano Operativo e che non comportano varianti al presente Piano Operativo.

3. Tutti gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica previsti dal Piano Operativo sono assoggettati alle disposizioni dell'art. 34 delle presenti Norme. L' approvazione dei piani attuativi e dei progetti unitari convenzionati, anche quando non soggetti a VAS, è subordinata alla predisposizione di un documento, a firma di tecnico abilitato, nel quale si dà atto del rispetto delle prescrizioni e delle misure di mitigazione dettate dal Rapporto Ambientale, garantendo almeno il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- della disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile e del ricorso ove possibile, a forme di raccolta di acque meteoriche per usi non potabili e a tecnologie impiantistiche volte al massimo risparmio idrico;
- di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
- di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani attraverso una corretta differenziazione merceologica;
- di ricorrere a fonti energetiche rinnovabili e a tecniche costruttive e tecnologie impiantistiche volte al massimo risparmio energetico;
- di garantire la massima permeabilità dei suoli non edificati;
- di aver progettato sistemazioni del verde tenendo in considerazione la necessità di implementare e mantenere l'efficienza delle connettività ecologiche tra l'ambito urbano e il contesto rurale circostante.

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

5. Come da normativa nazionale (D.Lgs 152/06) e regionale (L.R. 10/2010), il piano di monitoraggio degli effetti ambientali costituisce parte integrale e sostanziale del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) ed è volto ad assicurare il controllo sugli impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano e la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, così da individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e da adottare le opportune misure correttive.

6. Il monitoraggio è attuato:

- nel corso dell'attuazione delle trasformazioni dando atto del rispetto delle misure di mitigazione previste in una relazione asseverante da parte del Direttore dei Lavori da presentare contestualmente alla attestazione asseverata di conformità;
- con periodicità quinquennale verificando gli effetti dell'attuazione del piano, facendo particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni di cui all'articolo 95 comma 3 della LR 65/2014.

7. Il monitoraggio si attua mediante il popolamento degli specifici indicatori individuati in sede di valutazione e riportati al punto j) del Rapporto Ambientale, come da Allegato 2 della L.R. 10/2020, e può coinvolgere ARPAT e altri soggetti competenti in materia ambientale detentori di dati. L'analisi può portare al riorientamento del Piano in caso di impatti negativi imprevisti mediante varianti e fornire importanti strumenti conoscitivi utili a modificare/integrare il set di indicatori e indirizzare correttamente successivi atti di pianificazione e programmazione.

8. I risultati del monitoraggio relativi alla singola trasformazione devono essere parte della documentazione presentata dal proponente; i risultati del monitoraggio quinquennale degli effetti territoriali, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana confluiranno in un Rapporto di monitoraggio redatto dagli uffici tecnici comunali e riportato sul sito web del Comune. Ai fini della partecipazione sarà data ampia informazione della pubblicazione e della modalità per prenderne visione.

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

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

## TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO

### CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

#### **Art. 36** **Attuazione delle previsioni del Piano Operativo**

1. Le previsioni del Piano Operativo si attuano mediante:
  - Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate al successivo Art. 37;
  - Progetti Unitari convenzionati, come disciplinati dall'art.38;
  - Progetti di Opera pubblica;
  - interventi urbanistico-edilizi diretti e interventi subordinati alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 39;
  - P.A.P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati dall'art. 97;
  - interventi costituenti attività edilizia libera, talora con obbligo di comunicazione asseverata di inizio attività (CILA), secondo le disposizioni di legge.
  
2. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Piano Operativo sono identificati, in ragione della loro natura ed entità, secondo la seguente ripartizione:
  - a) nel territorio Urbanizzato "Aree di trasformazione degli assetti insediativi":
    - ATU - "Qualificazione degli insediamenti";
    - ATU - "Riqualificazione degli assetti insediativi storici";
    - ATU - "Riqualificazione dei margini urbani";
    - ATU - "Completamento puntuale degli assetti insediativi";
    - ATU - "Rigenerazione degli assetti insediativi";
  
  - b) nel territorio rurale "Aree di Trasformazione con destinazioni d'uso non agricole":
    - ATR - "Trasformazione degli insediamenti incongrui";
    - ATR - "Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi".

Tali aree sono individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e disciplinate da apposite "Schede norma delle aree di trasformazione", il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'A' alle presenti Norme. I principali interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi sono soggetti alla previa approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati; le previsioni di minore rilevanza o complessità sono attuabili mediante

intervento urbanistico-edilizio diretto, talora subordinato alla sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

3. Sugli immobili e le aree diversi da quelli specificati dal punto 2, salvo diverse disposizioni dettate dalle presenti norme per particolari fattispecie, si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, secondo le disposizioni di cui all'art. 39.

### **Art. 37** **Piani Attuativi**

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

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

a) Territorio urbanizzato - TU "*Aree di trasformazione degli assetti insediativi*":

a1) Piano attuativo di iniziativa privata - PA:

ATU5 "*Ex Cementificio Bruschi*";  
ATU11 "*Area Caldini Faggi*;

a2) Progetti di Opera pubblica:

ATU10 "*Polo scolastico di Troghi*";  
ATU 12 "*Parcheggio La Luna*";

b) Territorio rurale - TR "*Aree di trasformazione con destinazioni d'uso non agricole*"

b1) Piano attuativo di iniziativa privata - PA:

ATR6 "*Ex Montecchi di Troghi*";  
ATR2 "*Pagnana*";

b2) Progetti di Opera pubblica:

ATR 12 "*Madonna di Sezzano*".

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

- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico;
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard;
- gli allineamenti.

3. Ciascuna delle aree di cui al punto 1 è disciplinata da apposite "Schede norma delle aree di trasformazione" di cui all'Allegato 'A' alle presenti Norme.

4. I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo sono attivati dall'imprenditore agricolo a titolo principale nei casi in cui vengano richiesti:

- Superficie edificabile (SE) superiore a 300 mq;
- edifici che prevedono un'altezza massima (HMax) uguale o maggiore di mt. 5,00;
- ambiti di pertinenza paesaggistica;
- ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- deruralizzazione di edifici con superficie edificata (SE) uguale o maggiore di mq 360.

Si rinvia al successivo Titolo IV Capo III per i requisiti ambientali e paesaggistici che il piano attuativo deve contenere.

### **Art. 38** **Progetti Unitari Convenzionati**

1. Gli interventi di trasformazione, di riqualificazione o di completamento del territorio urbanizzato e del territorio rurale riferiti alle aree elencate al successivo punto 2, in ragione della minore complessità, possono essere realizzati previa elaborazione di un Progetto Unitario riferito all'intera area di intervento, da sottoporre all'approvazione dell'Amm./ne Comunale. In tali aree il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinata, oltre che all'approvazione del Progetto Unitario, anche alla stipula della correlata convenzione o di atto unilaterale d'obbligo.

Per tali aree è comunque facoltà del privato, in ragione della complessità del progetto di insediamento e/o della concreta articolazione realizzare l'intervento tramite Piano attuativo.

2. Nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette alla previa approvazione di Progetti Unitari Convenzionati:

a) Territorio urbanizzato - TU "Aree di trasformazione degli assetti insediativi":

#### Progetto unitario convenzionato - PUC

ATU1 "Parco di Rosano"  
ATU3 "Via Garibaldi"  
ATU9 "Colombaiotto"

b) Territorio rurale - TR "Aree di trasformazione con destinazioni d'uso non agricole":

#### Progetto unitario convenzionato - PUC

ATR3a "Il Pruno"  
ATR3b "Campolungo"  
ATR4 "Le Corti"

ATR7 "Parco ricreativo didattico Via vecchia Aretina"

ATR9 "Il Frassine"

ATR10 "Campeggio Il Poggetto"

Nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Progetti Unitari sono espressamente identificate negli elaborati cartografici, con previsione prescrittiva:

- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico;
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard;
- gli allineamenti;

3. Ciascuna delle aree di cui al punto 2 è disciplinata da una apposita "Scheda norma delle aree di trasformazione" contenuta nell'Allegato 'A' alle presenti Norme.

#### **Art. 39**

#### **Intervento urbanistico-edilizio diretto convenzionato o soggetto a sottoscrizione di atto d'obbligo**

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Piano Operativo non prescrittivamente subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi di cui all'Art. 37 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 38.

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

Le "Schede norma delle aree di trasformazione" individuano le ipotesi nelle quali è richiesto permesso di costruire convenzionato e sono:

a) Territorio urbanizzato - TU "Aree di trasformazione degli assetti insediativi"

##### Permesso di costruire convenzionato

ATU4 "Via Dalla Chiesa"

ATU6 "Pian dell'Isola 1"

ATU7 "Pian dell'Isola 2"

ATU8 "Pian dell'Isola 3"

b) Territorio rurale - TR "Aree di trasformazione con destinazioni d'uso non agricole"

ATR1 "Il Colle"

ATR5 "Lago dei Pioppi"

ATR8 "La Chiocciola".

2. Per le ipotesi di permesso di costruire convenzionato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di una convenzione (e/o atto d'obbligo unilaterale), registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo (ferme restando le vigenti norme in materia di scomputo degli oneri di urbanizzazione);
- comporti la cessione gratuita di aree o immobili all'Amm./ne Comunale;
- consista nella realizzazione di incrementi volumetrici di edifici o unità immobiliari sedi delle istituzioni, enti ed associazioni di cui all'art.9 " Aree per attrezzature di servizi collettivi (AC) - Standard;
- consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato, come disciplinato dall'Art. 96;
- comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, come disciplinati dall'Art. 105;
- consista nella realizzazione di un campeggio nelle aree di cui all'art. 111;
- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme (ivi comprese le "Schede norma delle aree di trasformazione " di cui all'Allegato "A" delle presenti Norme), o da disposizioni statali o regionali.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'Art. 5 delle presenti Norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine a specifici adempimenti procedurali.

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

## CAPO II

### *Disposizioni particolari*

#### **Art. 40**

#### **Interventi edilizi con carattere di urgenza**

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

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

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

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

- non possono comportare modifiche dell'aspetto esteriore di immobili soggetti a tutela paesaggistica, salvo quelle contenute nell'allegato A al DPR 31/2017;
- devono limitarsi a semplici opere provvisorie o comunque facilmente reversibili, senza danno al bene tutelato, ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico (Classe A) disciplinati dagli Articoli 50 e 77 delle presenti Norme.

#### **Art. 41**

##### **Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere temporaneo**

1. Ferma l'acquisizione dei titoli abilitativi eventualmente necessari e il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela dei beni paesaggistici e delle disposizioni di cui all'allegato "B" delle presenti Norme, l'Amministrazione comunale, per comprovati motivi di pubblica necessità e/o esigenze pubbliche di carattere generale, può autorizzare la realizzazione sul territorio comunale di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, per periodi anche superiori a 180 giorni, facilmente reversibili.

2. L'autorizzazione amministrativa relativa agli interventi di cui al punto 1 deve indicare con precisione la sussistenza dei suddetti motivi e/o esigenze, i propri termini temporali di validità, ed è comunque subordinata alla presentazione di idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessione in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato entro i termini dell'autorizzazione.

#### **Art. 42**

##### **Interventi in deroga alle previsioni del Piano Operativo**

1. Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono esercitabili da parte del Consiglio Comunale poteri di deroga alle previsioni del



Piano Operativo, nei limiti fissati dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio.

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

2. Ove consentito dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio, gli interventi in deroga alle previsioni del Piano Operativo possono altresì essere proposti ed attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione a garanzia del perseguimento dell'interesse pubblico o generale, secondo quanto specificato al punto 1.

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

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

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

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

#### **Art. 43**

#### **Ripristino di edifici crollati o demoliti**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato "B" alle presenti norme per le aree soggette a tutela paesaggistica, e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica, idraulica o sismica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo V delle presenti Norme, è consentita nei limiti delle vigenti disposizioni di legge la ricostruzione di edifici parzialmente crollati o demoliti.

A tal fine deve essere comprovata l'originaria consistenza e configurazione del manufatto in data anteriore al 1942 all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e in data anteriore al 01.09.1967 per l'intero territorio rurale.

La consistenza planivolumetrica e configurazione deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco o da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio, sono escluse a tal fine le dichiarazioni sostitutive.

Nel caso in cui l'altezza effettiva dell'edificio non sia altrimenti rilevabile per il tramite di elementi strutturali e/o ulteriore documentazione grafica o fotografica la stessa si assume pari a un piano fuori terra con un'altezza massima di m. 3,50, misurata dal piano campagna naturale all'imposta di gronda.

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

3. Per gli edifici da ripristinare in territorio rurale, come case coloniche o annessi, negli interventi di ricostruzione non sono ammessi la realizzazione di terrazze a tasca o in aggetto e la realizzazione di scale esterne. Laddove l'intervento debba sostituire dei corpi scala esterni esistenti ma incongrui, potrà essere realizzata una soluzione architettonica tradizionale (rampa unica appoggiata, muro esterno pieno e intonacato compreso il parapetto, scala e pianerottolo di arrivo scoperto).

4. Gli edifici crollati o demoliti ricadenti in aree a pericolosità idraulica, geomorfologica e sismica molto elevata, potranno essere recuperati anche attraverso un progetto unitario convenzionato di cui all'Art. 38 delle presenti Norme, che ne preveda lo spostamento nelle aree adiacenti prive di pericolosità molto elevata, ferma ogni valutazione dell'Ufficio circa l'idoneità dell'area individuata all'insediamento della volumetria.

#### **Art. 44**

#### **Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria**

1. Sulle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti, legittimati integralmente in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario con destinazione residenziale, non sono consentiti ancorchè previsti dal presente strumento urbanistico con riferimento al relativo tessuto e/o territorio:

- gli ampliamenti *una tantum* di cui al Titolo III e al Titolo IV;
- i frazionamenti di unità immobiliari;
- gli interventi di trasformazione delle verande da materiali leggeri in muratura.

Gli interventi sui suddetti immobili, diversi da quelli sopra richiamati, devono comunque osservare la disciplina prevista dal presente strumento con riferimento ai singoli tessuti e/o territori.

3. Non è consentito in nessun caso il mutamento della destinazione d'uso e della natura accessoria dei manufatti, né la realizzazione di servizi igienici.

4. I manufatti realizzati con materiali leggeri e legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario possono essere oggetto di interventi di

demolizione e ricostruzione, fermi restando il sedime, la sagoma, l'altezza e il volume con la sola sostituzione degli stessi materiali oppure in legno.

Agli edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale, legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario, sono ammessi interventi di demolizione con fedele ricostruzione, così come disciplinati dall'art. 134 comma 2 lettera h) punto 1) della L.R. 65/2014, nei soli casi di accertato miglioramento sismico ed energetico dell'edificio. Nei casi di edifici con copertura piana è consentito sostituirla con una copertura a falde inclinate in cotto, fermo restando l'altezza in gronda esistente.

#### **Art. 45**

#### **Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessione in pristino**

1. Le consistenze edilizie che siano state, per porzione delle medesime, oggetto di sanzioni pecuniaria alternativa della rimessione in pristino, ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Piano Operativo con esclusivo riferimento alla porzione legittima dell'edificio non oggetto della sanzione medesima. Sulle ulteriori porzioni oggetto di sanzione alternativa sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria con esclusione delle ipotesi di mutamento di destinazione d'uso e/o frazionamento.

2. Le porzioni oggetto di sanzione alternativa alla demolizione sono escluse dal computo in relazione al computo complessivo dimensionale dell'edificio ai fini di eventuali premi e/o ampliamenti volumetrici una tantum.

# TITOLO III

## TERRITORIO URBANIZZATO

### CAPO I

#### Tessuti e spazi scoperti (*Norme valide a tempo indeterminato*)

#### **Art. 46** **Contenuti e finalità**

1. Sono identificati come "Territorio urbanizzato" gli insediamenti e le porzioni di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una forma insediativa accentrata, di tipo morfologico e qualitativo "urbs", nella quale si sono consolidati e sviluppati rapporti sociali in forma di comunità "civitas". Ai sensi delle vigenti norme regionali il territorio urbanizzato è costituito dai tessuti storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti (a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale e servizi privati, turistico-ricettiva), e comprende altresì le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

Laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani, il perimetro del territorio urbanizzato può comprendere aree funzionali al perseguimento di strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

La porzione di territorio comunale costituente "Territorio urbanizzato", individuata con apposito segno grafico nella Tavola denominata "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", comprende:

- il capoluogo;
- i centri abitati minori (Rosano, Troghi-Cellai e San Donato);
- gli insediamenti industriali di Rignano capoluogo - Pian dell'Isola e di Rosano - Castiglionchio.

2. All'interno del territorio urbanizzato, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificati i seguenti tessuti ed aree, individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo:

**A) Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati (Art. 55);**

- B) tessuti urbani consolidati** (Art. 56);
- C) Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto** (Art. 57);
- D) Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine** (Art. 58);
- E) Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare** (Art.59);
- F) Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo pianificato** (Art. 60);
- G) Tessuti specialistici** (Art. 61);
- H) tessuti produttivi** (Art. 62):
- tessuti da consolidare e completare(art. 63);
  - tessuti produttivi da riqualificare ( art.64);
- I) Territorio Urbanizzato - Aree di Trasformazione degli assetti insediativi:**
- I1a) Qualificazione degli insediamenti;
  - I1b) Riqualificazione dei margini urbani;
  - I1c) Riqualificazione degli assetti insediativi storici;
  - I1d) Completamento puntuale degli assetti insediativi;
  - I1e) Rigenerazione degli assetti insediativi;
  - I1f) Completamento degli assetti insediativi;
  - I1g) Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi;
- L) Aree per spazi pubblici o riservati alle attività collettive;**(Art. 7)
- La) Aree per l'istruzione e per l'infanzia** (Art.8);
- Lb)Aree per attrezzature di servizi collettivi** (Art.9):
- b1) Aree per servizi sociali e assistenziali (art.9);
  - b2) Aree per servizi culturali e ricreativi, e assimilati(art. 9);
  - b3) Aree per servizi sanitari e assistenziali(art. n. 9);
  - b4) Aree per servizi religiosi(art. n.9);
  - b5) Aree per servizi edilizia residenziale pubblica(art. n. 9);
  - b6) Aree per servizi amministrativi e assimilati(art. n. 9);
- Lc) Aree per spazi a parcheggi pubblici** (Art.10);
- Ld) Aree a verde attrezzato per parco, per il gioco, lo sport e di connessione ecologica** (art. n. 11):
- d1) Aree a verde attrezzato e parchi (Art. n. 12);
  - d2) Aree a verde per gli orti sociali (Art. n. 13);
  - d3) Aree a verde per gli impianti sportivi (Art. n. 14);
  - d4) Aree a verde di connessione ecologica (Art. n. 15);
- Le) Aree per servizi tecnici e tecnologici** (Art. 17):
- e1) Aree per servizi tecnici e tecnologici: metanodotto, energia;

- radiocomunicazioni (Art. 18);
- e2) Aree per servizi tecnici e tecnologici sovracomunali (Art. 19);
- e3) Aree e fasce di rispetto ferroviario (Art. 20);

**Lf) Aree per la mobilità (Art. 21):**

- f1) Aree per corridoi di salvaguardia infrastrutturale (Art. 22);
- f2) Aree per la mobilità di impianto storico (Art. 23);
- f2) Aree per la mobilità dolce ciclopiste e ciclovie (Art. 24);
- f3) Aree per piazze e aree pedonali (Art. 25);

**Lg) Aree per Servizi cimiteriali (Art.26).**

3. Nel Territorio urbanizzato gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Piano Operativo persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connessione ecologica urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni persona;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbane attraverso la progettazione universale;
- decoro degli spazi esterni, pubblici e privati;
- riqualificazione e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle componenti identitarie del patrimonio territoriale presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Il Territorio urbanizzato è qualificato e connotato dalla presenza delle seguenti componenti identitarie del patrimonio territoriale, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e disciplinate dal presente Titolo:

- **Componenti identitarie del patrimonio territoriale** (Titolo III, Capo III):
- ✓ Verde privato (Art. 66);
- ✓ Verde privato a corredo degli edifici (art. 67);
- ✓ Orti privati (art. 68);
- ✓ Pertinenze edilizie impermeabili (art. 69);
- ✓ Giardini formali e storici (art. 70);
- ✓ Ambiti urbani perifluviali (art. 71);
- ✓ Verde di connessione ecologica(art. 72);
- ✓ Ambiti per progetti di paesaggio territoriali(art. 73);
- ✓ Centralità urbane (art. 74).

4. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nel Titolo VI "Disciplina delle funzioni", le attività e gli usi ammessi nel territorio urbanizzato di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dal presente Titolo:

- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale;
- edifici specialistici esistenti a destinazione polifunzionale.

5. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal presente Titolo sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

6. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dall' Art. 34 delle presenti Norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

7. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del territorio urbanizzato dettate dal presente Titolo, ed in particolare la disciplina di tutela e valorizzazione dell'edificato storicizzato di cui all'art. 55, sono integrate dalle disposizioni dettate dal P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, volte alla tutela e valorizzazione dei

beni paesaggistici (ivi comprese le specifiche prescrizioni d'uso, il cui repertorio completo è espressamente recepito nell'Allegato 'B' alle presenti Norme "Disciplina dei beni paesaggistici"). In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

#### **Art. 47** **Disposizioni generali**

1. Per gli edifici ricompresi nel tessuto di impianto storico e nel tessuto urbano consolidato, l'interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione che l'immobile successivamente al 1940 o al 1960 è stato oggetto di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia. Ove i competenti Uffici dell'Amministrazione riscontrino tale circostanza, sono consentiti sugli immobili ricostruiti prima del 1960, gli interventi della Classe E, mentre per gli edifici ricostruiti successivamente al 1960, gli interventi previsti per l'edificato di recente formazione così come disciplinati da ciascun tessuto.

2. Gli interventi edilizi ammessi sugli edifici di recente formazione, ovvero quelli non classificati di valore storico, culturale e architettonico A, B, C, D ed E, sono disciplinati dal tessuto in cui ricadono.

Per gli edifici di valore storico, culturale e architettonico prevale la disciplina più restrittiva tra quella inerente la classe di valore dell'edificio e quella del tessuto. Gli interventi di ampliamento previsti dalla L.R. n. 24 del 8 maggio 2009, "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente." (c.d. Piano Casa) e successive modificazioni e integrazioni, non sono mai sommati agli interventi di addizione volumetrica disciplinati dal presente Titolo.

3. Per le strade, le aree di sosta, gli accessi ad aree ed edifici individuate nel perimetro "aree per la mobilità" nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", l'interessato, in sede di progettazione edilizia, può comprovare con idonea documentazione che le stesse sono di esclusiva proprietà privata compresa l'assenza di impegni pregressi di cessione o di uso pubblico dell'area. Ove i competenti Uffici dell'Amministrazione riscontrino tale circostanza, sono consentiti su dette aree gli interventi ammessi nel tessuto senza che ciò costituisca variante al presente Piano.

4. Nelle "aree a rischio archeologico" rappresentate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l'asportazione dell'humus superficiale, sono soggetti alle disposizioni di cui all'Art.120 delle presenti Norme.

5. Non è ammessa la trasformazione delle coperture a falde in coperture piane.



6. Il PO recepisce le invarianti strutturali individuate dal Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze (PTCP) e le indicazioni della disciplina definendone le relative prestazioni qualitative.

Dette invarianze identitarie sono riferite a specifici areali del territorio comunale, appositamente individuati e segnalate con apposito segno grafico, avente valenza meramente ricognitiva, nella Tavola "Vincoli e fasce di rispetto" e riguardano:

- **Aree sensibili di fondovalle:**

a. Sono aree che "... sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d'acqua, canali, che nell'insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale";

b. il Piano Operativo riconosce le suddette aree come ambiti di pertinenza ambientale, paesaggistica e territoriale dell'Arno nel tratto compreso tra Pian dell'Isola e il capoluogo;

c. esse concorrono alla valorizzazione dei corsi d'acqua e alla riqualificazione delle rive e presuppongono attività compatibili con le esigenze di regimazione, di salvaguardia della qualità delle acque, di accessibilità e di fruizione sociale, di coerenza e di sostenibilità paesaggistica;

d. al loro interno sono consentiti i seguenti interventi:

- miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene concorrendo alla riduzione del rischio idraulico;
- fruizione della riva e delle acque fluviali ai fini ricreativi ed escursionistici;
- navigabilità del corrispondente tratto fluviale ai fini sportivi e turistici.

- **Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi e riserve:**

a. Sono ambiti "...caratterizzati da singolarità naturale, geologica, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria, ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà";

b. Il Piano Operativo riconosce i suddetti ambiti come comprensivi dei principali serbatoi di naturalità esistenti nel territorio comunale, legati soprattutto all'alternanza di boschi, cespuglieti e altri spazi aperti presenti nella dorsale occidentale;

c. Al loro interno e/o al loro intorno si prevedono:

- la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno.
- la creazione del Bosco Metropolitan, che da Poggio Firenze si estende, senza soluzione di continuità, fino a Montecucco;

d. Il PO consente interventi di trasformazione territoriale e urbanistica congruenti con le caratteristiche delle aree, sulla base della strategia definita dalla II invariante del PIT/PPR e dal Piano Strutturale per favorire la qualità e la funzionalità ecosistemica del territorio comunale (biodiversità, connettività, sostenibilità), in relazione a:

- serbatoi di naturalità di Poggio Firenze e dell'alto bacino del Fosso di Castiglionchio, al cui interno sono da conservare le condizioni di biodiversità che garantiscono l'elevato valore ambientale delle aree;
- corridoi di connessione ecologica territoriale (corridoio boscato della dorsale occidentale; corridoio fluviale dell'Arno);
- corridoi dei corsi d'acqua minori di Troghi/Formiche/Salceto, Ricciofani, Castiglionchio), al cui interno sono da conservare e potenziare le aree naturali continue e l'alternanza di boschi, prati e cespuglieti;
- tessuto connettivo delle aree agricole, al cui interno, soprattutto in presenza di coltivazioni intensive, è da sostenere la diversità ambientale e la conservazione attiva di condizioni di naturalità;
- struttura della rete dei morfotipi ecosistemici e direttrici di connettività da ricostituire individuati alla scala del PIT/PPR.

- **Aree di protezione storico ambientale:**

a. Sono parti del territorio provinciale che, "... conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza ...". Nel territorio comunale costituiscono aree di pertinenza paesaggistica degli edifici, componendo con essi sistemi organici a forte caratterizzazione storico culturale e ad alta qualità visuale;

b. Concorrono specificatamente a valorizzare l'identità paesaggistica e culturale del territorio comunale ed ammettono forme di utilizzazione coerenti con la conservazione dei caratteri territoriali storicizzati;

c. Al loro interno si prevede:

1. il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui al successivo punto 3.,
2. divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;
3. possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità;
4. possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente, tale misura vale anche per le piscine.

d. Gli ampliamenti di cui al precedente punto 4., quando ammissibili secondo la specifica disciplina contenuta nelle presenti Norme, devono:

- evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli

insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;

- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa così come stabilito nei successivi articoli, con l'eccezione degli impianti tecnologici di pubblica utilità
- il divieto di utilizzare i terreni per depositi che non siano connessi a esigenze di carattere transitorio;
- il divieto di ampliamento, oltre il limite consentito dal precedente punto 4., degli edifici esistenti di valore storico, culturale e architettonico di Classe D ed E e degli edifici privi di valore ricadenti nei vari tessuti.

#### **Art. 48**

#### **Categorie di intervento edilizio**

1. La disciplina degli interventi ammessi in relazione a ciascun tessuto e classe degli edifici è articolata con riferimento alle categorie di intervento individuate agli art. 134 e 135 dalla L.R. n. 65/2014, come di seguito riportato:

- **MO** - Manutenzione Ordinaria;
- **MS** - Manutenzione Straordinaria;
- **RRC** - Restauro e Risanamento Conservativo;
- **RIC** - Ristrutturazione edilizia Conservativa, compreso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n. 5/2010;
- **RER** - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva:
  - a) con fedele ricostruzione a parità di (SE) ove non diversamente specificato;
  - b) con diversa sagoma, ma con stessa volumetria;
  - c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti;
- **SE** - Sostituzione Edilizia;
- **AV** - Addizioni Volumetriche secondo le modalità e prescrizioni specificate in ogni singolo tessuto, ove ammesse;
- **DSR** - Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio;
- **IP** - Interventi Pertinenziali volti alla realizzazione di manufatti pertinenziali aventi rapporti di strumentalità rispetto al manufatto principale, nei limiti massimi del 20% del volume di questo e comunque i modeste dimensioni, collocati nel lotto di riferimento del manufatto principale;
- **RU** - Ristrutturazione Urbanistica;
- **NE** - Nuova Edificazione.

2. Sono sempre ammessi gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, ma utilizzando sempre i criteri e i principi della *progettazione universale*.

3. Tra la disciplina di intervento individuata in ragione del tessuto di riferimento e quella individuata in ragione della classe dell'edificio trova applicazione la più restrittiva.

#### Art. 49

#### Classificazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico

1. Sulla base della schedatura del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale, realizzata negli anni '80, sono stati classificati gli immobili e i complessi edilizi di interesse storico, culturale, architettonico, ambientale e documentale, rappresentati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". I progetti devono documentare, ai sensi dell'art. 138 della L.R.65/2014, attraverso la redazione di un *rilievo storico-critico* gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi a seconda delle seguenti classi di tutela:

- **Edifici/Complessi edilizi di Classe A** - grado di tutela **rilevante**. Sono ricompresi in questa Classe:
  - gli edifici o complessi di rilevante valore storico, culturale e architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*";
  - gli edifici e complessi edilizi di rilevante valore dell'identità storico-culturale espressamente qualificati come "edifici matrice" dal Piano Strutturale, ancorché non interessati da specifici provvedimenti ministeriali di tutela.È attribuito tale grado di tutela agli edifici o complessi edilizi e loro pertinenze che, per rilevanza storica e architettonica, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Tale patrimonio è formato prevalentemente da ville, case padronali e chiese suffraganee e pievi;
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe B** - grado di tutela **elevato**. Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi di elevato valore storico architettonico, in quanto essi hanno determinato, unitamente alle piazze, slarghi e giardini, il primo nucleo urbano formatosi prevalentemente sugli antichi tracciati viari. All'interno del territorio urbanizzato sono presenti alcune ex case coloniche o ville inglobate già da tempo nel perimetro del territorio urbanizzato;
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe C** - grado di tutela **alto**. Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi di carattere storico-testimoniale posti anch'essi prevalentemente sugli antichi tracciati viari. Rientrano in questo grado di tutela tutti gli edifici presenti nel catasto Leopoldino, qualora non siano stati correttamente riportati nelle Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", prevale il catasto Leopoldino;
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe D** - grado di tutela **medio**: Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi costruiti antecedentemente al 1940. Sono

edifici caratterizzati da un'architettura semplice riconoscibile, generalmente allineata su strade con prospetti omogenei e con spazi aperti posti sul retro;

- **Edifici/Complessi edilizi di Classe E** – grado di tutela **basso**: Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi costruiti successivamente al 1940 e presenti nel catasto del 1960. Sono edifici caratterizzati da un'architettura semplice e riconoscibile, replicata quale modello costruttivo tipico a cavallo della seconda guerra mondiale.

2. I progetti degli interventi da eseguirsi sul patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico, a seconda della categoria di intervento indicata dalle presenti norme, devono essere accompagnati dal *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio. Esso è uno strumento, sia per il progettista che per l'Amministrazione Comunale, di documentazione “...degli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti della pianificazione urbanistica...e “deve” dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi”. A tal fine gli elaborati allegati ad eventuali comunicazioni, segnalazioni certificate o istanze di titolo edilizio abilitativo devono dar atto della compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli elementi sopra richiamati.

3. Fanno parte del “patrimonio edilizio di recente formazione” gli edifici esistenti che non rientrano nella classificazione sopra riportata, per i quali vigono esclusivamente le norme riferite ai tessuti di appartenenza.

4. Gli edifici storici sono descritti in un'apposita scheda storico-architettonica, consultabile in modalità interattiva nel SIT del Comune. Tale schedatura, redatta negli anni '80, è ritenuta ancora valida sia nei contenuti tecnico descrittivi che storico-architettonici, rappresentando ancora un valido strumento istruttorio sia per l'Amministrazione Comunale che per i liberi professionisti. Gli interventi ammessi sugli edifici devono tendere a ricostruire i caratteri originari degli immobili, laddove ancora riconoscibili.

5. Tutte le definizioni, i parametri e le categorie edilizie delle presenti norme sono quelle desumibili da norme e regolamenti nazionali e regionali, con le limitazioni e le condizioni di seguito riportate.

#### **Art. 50**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe A**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe A sono identificati con apposito segno grafico nelle tavole “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”. Gli interventi ammessi sono, nei limiti di seguito indicati:

1. manutenzione ordinaria MO;
2. manutenzione straordinaria MS (limitatamente agli interventi di cui all'art. 135; comma 2 lettera b e ai frazionamenti di cui all'art.136 comma 2 lett. a);

3. Restauro e risanamento conservativo RRC;
4. Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
5. Interventi di nuova edificazione NE limitatamente alla realizzazione di piscine, nei limiti di seguito indicati.

2. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe A, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali alle generazioni future.

3. Le destinazioni d'uso ammesse, ai sensi dell'art. 141 delle presenti Norme, sono:

- a) **Residenza;**
- b) **Servizi pubblici;**
- c) **Direzionale e servizi privati.**

Sono ammessi frazionamenti delle unità immobiliari presenti al momento dell'adozione del presente Piano, a condizione che la superficie edificata (SE) di ciascuna unità immobiliare non sia inferiore a 150 mq.

4. Gli interventi di trasformazione di cui al comma 1 p.ti 3, 4 e 5 sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, che **assicurino pertanto:**

- la piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- l'integrale tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico;
- la conservazione e il mantenimento dell'unitarietà degli spazi scoperti e delle pertinenze;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

5. Fermi i limiti della categoria di intervento ammessa, **non sono comunque consentiti:**

- il cambio di destinazione d'uso in Residenziale delle Chiese e Cappelle;
- gli incrementi di superficie utile (SU), di volume complessivo (Vtot), di superficie accessoria (SA);
- le modifiche della sagoma;
- i cordoli strutturali in elevazione;

- le modifiche alle coperture, tali comunque da determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- le modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per il consolidamento degli stessi;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- lo spostamento dei collegamenti verticali principali;
- le modifiche dei prospetti, salvo il ripristino di aperture o configurazioni prospettiche preesistenti, debitamente documentate;
- il frazionamento o la riduzione della superficie del verde privato a corredo degli edifici e dei giardini formali e storici;
- la chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la modifica:
  - ✓ del coronamento tradizionale delle canne fumarie;
  - ✓ dell'aggetto di gronda, sia dei materiali che delle sue dimensioni;
- la stonacatura, anche parziale, delle facciate;
- le demolizioni di volumi secondari e loro relativi accorpamenti costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione, salvo la demolizione, senza la ricostruzione, di superfetazioni;
- gli sbancamenti di terreno, volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati, tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio;
- la realizzazione di forni, gazebo, ripostigli in legno e simili;
- l'abbattimento degli alberi e la modifica del complessivo disegno dei giardini formali e storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Nei parchi e giardini formali e storici sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie, si rimanda all'Art. 70 delle presenti Norme;
- la realizzazione, nei giardini formali e storici, di linee elettriche e di impianti tecnologici di qualsiasi natura;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio;
- l'apposizione di qualsiasi impianto tecnologico o antenna sulle facciate;
- le logge, i porticati, i balconi, le terrazze, le terrazze a tasca e le serre solari.

#### 6. Sono consentiti per ogni unità immobiliare abitativa:

- una piscina da realizzarsi nel *verde privato a corredo degli edifici*, con le seguenti caratteristiche:
  - ✓ dimensioni non superiori a 60 mq di superficie netta della vasca per ogni edificio o complesso edilizio unitario;

- ✓ la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra, è comunque preferibile un bio-lago o una bio-piscina;
  - ✓ il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m., uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2,00 m;
  - ✓ il volume tecnico, da recuperare prioritariamente nelle strutture esistenti, se ciò non è verificabile, dovrà essere realizzato completamente interrato, con altezza massima (Hmax) di 2,20 m e con superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di SE con altezza massima (HMax) di 2,20 m., solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante;
  - una serra realizzata esclusivamente in ferro/legno e vetro per il ricovero di piante con "SE" di mq 10 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, da realizzarsi nel verde privato a corredo degli edifici o nei giardini formali e storici o nelle pertinenze edilizie impermeabili e non in aderenza all'edificio principale;
  - una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
  - un pergolato con una superficie massima di mq 18 da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o impianto fotovoltaico;
  - un lucernario per unità immobiliare, per l'accesso in sicurezza in copertura, di dimensioni 70 cm per 1,20 m., complanare alla falda del tetto.



7. Gli interventi non elencati al precedente punto 6 non sono mai consentiti, salvo gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche. E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui all'allegato "B" alle presenti Norme.

8. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previo parere favorevole della ASL competente per territorio, la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie, nei casi di cambio di utilizzo dei vani delle unità immobiliari, per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

9. Fatta eccezione per interventi localizzati di natura meramente manutentiva, o di consolidamento strutturale, gli elaborati tecnici di progetto e del *rilievo storico-critico* riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe A devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali e storici) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, limonaie, grotte, fontane, arredi, formazioni arboree decorative, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 10 e 11.

10. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe A sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere;
- sia garantita la compatibilità tra destinazione d'uso prescelta e valore storico architettonico dell'immobile;
- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- siano realizzati gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
- siano previsti, secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori storico-paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- sia progettata l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, pertanto non si preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano

visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;

- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema.

11. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli Articoli 67 e 70 "Verde privato a corredo degli edifici" e "Giardini formali e storici", gli interventi che interessano i giardini e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe A sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

- siano mantenute, alle nuove recinzioni, le medesime caratteristiche di quelle esistenti, e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi di eguale valore storico-architettonico;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio circostante, storicamente strutturante il contesto urbano;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di parco o giardino formale e storico originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali anche di tipo vegetale (siepi), con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

#### **Art. 51**

### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe B**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe B sono identificati con apposito segno grafico nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati sono:

- 1) manutenzione ordinaria MO;
- 2) manutenzione straordinaria MS;
- 3) Restauro e risanamento conservativo RRC, come disciplinato dall'art.50;
- 4) Ristrutturazione conservativa con i limiti di seguito indicati (RC1);
- 5) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;

- 6) Interventi di nuova edificazione NE limitatamente alla realizzazione di piscine, nei limiti di seguito indicati.

2. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe B, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali alle generazioni future.

3. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- a) **Residenza;**
- b) **Servizi pubblici;**
- c) **Direzionale e servizi privati;**
- d) **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Il frazionamento in più unità immobiliari è ammesso solo per la destinazione d'uso residenziale con superficie edificata (SE) per singola unità abitativa non inferiore a mq. 60.

4. Gli interventi di trasformazione di cui al comma 1 p.ti 2, solo nei casi di frazionamento delle U.I., 3 e 4 sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, che **assicurino pertanto:**

- la piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- la tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico;
- la conservazione e il mantenimento dell'unitarietà degli spazi scoperti e delle pertinenze;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

5. **Non sono consentiti:**

- gli incrementi di superficie utile (SU) e/o di volume complessivo ( $V_{tot}$ ), ad esclusione della superficie utile consentita dal successivo comma 6;
- le modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per il consolidamento e la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- le modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- le modifiche della sagoma;
- i cordoli strutturali in elevazione;

- le modifiche alle coperture, tali comunque da determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- le modifiche dei prospetti, salvo il ripristino di aperture o configurazioni prospettiche preesistenti, debitamente documentate, ed eventuali nuove aperture da valutare all'interno del *rilievo storico-critico*;
- la modifica:
  - del coronamento tradizionale delle canne fumarie;
  - dell'aggetto di gronda, sia dei materiali che delle sue dimensioni;
- la stonacatura delle facciate per sole porzioni;
- il frazionamento o la riduzione delle aree verdi private a corredo degli edifici e dei giardini formali e storici;
- la chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- le demolizioni di volumi secondari e loro relativi accorpamenti costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione, salvo la demolizione, senza la ricostruzione, di superfetazioni;
- gli sbancamenti di terreno, volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati, tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio;
- l'abbattimento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi e giardini formali e storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Nei parchi e nei giardini formali e storici sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie;
- la realizzazione di forni, gazebo, ripostigli in legno e simili;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio;
- la realizzazione di porticati, logge, terrazze, balconi, terrazze a tasca e serre solari.

#### **6. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- lo spostamento del piano di calpestio del piano terra con scostamenti non superiori a 20 cm;
- incremento della superficie accessoria pari al 30% della superficie edificata (SE) del piano terra dell'edificio, da realizzarsi al disotto del piano terra, ma all'interno del sedime dell'edificio e con accesso esclusivo all'interno della unità immobiliare;
- un soppalco con superficie utile non superiore ad 1/3 della superficie utile del vano da soppalcare, riservando un'altezza minima di ml. 2,40 nella parte sottostante il soppalco e a condizione che non siano presenti decorazioni, soffitti a cassettoni o decorati o altre caratteristiche tipologiche da preservare e che il soppalco sia posizionato almeno a 20 cm sopra l'architrave delle aperture;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;

- una piscina da realizzarsi nel *verde privato a corredo degli edifici*, con esclusione del giardino formale e storico, con le seguenti caratteristiche:
  - ✓ dimensioni non superiori a 60 mq di superficie netta della vasca per ogni edificio o complesso edilizio unitario;
  - ✓ la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - ✓ il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m., uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2,00 m;
  - ✓ i volumi tecnici dovranno essere prioritariamente recuperati nelle strutture esistenti, se ciò non è verificabile, dovranno essere realizzati completamente interrati, con altezza massima (HMax) di 2,20 m e con superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità;
- una serra in ferro/legno e vetro con superficie di mq 10 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, semplicemente appoggiata a terra, finalizzata al solo ricovero di piante e attrezzi da giardino;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di SE, solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, salvo il rispetto delle prescrizioni del successivo comma 10;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da realizzarsi in aderenza al fabbricato o staccato dall'edificio, in tal caso, deve essere localizzato in modo da non occludere visuali e non assumere eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali del terreno oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso

edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;

- la realizzazione di manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 8 e 9.

E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale recepite ai successivi punti 9 e 10.

7. Gli interventi non elencati al precedente punto 6 non sono mai consentiti, salvo gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche. E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui all'allegato "B" "Disciplina dei beni paesaggistici" alle presenti Norme.

8. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previo parere favorevole della ASL competente per territorio, la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

9. Fatta eccezione per interventi localizzati di natura meramente manutentiva, o di consolidamento strutturale, gli elaborati tecnici di progetto e del *rilievo storico-critico* riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe B devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi, giardini formali e storici) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, limonaie, grotte, fontane, arredi, formazioni arboree decorative, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 10 e 11.

10. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe B sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- sia garantita la compatibilità tra destinazione d'uso prescelta e valore storico architettonico dell'immobile;
- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- siano realizzati gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;

- siano previsti, secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori storico-paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema.

11. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli Articoli 67 e 70 "Verde privato a corredo degli edifici" e "Giardini storici e formali", gli interventi che interessano i giardini e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe B sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

- siano mantenute, alle nuove recinzioni, le medesime caratteristiche di quelle esistenti e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi di eguale valore storico-architettonico;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di parco o giardino o resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali anche di tipo vegetale (siepi), con pavimentazioni non omogenee e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

## Art. 52

### Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe C

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe C sono identificati con apposito segno grafico nelle tavole "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati, sono:

- 1) manutenzione ordinaria MO;
- 2) manutenzione straordinaria MS;
- 3) Restauro e risanamento conservativo RRC, come disciplinato dall'art. 50;
- 4) Ristrutturazione conservativa RC1, come disciplinato dall'art. 51;
- 5) Ristrutturazione conservativa RC2, nei limiti di seguito indicati;
- 6) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- 7) Interventi di nuova edificazione NE limitatamente alla realizzazione di piscine, nei limiti di seguito indicati.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Residenza;**
- **Servizi pubblici;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Il frazionamento in più unità immobiliari è ammesso solo per la destinazione d'uso residenziale con (SE) per singola unità abitativa non inferiore a mq. 60.

3. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe C, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati al recupero funzionale degli organismi edilizi e alla trasmissione dei valori culturali, che ancora permangono, alle generazioni future.

4. Gli interventi di trasformazione di cui al comma 1 p.to 5 sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, che **assicurino pertanto:**

- la compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- la tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.



## 5. Non sono consentiti:

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- le modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;
- gli incrementi della volumetria complessiva (V<sub>tot</sub>);
- la modifica:
  - del coronamento tradizionale delle canne fumarie;
  - dell'aggetto di gronda, sia dei materiali che delle sue dimensioni;
  - degli stipiti di porte e finestre;
- la stonacatura delle facciate per sole porzioni;
- la chiusura di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la riduzione del verde privato a corredo degli edifici;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio;
- la realizzazione di porticati, logge, balconi, terrazze, terrazze a tasca e serre solari.

## 6. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:

- la modifica delle facciate attraverso il *rilievo storico-critico*. Non è richiesto il *rilievo storico-critico* per modeste modifiche alle facciate, come ad esempio la nuova realizzazione di una sola nuova apertura o l'ampliamento di una apertura esistente o la trasformazione di una porta in finestra e viceversa. L'insieme di detti interventi determina la necessità della redazione del *rilievo storico critico*;
- lo spostamento del piano di calpestio del piano terra con scostamenti non superiori a 30 cm;
- gli incrementi di superficie utile (SU) derivanti da interventi di modesti spostamenti dei solai, che non potranno essere comunque superiori a 30 cm;
- un soppalco con superficie utile non superiore ad 1/3 della superficie utile del vano da soppalcare, riservando un'altezza minima di ml. 2,40 nella parte sottostante il soppalco e a condizione che non siano presenti decorazioni, soffitti a cassettoni o decorati o altre caratteristiche tipologiche da preservare e che il soppalco sia posizionato almeno a 20 cm sopra l'architrave delle aperture;
- gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali per fini abitativi ai sensi della L.R.5/2010, in tal caso è possibile realizzare finestre a tetto fino al raggiungimento della superficie finestrata minima richiesta dalla citata legge regionale;

- gli incrementi di superficie accessoria (SA), così definiti:
  - una cantina interrata all'interno del sedime edilizio con altezza utile (HU) interna di m. 2,40, con una scala larga 1,20 ml di collegamento, anche esterna all'involucro edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio, nel quale installare anche apparecchiature tecnologiche, da realizzarsi nella pertinenza edilizia impermeabile con una superficie accessoria (SA) massima pari al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa e comunque non superiore a 20 mq di superficie accessoria (SA), con altezza massima (HMax) di m. 2,40. La realizzazione di tale locale accessorio è ammessa solo nei casi in cui l'unità abitativa ne sia priva;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- un abbaino per unità immobiliare con larghezza pari a 1,50 mt. e altezza massima emergente dalla falda di ml 1,20 ed arretrato dal filo facciata per almeno 2,00 mt;
- la realizzazione nel *verde privato a corredo degli edifici* di una piscina con le seguenti caratteristiche:
  - dimensioni non superiori a 60 mq di superficie netta della vasca per ogni edificio o complesso edilizio unitario;
  - la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m., uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2,00 m;
  - i volumi tecnici dovranno essere prioritariamente recuperati nelle strutture esistenti, se ciò non è verificabile, dovranno essere realizzati completamente interrati, con altezza massima (HMax) di 2,20 m e con superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità;
- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- la realizzazione di un cordolo strutturale con altezza massima di 30 cm; tale intervento non è soggetto alla disciplina degli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;
- la realizzazione di aggetti max 1,20 m. a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;
- la realizzazione di un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da realizzarsi in aderenza al fabbricato o staccato dall'edificio, in tal caso, non deve essere

localizzato in modo da occludere visuali e né deve assumere eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio: deve preferibilmente sfruttare i dislivelli naturali del terreno oppure deve inserirsi in un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi;

- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- la realizzazione di manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 8 e 9.

E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, recepite al successivo punto 9 .

7. Gli interventi non elencati al precedente punto 6 non sono mai consentiti, salvo gli interventi necessari per l'abbattimento delle barriere architettoniche. E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale di cui all'allegato B "*Disciplina dei beni paesaggistici*" alle presenti norme.

8. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe C sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori storico-paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno

impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;

9. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli Articoli 67 e 70 "Verde privato a corredo degli edifici" e "Giardini storici e formali", gli interventi che interessano i giardini e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe C sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

- siano mantenute per le nuove recinzioni le medesime caratteristiche di quelle esistenti e, qualora assenti, le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi edilizi simili, salvo il rispetto delle prescrizioni previste dai singoli tessuti, se non in contrasto con il presente articolo;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e nel caso di modifica delle coloriture delle facciate esse devono essere conformi alla scala di colori allegata al Regolamento Edilizio;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di resede originario o comunque storicizzato sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi.

### **Art. 53**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe D**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe D sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Le categorie di intervento ammesse sono:, nei limiti di seguito indicati:

- 1) manutenzione ordinaria MO;
- 2) manutenzione straordinaria MS;
- 3) Restauro e risanamento conservativo RRC, come disciplinato dall'art. 50;
- 4) Ristrutturazione conservativa RC1, come disciplinato dall'art. 51;
- 5) Ristrutturazione conservativa RC2, come disciplinato dall'art. 52;

- 6) Ristrutturazione Edilizia conservativa REC3 nei limiti di seguito indicati;
- 7) Addizione Volumetrica AV1, quale di seguito individuata;
- 8) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- 9) Interventi di nuova edificazione NE limitatamente alla realizzazione di piscine, nei limiti di seguito indicati.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Residenza;**
- **Servizi pubblici;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Il frazionamento in più unità immobiliari è ammesso solo per la destinazione d'uso residenziale con (SE), per singola unità abitativa, non inferiore a mq. 60.

3. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe D sono essenzialmente finalizzati alla conservazione o al recupero dei caratteri identitari degli organismi edilizi.

4. Gli interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici sono eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano il mantenimento dei caratteri architettonici rilevabili attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, nel caso di interventi di cui al comma 1 punto 6), relativi alle sole facciate il punto 7). Tali interventi **devono assicurare:**

- la compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri compositi e decorativi delle facciate principali ;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**5. Non sono consentiti:**

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica;
- la realizzazione di porticati, balconi, terrazze a sbalzo, terrazze a tasca e verande;
- la riduzione del verde privato a corredo degli edifici, salvo quella necessaria per l'addizione volumetrica;

- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio a confine con gli spazi pubblici;
- la modifica:
  - del coronamento tradizionale delle canne fumarie;
  - dell'aggetto di gronda, sia dei materiali che delle sue dimensioni;
  - degli stipiti di porte e finestre;
- la stonacatura delle facciate per sole porzioni.

#### **6. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- la modifica delle facciate. Per questo intervento è prevista, dal precedente comma 4, la redazione del *rilievo storico-critico*. Si fa presente che non è richiesto il *rilievo storico-critico* per le modeste modifiche alle facciate, come ad esempio la nuova realizzazione di una sola nuova apertura o l'ampliamento di un'apertura esistente o la trasformazione di una porta in finestra e viceversa. L'insieme sistematico di detti interventi determina la necessità della redazione del *rilievo storico critico*;
- gli incrementi della superficie utile (SU) interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- lo spostamento del piano di calpestio del piano terra con scostamenti non superiori a 30 cm;
- un soppalco con superficie utile non superiore ad 1/3 della superficie utile del vano da soppalcare, riservando un'altezza minima di ml. 2,40 nella parte sottostante il soppalco e a condizione che non siano presenti decorazioni, soffitti a cassettoni o decorati o altre caratteristiche tipologiche da preservare e che il soppalco sia posizionato almeno a 20 cm sopra l'architrave delle aperture;
- gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali per fini abitativi ai sensi della L.R.5/2010, in tal caso è possibile realizzare finestre a tetto fino al raggiungimento della superficie finestrata minima richiesta dalla citata legge regionale;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- un abbaino per unità immobiliare con larghezza pari a 1,50 mt. e altezza massima emergente dalla falda di ml 1,20 ed arretrato dal filo facciata per almeno 2,00 mt;
- aggetti max 1,20 a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;

- gli incrementi di superficie accessoria (SA), così definita:
  - una cantina interrata all'interno del sedime edilizio con altezza utile (HU) interna di m. 2,40, con una scala larga 1,20 ml di collegamento, anche esterna all'involucro edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio, nel quale installare anche apparecchiature tecnologiche, da realizzarsi nella pertinenza edilizia impermeabile con una superficie accessoria (SA) massima pari al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa e comunque non superiore a 20 mq di superficie accessoria (SA), con altezza massima (HMax) di m. 2,40. La realizzazione di tale locale accessorio è ammessa solo nei casi in cui l'unità abitativa ne sia priva;
- una sola loggia da realizzarsi lungo lo sviluppo della facciata retrostante l'edificio principale con aggetto di gronda non superiore a cm. 50;
- la realizzazione nel *verde privato a corredo degli edifici* di una piscina con le seguenti caratteristiche:
  - dimensioni non superiori a 60 mq di superficie netta della vasca per ogni edificio o complesso edilizio unitario;
  - la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m., uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2,00 m;
  - i volumi tecnici dovranno essere prioritariamente recuperati nelle strutture esistenti, se ciò non è verificabile, dovranno essere realizzati completamente interrati, con altezza massima (HMax) di 2,00 m e con superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità;
- la realizzazione di manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 7 e 8;
- le addizioni volumetriche *una tantum* delle unità abitative, presenti al momento dell'adozione del presente Piano, fino a 30 mq di superficie edificabile (SE) e con altezza pari a quella dell'edificio esistente. Tale addizione non deve coinvolgere la facciata principale e deve realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici, a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti Norme;
- la realizzazione di un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da realizzarsi in

aderenza al fabbricato o staccato dall'edificio, in tal caso, non deve essere localizzato in modo da occludere visuali e né deve assumere eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio: deve preferibilmente sfruttare i dislivelli naturali del terreno oppure inserirsi in un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi;

- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering.

7. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe D sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda;
- I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'articolo 67 "Verde privato a corredo degli edifici" e dall'articolo 70 "Giardini storici e formali", gli interventi che interessano i giardini e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di



Classe D sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

- siano mantenute per le nuove recinzioni le medesime caratteristiche di quelle esistenti e, qualora assenti, le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi edilizi simili, salvo il rispetto delle prescrizioni previste dai singoli tessuti, se non in contrasto con il presente articolo;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo e di valore storico-tradizionale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

#### **Art. 54**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe E**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe E sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Gli interventi ammessi sono, nei limiti di seguito indicati:

- 1) manutenzione ordinaria MO;
- 2) manutenzione straordinaria MS;
- 3) Restauro e risanamento conservativo RRC, come disciplinato all'art. 50;
- 4) Ristrutturazione Edilizia conservativa REC1, REC2 e REC3 come disciplinati dagli artt. 51, 52 e 53;
- 5) Ristrutturazione Edilizia ricostruttiva RER1 nei limiti di seguito indicati;
- 6) Addizione Volumetrica AV2 quale di seguito indicata;
- 7) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- 8) Interventi di nuova edificazione NE limitatamente alla realizzazione di piscine, nei limiti di seguito indicati.

2. Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- **Residenza;**
- **Servizi pubblici;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Il frazionamento in più unità immobiliari è ammesso solo per la destinazione residenziale con (SE), per singola unità immobiliare, non inferiore a mq. 50.

3. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe E sono essenzialmente finalizzati alla conservazione o al recupero dei caratteri formali degli organismi edilizi.

4. Gli interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici sono eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano il mantenimento dei caratteri architettonici delle facciate prospicienti gli spazi pubblici rilevabili attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, nel caso si eseguissero interventi di cui al comma 1 punto 6) . Tali interventi **devono assicurare**:

- la compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri compositi e decorativi delle facciate principali;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

**5. Non sono consentiti:**

- la realizzazione di portici, balconi, terrazze a sbalzo, terrazze a tasca e verande;
- la riduzione del verde privato a corredo degli edifici, salvo quella necessaria per gli ampliamenti di addizione volumetrica;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio confinante con gli spazi pubblici.

**6. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio;
- la modifica delle facciate. Per questo intervento è prevista, dal precedente comma 4, la redazione del *rilievo storico-critico*. Si fa presente che non è richiesto il *rilievo storico-critico* per le modeste modifiche alle facciate, come ad esempio la nuova

realizzazione di una sola nuova apertura o l'ampliamento di un'apertura esistente o la trasformazione di una porta in finestra e viceversa. L'insieme sistematico di detti interventi determina la necessità della redazione del *rilievo storico critico*;

- gli incrementi della superficie utile (SU) interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, o lo svuotamento dell'edificio a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- lo spostamento del piano di calpestio del piano terra con scostamenti non superiori a 40 cm;
- gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali per fini abitativi ai sensi della L.R.5/2010, in tal caso è possibile realizzare finestre a tetto fino al raggiungimento della superficie finestrata minima richiesta dalla citata legge regionale;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- un abbaino per unità immobiliare con larghezza pari a 1,50 mt. e altezza massima emergente dalla falda di ml 1,20 ed arretrato dal filo facciata per almeno 2,00 mt;
- aggetti max 1,20 m. a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;
- gli incrementi di superficie accessoria (SA), così definita:
  - una cantina interrata all'interno del sedime edilizio con altezza utile (HU) interna di m. 2,40, con una scala larga 1,20 ml di collegamento, anche esterna all'involucro edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio, nel quale installare anche apparecchiature tecnologiche, da realizzarsi nella pertinenza edilizia impermeabile con una superficie edificabile (SE) massima pari al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa e comunque non superiore a 20 mq di superficie edificabile (SE), con altezza massima (HMax) di m. 2,40. La realizzazione di tale locale accessorio è ammessa solo nei casi in cui l'unità abitativa ne sia priva;
- una sola loggia da realizzarsi lungo lo sviluppo della facciata retrostante l'edificio principale, con aggetto di gronda non superiore a 50 cm;
- la realizzazione nel *verde privato a corredo degli edifici* di una piscina con le seguenti caratteristiche:
  - dimensioni non superiori a 60 mq di superficie netta della vasca per ogni edificio o complesso edilizio unitario;

- la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
  - il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m., uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2,00 m;
  - i volumi tecnici dovranno essere prioritariamente recuperati nelle strutture esistenti, se ciò non è verificabile, dovranno essere realizzati completamente interrati, con altezza massima (HMax) di m. 2,00 e con superficie strettamente necessaria a contenere gli impianti e ad assicurarne l'accessibilità;
- la realizzazione di manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 7 e 8;
  - le addizioni volumetriche *una tantum* delle unità abitative, presenti al momento dell'adozione del presente Piano, fino a 40 mq di superficie edificabile (SE) e con altezza pari a quella dell'edificio esistente. Tale addizione non deve coinvolgere la facciata principale e deve realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici, a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti Norme;
  - la realizzazione di un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da realizzarsi in aderenza al fabbricato o staccato dall'edificio, in tal caso, non deve essere localizzato in modo da occludere visuali e né deve assumere eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio: deve preferibilmente sfruttare i dislivelli naturali del terreno oppure inserirsi in un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi;
  - una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering.

7. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe E sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'articolo 67 "Verde privato a corredo degli edifici" e l'articolo 70 "Giardini storici e formali", gli interventi che interessano i giardini e in genere i resedi storicizzati degli edifici o complessi edilizi di Classe E sono soggetti, in conformità con il P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti ulteriori disposizioni:

- siano mantenute le medesime caratteristiche delle recinzioni esistenti e, qualora assenti, le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi edilizi simili;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo e di valore storico-tradizionale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni

non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema.

#### **Art. 55**

#### **Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati (TS)**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati" le parti del territorio urbanizzato (sia all'interno del capoluogo che nei centri abitati minori) in cui prevale una edificazione risalente ad epoca antecedente al 1960 .

Ricadono nei "Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati", individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", gli edifici e i complessi edilizi di interesse, culturale, storico e architettonico a cui è assegnata una classificazione a seconda del valore, così come definita nell'Art. 49 del presente Capo. Gli spazi pubblici, in essi contenuti, costituiscono componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Piano Operativo sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente e degli assetti insediativi;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Nei "tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenziale;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

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

Alle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE) non sia inferiore a 60 mq.

3. Disciplina degli interventi:

1. Gli interventi consentiti sugli immobili Classificati A,B,C, D ed E ricadenti in questo tessuto sono disciplinati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 e dalla presente disposizione: prevalgono, tra le discipline della classi di valore e quella del tessuto, le disposizioni e le limitazioni più restrittive.

Per gli edifici privi di indicazione della classe di valore trovano applicazione i limiti di intervento di cui al presente articolo.

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi nei limiti di seguito indicati :

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione edilizia Conservativa:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;
  - b) recupero abitativo dei sottotetti con modifica dell'altezza in gronda di 50 cm, mantenendo inalterata la pendenza delle falde del tetto e salvo verifica degli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;
- DSR - Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato;
- RER - Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva:
  - a) con fedele ricostruzione;
  - b) con diversa sagoma a condizione che l'Indice di Copertura (IC) non superi il 50% della superficie fondiaria di riferimento;
  - c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti;
- IP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati;
- NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche, infrastrutture ed opere di urbanizzazione.

4. Nei "Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati", salvo le limitazioni più restrittive sugli edifici classificati A,B,C, D, ed E, **sono ammessi:**

- le modifiche alle aperture senza alterazione dell'integrità compositiva del prospetto, della gerarchia delle aperture e senza compromissione dei caratteri architettonici degli elementi costruttivi, al fine di consentire l'accesso delle auto a locali al piano terra ad uso autorimessa privata;
- una loggia da realizzarsi lungo lo sviluppo della facciata retrostante l'edificio principale, con aggetto di gronda non superiore a 50 cm;
- gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali per fini abitativi ai sensi della L.R.5/2010, in tal caso è possibile realizzare finestre a tetto fino al raggiungimento della superficie finestrata minima richiesta dalla citata legge regionale;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 mt.;
- un abbaino per unità immobiliare con larghezza pari a 1,50 mt. e altezza massima emergente dalla falda di ml 1,20 ed arretrato dal filo facciata per almeno 2,00 mt.;
- i pannelli fotovoltaici e solari da realizzarsi in aderenza alle falde, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della

- copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- le modifiche alle facciate a condizione che sia mantenuta la stessa composizione architettonica, coloriture ed eventuali decorazioni;
  - le nuove pavimentazioni nelle aree a verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme e la omogeneità dei materiali con le pertinenze impermeabili di cui all'Art. 69;
  - l'installazione di impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili dalle strade e piazze pubbliche;
  - un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o pannelli fotovoltaici;
  - una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
  - una serra avente superficie massima di mq 10,00, con altezza massima (HMax) m. 2,20 da realizzarsi in ferro/legno e vetro per il rimessaggio di piante e attrezzi;
  - un barbecue semplicemente appoggiato a terra con superficie max di mq 1,50 m., con o senza cappa.

La dotazione di parcheggi stanziali è disciplinata dall'Articolo 28 delle presenti Norme.

5. Nei "Tessuti di impianto storico ed edifici sparsi storicizzati", salvo le limitazioni più restrittive derivanti dalla disciplina sugli edifici classificati A,B,C, D ed E, **non sono ammessi:**

- gli ampliamenti volumetrici o addizioni volumetriche;
- i cordoli strutturali in elevazione;
- l'alterazione dei prospetti esistenti sul fronte strada o spazio pubblico, se non mediante la riapertura di finestre o porte preesistenti, senza modifiche di forma e posizione, previa presentazione di documentazione in ordine alla preesistenza;
- i mutamenti della destinazione d'uso dei locali ai piani terra da commerciale in residenziale;
- l'alterazione degli apparati decorativi e altri elementi ove ancora presenti, quali:
  - le coloriture, le modanature e le inferriate di finestre e balconi delle facciate;
  - il coronamento delle canne fumarie;



- l'aggetto di gronda, sia dei materiali che delle sue dimensioni;
- gli stipiti di porte e finestre e degli infissi;
- la stonacatura delle facciate;
- l'alterazione dell'impianto distributivo e organizzativo degli spazi esterni pertinenziali (parchi, giardini, corti, orti) privilegiando la sostituzione di materiali eventualmente presenti non tradizionali, scadenti o estranei alla tipologia originaria con materiali e tecnologie adeguate al valore storico architettonico dell'organismo edilizio;
- le terrazze a tasca;
- i lastrici solari, balconi e terrazze;
- la chiusura di logge e porticati;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio per le facciate a confine con gli spazi pubblici;
- le serre solari;
- la frammentazione del resede originario storicizzato con delimitazioni fisiche quali recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura;
- il taglio di alberi di alto fusto, salvo il caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità e di fitopatie, in tal caso le piante devono essere sostituite con specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "*Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana*";
- l'installazione di volumi tecnici su prospetti lungo strade e piazze pubbliche;
- le piscine comportanti trasformazione permanente di suolo inedificato;
- gli interventi pertinenziali, salvo gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari esistenti con le limitazioni dell'art.135 della L.R.65/2014;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;
- le canne fumarie sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici;
- i serramenti di alluminio anodizzato. Potranno tuttavia essere ammessi serramenti realizzati con nuovi materiali ma con effetto visivo uguale a quelli esistenti.

### **Art. 56** **Tessuti urbani consolidati (TC)**

1. I "Tessuti urbani consolidati", individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono caratterizzati da due tipi di tessuto: edifici isolati sul lotto, tipici dell'espansione degli anni '50 e '70, circondati da spazi di pertinenza privati e recintati ed edifici organizzati a blocchi, tipici delle prime espansioni dagli anni '60 in poi, collocati su lotti con geometrie e dimensioni diversificate, con ampi spazi di pertinenza. Tali tessuti fanno parte delle urbanizzazioni contemporanee il cui uso prevalente risulta essere residenziale.

2. Nei "Tessuti urbani consolidati" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE) non sia inferiore a 50 mq.

3. Gli interventi consentiti sugli immobili Classificati A,B,C, D ed E ricadenti in questo tessuto sono disciplinati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 e dalla presente disposizione, prevalgono, tra le discipline delle classi di valore e quella del tessuto, le disposizioni e le limitazioni più restrittive.

Per gli edifici privi di indicazione della classe di valore trovano applicazione i limiti di intervento di cui al presente articolo.

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi nei limiti di seguito indicati:

MO - Manutenzione Ordinaria;

MS - Manutenzione Straordinaria;

RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;

REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:

a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;

b) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R.5/2010;

RER - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva:

a) con fedele ricostruzione;

b) con diversa sagoma a condizione che l'Indice di Copertura (IC) non superi il 50% della superficie fondiaria di riferimento;

c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti;

AV - Addizioni volumetriche di unità immobiliari di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- 1) sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica alle unità immobiliari **residenziali**, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, a condizione che per questi ultimi vi sia una distribuzione piano altimetrica che consenta l'ampliamento in modo autonomo; sono escluse le consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

a) chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;

- b) ampliamento fuori sagoma fino a 30 mq di (SE) con altezza pari all'edificio esistente da realizzarsi:
- nelle pertinenze edilizie impermeabili;
  - nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme;
  - nelle aree per orti privati a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 68 delle presenti norme;
- c) rialzamento del sottotetto fino a 1,00 ml dall'imposta di gronda al fine di incrementare sia la superficie utile (SU) che il frazionamento delle unità immobiliari;
- 2) alle unità immobiliari, presenti alla data di adozione del Piano Operativo, con destinazione **Attrezzature di Servizio pubblico**, (rientrano in questa categoria le attività private che offrono servizi attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestono interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni), sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica:
- a) chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;
- b) ampliamento fuori sagoma fino a 100 mq di (SE) da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme;
- c) rialzamento del sottotetto fino ad un'altezza di 1,00 ml dall'imposta di gronda;

IP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati;

NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente ad interventi di realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione.

#### 4. Prescrizioni comuni:

a) Gli interventi di Ristrutturazione Ricostruttiva (RER), fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano lo standard europeo **nZEB** "Edifici a Energia quasi Zero" ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015;

La conformità ai requisiti del detto Decreto è certificata dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014. In mancanza di detti requisiti ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità;

b) Gli interventi di Addizione Volumetrica (AV), per la parte di edificio oggetto di ampliamento, e gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano la classe energetica globale "A". Il rispetto degli indici di prestazione energetica sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014 ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) devono garantire negli spazi aperti del proprio lotto urbanistico di riferimento, salvo il rispetto delle distanze previste dall'art. 892 del Codice Civile, un indice di densità arborea (Da) e di densità arbustiva (Dar) pari a 1 albero di alto fusto e a 2 arbusti ogni 200 mq di superficie fondiaria.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) devono garantire inoltre una superficie permeabile di almeno il 30% della Superficie fondiaria.

La dotazione di parcheggi stanziali e di relazione è disciplinata dagli Articoli 28 e 29 delle presenti Norme.

#### **5. Non sono ammessi:**

- gli interventi pertinenziali, salvo gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, di volumi secondari esistenti con le limitazioni dell'art.135 della L.R. 65/2014;
- le scale esterne, salvo i casi in cui si renda necessario raggiungere dal verde privato a corredo degli edifici il piano terreno o il piano interrato dell'unità immobiliare;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;
- la realizzare di corpi aggettanti superiori a quelli esistenti sui fronti confinanti con gli spazi pubblici;
- le alterazioni dei prospetti esistenti sui fronti degli spazi pubblici. Per alterazioni si intende la modifica della composizione architettonica delle facciate, tale da alterare significativamente le dimensioni delle aperture e suoi eventuali allineamenti, le modanature e il disegno originario delle ringhiere, delle inferriate, dei cancelli e dei portoni;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio sui fronti confinanti con gli spazi pubblici;
- la chiusura di logge e porticati sulle facciate prospicienti le Centralità Urbane, come individuate dall'art. 74 delle Presenti Norme;
- l'esposizione di materiali a cielo aperto;
- le rimozioni degli apparati decorativi ove presenti;
- le terrazze a tasca nelle falde prospicienti le Centralità Urbane, come individuate dall'art. 74 delle Presenti Norme;
- i balconi, i lastrici solari, le terrazze e i porticati sulle facciate principali;

- il taglio di alberi di alto fusto, salvo il caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità e di fitopatie, in tal caso le piante devono essere sostituite con specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana";
- l'installazione di volumi tecnici sulle facciate poste su strade e spazi pubblici.

#### 6. Sono ammessi per ogni unità immobiliare:

- gli interventi di recupero dei sottotetti degli edifici residenziali per fini abitativi ai sensi della L.R.5/2010, in tal caso è possibile realizzare finestre a tetto fino al raggiungimento della superficie finestrata minima consentita dalla citata legge regionale;
- una cantina interrata all'interno del sedime edilizio con altezza utile (HU) interna di m. 2,40, corredata da una scala di collegamento larga 1,20 ml, anche esterna all'involucro edilizio;
- una piscina con una dimensione massima di 60 mq;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con aggetto di gronda non superiore a 50 cm.;
- una serra solare conforme all'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, realizzata sulla base di un apposito studio tecnico dal quale risulti la riduzione del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento dell'intero immobile. Un involucro di superfici trasparenti alla radiazione solare, ma al contempo in grado di limitare la dispersione termica, aventi le seguenti caratteristiche:
  - il lato minore inferiore a ml 2,00 misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma della serra, priva di riscaldamento, di arredi e con unico accesso dall'abitazione;
  - il corretto orientamento con esposizione a sud, che risulta ottimale sia per il comportamento invernale che per il comportamento estivo;
  - l'inserimento di dispositivi che ostacolino la radiazione solare diretta in periodo estivo o adeguati sistemi di schermatura solare regolabili;
  - la predisposizione di un adeguato sistema di ventilazione tra la serra e l'ambiente esterno;
  - la possibilità di rendere la serra completamente apribile per il periodo estivo;
- le nuove pavimentazioni nelle aree a verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme e la omogeneità dei materiali con le pertinenze impermeabili di cui all'Art. 69;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- gli impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili da strade e piazze pubbliche quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità

esterna, caldaie, parabole, antenne e simili - singole o condominiali - , tubi, condotte di impianti a rete;

- un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni, atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o pannelli fotovoltaici;
- una serra avente superficie di mq 10,00 con altezza massima (HMax) m. 2,20 da realizzarsi in ferro/legno e vetro per il rimessaggio di piante e attrezzi da giardino;
- il gazebo con superficie non superiore a mq 9,00 ed altezza massima (HMax) di m. 2,00;
- un ripostiglio in legno per rimessaggio attrezzi da giardino semplicemente appoggiato sul terreno o su pavimentazione esistente, avente superficie edificabile (SE) di mq 9,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, in alternativa alla serra;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 di superficie coperta (SC) e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- le recinzioni:
  - in presenza di recinzioni esistenti lungo vie e piazze pubbliche, le nuove recinzioni sono realizzate con le stesse finiture, coloriture, materiali e altezze di quelle esistenti;
  - in assenza di recinzioni esistenti, esse sono realizzate con altezza massima di m. 2,00 m.: con muretto intonacato alto 1,00 m. e sovrastante ringhiera alta 1,00 m., completamente schermata da apposita siepe sempre verde.

7. Sono ammessi per ogni unità immobiliare commerciale:

- le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche con le limitazioni dell'art. 136 della L.R.65/2014.

### **Art. 57**

#### **Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto (TRi1)**

1. I “Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto”, individuati con apposito segno grafico nella Tavola “Disciplina dei suoli e degli

insediamenti”, sono caratterizzati da una bassa densità edilizia e da edifici mono e bifamiliari, o comunque edifici pluripiano di modeste altezze, isolati sul lotto e circondati da pertinenze private liberamente sistemate a verde o pavimentate e separate da recinzioni di vario genere, con parziale o assente gerarchizzazione dei percorsi viari. Il tessuto misto è meno esteso ed è caratterizzato da una densità edilizia variabile e risulta frammentato e disomogeneo con lotti di forma e dimensioni irregolari. I tipi edilizi sono diversificati per tipologia e dimensione, disposti senza ordine o regola uno accanto all'altro.

2. Nei “Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare puntiforme o misto ” sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d’uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI “Disciplina delle funzioni” delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Gli interventi consentiti sugli immobili Classificati A,B,C, D ed E ricadenti in questo tessuto sono disciplinati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 e dalla presente disposizione, prevalgono, tra le discipline della classe di valore e quella del tessuto, le disposizioni e le limitazioni più restrittive.

Per gli edifici privi di indicazione della classe di valore trovano applicazione i limiti di intervento di cui al presente articolo.

Per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE), delle singole unità immobiliari, non sia inferiore a 45 mq.

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, nei limiti di seguito indicati:

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell’unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;
  - b) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della LR. 5/2010;
- RER - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva:
  - a) con fedele ricostruzione;
  - b) con diversa sagoma a condizione che l'Indice di Copertura (IC) non superi il 50% della superficie fondiaria di riferimento;
  - c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti;

AV - Addizioni volumetriche di unità immobiliari di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica alle unità immobiliari di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, a condizione che per questi ultimi vi sia una distribuzione piano altimetrica che consenta l'ampliamento in modo autonomo, sono escluse le consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

a) chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;

b) ampliamento fuori sagoma fino a 40 mq di (SE) da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme;

c) del rialzamento del sottotetto fino a 1,00 dall'imposta di gronda, nel rispetto delle distanze minime disciplinate dagli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;

- alle unità immobiliari, presenti alla data di adozione del Piano Operativo, con destinazione **Attrezzature di Servizio pubblico**, (rientrano in questa categoria le attività private che offrono servizi e attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestono interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni), sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica:

a) chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;

b) ampliamento fuori sagoma fino a 100 mq di (SE) da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme;

c) del rialzamento del sottotetto fino ad un'altezza di 1,00 ml dall'imposta di gronda, nel rispetto delle distanze minime disciplinate dagli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;

IP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati;

NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente ad interventi di realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione.



### 3. Prescrizioni comuni:

a) Gli interventi di Ristrutturazione Ricostruttiva (RER), fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano lo standard europeo **nZEB** "Edifici a Energia quasi Zero" ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015;

la conformità ai requisiti del detto Decreto è certificata dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014. In mancanza di detti requisiti ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità;

b) Gli interventi di Addizione Volumetrica (AV), per la parte di edificio oggetto di ampliamento, e gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano la classe energetica globale "A". Il rispetto degli indici di prestazione energetica sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014 ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) devono garantire negli spazi aperti del proprio lotto urbanistico di riferimento, salvo il rispetto delle distanze previste dall'art. 892 del Codice Civile, un indice di densità arborea (Da) e di densità arbustiva (Dar) pari a 1 albero di alto fusto e a 2 arbusti ogni 200 mq di superficie fondiaria.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) devono garantire inoltre una superficie permeabile di almeno il 30% della Superficie fondiaria nonché il rispetto dei limiti di cui all'art. 67.

La dotazione di parcheggi stanziali e di relazione è disciplinata dagli Articoli 28 e 29 delle presenti Norme.

### 4. Non sono ammessi:

- le scale esterne, salvo i casi in cui si renda necessario raggiungere dal verde privato a corredo degli edifici il piano terreno o il piano interrato dell'unità immobiliare;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;
- la realizzare di corpi aggettanti superiori a quelli esistenti sui fronti degli spazi pubblici;
- le alterazioni dei prospetti esistenti sui fronti degli spazi pubblici. Per alterazioni si intende la modifica della composizione architettonica delle facciate, tale da alterare significativamente le dimensioni delle aperture e suoi eventuali allineamenti, le

- modanature e il disegno originario delle ringhiere, delle inferriate, dei cancelli e dei portoni;
- la chiusura di logge e porticati sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici;
  - l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio sui fronti confinanti con gli spazi pubblici;
  - l'esposizione di materiali a cielo aperto;
  - le rimozioni degli apparati decorativi ove presenti;
  - balconi, terrazze a sbalzo, porticati;
  - il taglio di alberi di alto fusto, salvo il caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità e di fitopatie, in tal caso le piante devono essere sostituite con specie autoctone;
  - l'installazione di volumi tecnici sulle facciate poste su strade e spazi pubblici.

#### **5. Sono ammessi per ogni unità immobiliare abitativa:**

- un intervento pertinenziale di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) che comporti la realizzazione, all'interno delle pertinenze edilizie impermeabili ed esterna all'involucro edilizio, di una superficie accessoria (SA) non superiore al 20% della superficie edificata (SE) esistente dell'unità immobiliare residenziale e comunque non superiore a 20 mq, con Hmax 2,40ml. Tale superficie accessoria è consentita solo nei casi in cui l'unità immobiliare residenziale sia priva di ulteriori manufatti pertinenziali. La realizzazione del presente manufatto pertinenziale, della serra e del ripostiglio in legno sotto individuati sono tra loro alternativi, essendo escluso il cumulo dei relativi interventi;
- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, compresa la demolizione e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione all'interno della pertinenza edilizia impermeabile anche con ampliamenti della superficie accessoria, fino a raggiungere quella massima sopra consentita;
- una cantina interrata all'interno del sedime edilizio con altezza utile (HU) interna di m. 2,40, corredata da una scala di collegamento larga 1,20 ml, anche esterna all'involucro edilizio;
- una piscina con una dimensione massima di 60 mq;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con un aggetto di gronda non superiore a 50 cm;
- una serra solare conforme all'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, realizzata sulla base di un apposito studio tecnico dal quale risulti la riduzione del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento dell'intero immobile. Un involucro di superfici trasparenti alla radiazione solare, ma al contempo in grado di limitare la dispersione termica, aventi le seguenti caratteristiche:
  - il lato minore inferiore a ml 2,00 misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma della serra, priva di riscaldamento, di arredi e con unico accesso dall'abitazione;
  - il corretto orientamento con esposizione a sud, che risulta ottimale sia per il comportamento invernale che per il comportamento estivo;
  - l'inserimento di dispositivi che ostacolano la radiazione solare diretta in periodo estivo o adeguati sistemi di schermatura solare regolabili;

- la predisposizione di un adeguato sistema di ventilazione tra la serra e l'ambiente esterno;
  - la possibilità di rendere la serra completamente apribile per il periodo estivo;
- le nuove pavimentazioni nelle aree a verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme e
  - la omogeneità dei materiali con le pertinenze impermeabili di cui all'Art. 69;
  - i pannelli fotovoltaici aderenti alla falda, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
  - gli impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili da strade e piazze pubbliche quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili - singole o condominiali - , tubi, condotte di impianti a rete;
  - un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o impianto fotovoltaico;
  - un gazebo con superficie non superiore a mq 9,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,00;
  - una serra avente superficie di mq 10,00 con altezza massima (HMax) m. 2,20 da realizzarsi in ferro/legno e vetro per il rimessaggio di piante attrezzi da giardino, in alternativa al ripostiglio di cui al successivo punto e all'intervento pertinenziale sopra indicato;
  - un ripostiglio in legno per rimessaggio attrezzi da giardino semplicemente appoggiato sul terreno o su pavimentazione esistente, avente superficie edificabile (SE) di mq 9,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, in alternativa alla serra o all'intervento pertinenziale sopra indicati;
  - una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
  - le recinzioni:

- in presenza di recinzioni esistenti lungo vie e piazze pubbliche, le nuove recinzioni sono realizzate con finiture, coloriture, materiali e altezze uguali a quelle esistenti;
- in assenza di recinzioni esistenti, le nuove recinzioni sono realizzate con altezza massima di 2,00 m.: con muretto intonacato alto 1,00 m. e sovrastante ringhiera alta 1,00 m., completamente schermata da apposita siepe sempre verde;
- le aree di pertinenza e i giardini delle unità abitative che ricadono nel Territorio Rurale possono essere recintate fino ad una profondità di mt 10, misurata dal perimetro del Territorio Urbanizzato, in tal caso la recinzione deve avere le caratteristiche previste dall'art. 86 comma 3 delle presenti Norme.

6. Sono ammessi per ogni unità immobiliare commerciale:

- le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche con le limitazioni dell'art. 136 della L.R.65/2014.

### **Art. 58**

#### **Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine (TRi2)**

1. I Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine, individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale. Sono caratterizzati da una crescita per singoli lotti e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, inseriti nella trama agraria preesistente.

La destinazione è prevalentemente residenziale con edifici mono e bifamiliare o pluripiano di modeste altezze isolati sul lotto. I retri degli edifici sono generalmente orientati verso il territorio rurale, privi di un fronte omogeneo, anche se la prevalenza di giardini e di orti formano un filtro, anche se disomogeneo, fra il territorio rurale e l'insediamento urbano.

Obiettivo primario è il rafforzamento di un bordo verde come fronte urbano omogeneo.

2. Nei "Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare di margine" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

E' ammesso il frazionamento. Per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE) delle singole unità immobiliari non sia inferiore a 45 mq.

3. Gli interventi consentiti sugli immobili Classificati A,B,C, D ed E ricadenti in questo tessuto sono disciplinati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 e dalla presente disposizione, prevalgono, tra le discipline della classe di valore e quella del tessuto, le disposizioni e le limitazioni più restrittive.

Per gli edifici privi di indicazione della classe di valore trovano applicazione i limiti di intervento di cui al presente articolo.

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, nei limiti di seguito indicati:

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;
  - b) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R.5/2010;
- RER - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva:
  - a) con fedele ricostruzione;
  - b) con diversa sagoma a condizione che l'Indice di Copertura (IC) non superi il 50% della superficie fondiaria di riferimento;
  - c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti;
- AV - Addizioni volumetriche *una tantum* di unità immobiliari di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:
  - sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica alle unità immobiliari di edifici residenziali, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, a condizione che per questi ultimi vi sia una distribuzione plano altimetrica che consenta l'ampliamento in modo autonomo, sono escluse le consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:
    - a) chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;
    - b) ampliamento fuori sagoma fino a 50 mq di (SE), con altezza massima pari all'edificio esistente da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme;
    - c) del rialzamento del sottotetto fino a 1,00 ml dall'imposta di gronda, senza mai superare l'altezza massima in gronda di ml 7,50 e nel rispetto delle distanze minime come disciplinate dagli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;

- alle unità immobiliari, presenti alla data di adozione del Piano Operativo, con destinazione **Attrezzature di Servizio pubblico**, (rientrano in questa categoria le attività private che offrono servizi e attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestono interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni), sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica:

a) di chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;

b) di ampliamento fuori sagoma fino a 100 mq di (SE) con altezza massima pari all'edificio esistente da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti Norme;

c) del rialzamento del sottotetto fino ad un'altezza di 0,50 ml dall'imposta di gronda, senza mai superare l'altezza massima di ml 7,50 e nel rispetto delle distanze minime come disciplinate dagli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;

IP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati;

NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente ad interventi di realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione.

### 3. Prescrizioni comuni:

a) Gli interventi di Ristrutturazione Ricostruttiva (RER), fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano lo standard europeo **nZEB** "Edifici a Energia quasi Zero" ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015;

la conformità ai requisiti del detto Decreto è certificata dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014. In mancanza di detti requisiti ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità;

b) Gli interventi di Addizione Volumetrica (AV), per la parte di edificio oggetto di ampliamento, e gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano la classe energetica globale "A". Il rispetto degli indici di prestazione energetica sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014 ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità.

Gli interventi di cui al precedente punto a) e b) devono garantire negli spazi aperti del proprio lotto urbanistico di riferimento, salvo il rispetto delle distanze previste dall'art. 892 del Codice Civile, un indice di densità arborea (Da) e di densità arbustiva (Dar) pari a 1 albero di alto fusto e a 2 arbusti ogni 200 mq di superficie fondiaria. Qualora la pertinenza dell'edificio sia direttamente a confine con il territorio rurale, la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone e di siepi deve garantire un fronte verde omogeneo fra la campagna e i lotti edificati.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) devono garantire inoltre una superficie permeabile di almeno il 30% della Superficie fondiaria nonché il rispetto dei limiti di cui all'art. 67.

La dotazione di parcheggi stanziali e di relazione è disciplinata dagli articoli 28 e 29 delle presenti Norme.

#### **4. Non sono ammessi:**

- le scale esterne, salvo i casi in cui si renda necessario raggiungere dal verde privato a corredo degli edifici il piano terreno o il piano interrato dell'unità immobiliare;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;
- la realizzare di corpi aggettanti superiori a quelli esistenti sui fronti degli spazi pubblici;
- le alterazioni dei prospetti esistenti sui fronti degli spazi pubblici. Per alterazioni si intende la modifica della composizione architettonica delle facciate, tale da alterare significativamente le dimensioni delle aperture e suoi eventuali allineamenti, le modanature e il disegno originario delle ringhiere, delle inferriate, dei cancelli e dei portoni;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio sui fronti confinanti con gli spazi pubblici;
- la chiusura di logge e porticati sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici;
- l'esposizione di materiali a cielo aperto;
- le rimozioni degli apparati decorativi ove presenti;
- le terrazze a tasca nelle falde prospicienti gli spazi pubblici;
- il taglio di alberi di alto fusto, salvo il caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità e di fitopatie, in tal caso le piante devono essere sostituite con specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "*Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana*";
- l'installazione di volumi tecnici sulle facciate poste su strade e spazi pubblici.

#### **5. Sono ammessi per ogni unità immobiliare abitativa:**

- un intervento pertinenziale di cui all'art. 135 comma 2 lett. e) che comporti la realizzazione, all'interno delle pertinenze edilizie impermeabili ed esterna all'involucro edilizio, di una superficie accessoria (SA) non superiore al 20% della superficie edificata (SE) esistente dell'unità immobiliare residenziale e

comunque non superiore a 20 mq, con Hmax 2,40ml. Tale superficie accessoria è consentita solo nei casi in cui l'unità immobiliare residenziale sia priva di ulteriori manufatti pertinenziali. La realizzazione del presente manufatto pertinenziale, della serra e del ripostiglio in legno sotto individuati sono tra loro alternativi, essendo escluso il cumulo dei relativi interventi;

- la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio, compresa la demolizione e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione all'interno della pertinenza edilizia impermeabile anche con ampliamenti della superficie accessoria, fino a raggiungere quella massima sopra consentita;
- una cantina interrata all'interno del sedime edilizio con altezza utile (HU) interna di m. 2,40, corredata da una scala di collegamento larga 1,20 ml, anche esterna all'involucro edilizio;
- una piscina con una dimensione massima di 60 mq;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con un aggetto di gronda non superiore a 50 cm;
- una serra solare conforme all'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, realizzata sulla base di un apposito studio tecnico dal quale risulti la riduzione del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento dell'intero immobile. Un involucro di superfici trasparenti alla radiazione solare, ma al contempo in grado di limitare la dispersione termica, aventi le seguenti caratteristiche:
  - il lato minore inferiore a ml 2,00 misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma della serra, priva di riscaldamento, di arredi e con unico accesso dall'abitazione;
  - il corretto orientamento con esposizione a sud, che risulta ottimale sia per il comportamento invernale che per il comportamento estivo;
  - l'inserimento di dispositivi che ostacolano la radiazione solare diretta in periodo estivo o adeguati sistemi di schermatura solare regolabili,
  - la predisposizione di un adeguato sistema di ventilazione tra la serra e l'ambiente esterno;
  - la possibilità di rendere la serra completamente apribile per il periodo estivo;
- le nuove pavimentazioni nelle aree a verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme e la omogeneità dei materiali con le pertinenze impermeabili di cui all'art. 69;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- gli impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili da strade e piazze pubbliche quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità



esterna, caldaie, parabole, antenne e simili - singole o condominiali - , tubi, condotte di impianti a rete;

- un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o pannelli fotovoltaici;
- un gazebo con superficie non superiore a mq 9,00 ed altezza massima (HMax) di m. 2,00;
- una serra avente superficie di mq 10,00 con altezza massima (HMax) m. 2,20 da realizzarsi in ferro/legno e vetro per il rimessaggio di piante attrezzi da giardino, in alternativa al ripostiglio di cui al successivo punto e all'intervento pertinenziale sopra indicato;
- un ripostiglio in legno per rimessaggio attrezzi da giardino semplicemente appoggiato sul terreno o su pavimentazione esistente, avente superficie edificabile (SE) di mq 9,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, in alternativa alla serra o all'intervento pertinenziale sopra indicati;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- le recinzioni:
  - in presenza di recinzioni esistenti lungo vie e piazze pubbliche, le nuove recinzioni sono realizzate con finiture, coloriture, materiali e altezza uguali a quelle esistenti;
  - in assenza di recinzioni esistenti, le nuove recinzioni sono realizzate con altezza massima di 2,00 m.: con muretto intonacato alto 1,00 m. e sovrastante ringhiera alta 1,00 m., completamente schermata da apposita siepe sempre verde;
  - le aree di pertinenza e i giardini delle unità abitative che ricadono nel Territorio Rurale possono essere recintate fino ad una profondità di mt 10, misurata dal perimetro del Territorio Urbanizzato, in tal caso la recinzione deve avere le caratteristiche previste dall'art. 86 comma 3 delle presenti Norme.

6. Sono ammessi per ogni unità immobiliare commerciale:

- le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche con le limitazioni dell'art. 136 della L.R.65/2014.

### **Art. 59**

#### **Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare (TRi3)**

1. I "Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare", individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono tessuti insediativi discontinui a bassa o media densità con lotti residenziali disposti lungo le diramazioni viarie, generati da un'arteria stradale di scorrimento o di distribuzione locale. Questo tipo di tessuto si è sviluppato prevalentemente da aggregazioni insediative storiche attestate su percorsi fondativi di connessione tra centri urbani. La tipologia edilizia prevalente è quella della casa isolata sul lotto, con destinazione esclusivamente residenziale e la saturazione degli spazi rimasti inedificati lungo il tracciato ordinatore.

2. Nei "Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo irregolare lineare" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.**

Alle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE) non sia inferiore a 45 mq.

3. Gli interventi consentiti sugli immobili Classificati A,B,C, D ed E ricadenti in questo tessuto sono disciplinati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 e dalla presente disposizione, prevalgono, tra le discipline della classe di valore e quella del tessuto, le disposizioni e le limitazioni più restrittive.

Per gli edifici privi di indicazione della classe di valore trovano applicazione i limiti di intervento di cui al presente articolo.

Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, con i limiti di seguito indicati :

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;
  - b) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010;
- RER - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva:
  - a) con fedele ricostruzione;

- b) con diversa sagoma a condizione che l'Indice di Copertura (IC) non superi il 50% della superficie fondiaria di riferimento;
- c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti;

AV - Addizioni volumetriche delle unità immobiliari di edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

- sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica alle unità immobiliari di edifici residenziali, esistenti alla data di adozione del Piano Operativo, monofamiliari, bifamiliari e plurifamiliari, a condizione che per questi ultimi vi sia una distribuzione plano altimetrica che consenta l'ampliamento in modo autonomo, sono escluse le consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto:

- a) di chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;

- b) un ampliamento *una tantum* fuori sagoma fino a 50 mq di (SE), con altezza massima pari a quella esistente, da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti Norme;
- sia realizzato esclusivamente sul fronte retrostante l'edificio;

- c) rialzamento del tetto fino a 0,50 ml dall'imposta di gronda, salvo il rispetto delle distanze minime di cui agli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;

- alle unità immobiliari, presenti alla data di adozione del Piano Operativo, con destinazione **Attrezzature di Servizio pubblico**, (rientrano in questa categoria le attività private che offrono servizi e attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestono interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni), sono consentiti i seguenti interventi *una tantum* di addizione volumetrica:

- a) chiusura di logge o porticati non visibili dagli spazi pubblici, fino al limite del 20% della (SE) esistente;

- b) ampliamento *una tantum* fuori sagoma fino a 100 mq di (SE) da realizzarsi nelle pertinenze edilizie impermeabili e/o nel verde privato a corredo degli edifici a condizione che:

- siano rispettate le prescrizioni dell'art. 67 delle presenti Norme;
- sia realizzato esclusivamente sul fronte retrostante l'edificio;

c) rialzamento del sottotetto fino ad un'altezza di 50 cm. dall'imposta di gronda, salvo il rispetto delle distanze minime di cui agli articoli 32 e 33 delle presenti Norme;

IP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati;

NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente ad interventi di realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione.

#### 4. Prescrizioni comuni:

a) Gli interventi di Ristrutturazione Ricostruttiva (RER), fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano lo standard europeo **nZEB** "Edifici a Energia quasi Zero" ai sensi del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015;

la conformità ai requisiti del detto Decreto è certificata dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione dei lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014. In mancanza di detti requisiti ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità;

b) Gli interventi di Addizione Volumetrica (AV), per la parte di edificio oggetto di ampliamento, e gli interventi di ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, fermo restando il rispetto della normativa vigente in materia di efficienza energetica, sono realizzati con l'utilizzo di tecniche costruttive di edilizia sostenibile che garantiscano la classe energetica globale "A". Il rispetto degli indici di prestazione energetica sono certificati dal direttore dei lavori con la comunicazione di ultimazione lavori di cui all'art. 149, comma 1, della L.R. 65/2014 ovvero la mancata certificazione non consente il deposito dell'Attestazione asseverata di agibilità.

Gli interventi di cui al precedente punto a) e b) devono garantire negli spazi aperti del proprio lotto urbanistico di riferimento, salvo il rispetto delle distanze previste dall'art. 892 del Codice Civile, un indice di densità arborea (Da) e di densità arbustiva (Dar) pari a 1 albero di alto fusto e a 2 arbusti ogni 200 mq di superficie fondiaria. Qualora la pertinenza dell'edificio sia direttamente a confine con il territorio rurale, la messa a dimora di piante di alto fusto autoctone e di siepi deve garantire un fronte verde omogeneo fra la campagna e i lotti edificati.

Gli interventi di cui ai precedenti punti a) e b) devono garantire inoltre una superficie permeabile di almeno il 30% della Superficie fondiaria nonché il rispetto dei limiti di cui all'art. 67.

La dotazione di parcheggi stanziali e o di relazione è disciplinata dagli articoli 28 e 29 dalle presenti Norme.

#### 5. Non sono ammessi:

- gli interventi pertinenziali, salvo gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, di volumi secondari esistenti con le limitazioni dell'art.135 della L.R.65/2014;
- le scale esterne, salvo i casi in cui si renda necessario raggiungere dal verde privato a corredo degli edifici il piano terreno o il piano interrato dell'unità immobiliare;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;
- la realizzare di corpi aggettanti superiori a quelli esistenti sui fronti degli spazi pubblici;
- le alterazioni dei prospetti esistenti sui fronti degli spazi pubblici. Per alterazioni si intende la modifica della composizione architettonica delle facciate, tale da alterare significativamente le dimensioni delle aperture e suoi eventuali allineamenti, le modanature e il disegno originario delle ringhiere, delle inferriate, dei cancelli e dei portoni;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio sui fronti confinanti con gli spazi pubblici;
- la chiusura di logge e porticati sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici,
- l'esposizione di materiali a cielo aperto;
- le rimozioni degli apparati decorativi ove presenti;
- le terrazze a tasca nelle falde prospicienti gli spazi pubblici;
- le terrazze a sbalzo, balconi e porticati;
- il taglio di alberi di alto fusto, salvo il caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità e di fitopatie, in tal caso le piante devono essere sostituite con specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 *"Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"*;
- l'installazione di volumi tecnici sulle facciate poste su strade e spazi pubblici.

**6. Sono ammessi per ogni unità immobiliare abitativa**, a condizione che siano posti sul retro degli edifici, escludendo volumi emergenti dal suolo nelle aree antistanti la facciata lungo strada e le facciate laterali, i seguenti manufatti:

- una piscina con una dimensione massima di 60 mq;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con un aggetto di gronda non superiore a 50 cm;
- una serra solare, da realizzarsi solo sulla facciata tergale, conforme all'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, realizzata sulla base di un apposito studio tecnico dal quale risulti la riduzione del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento dell'intero immobile. Un involucro di superfici trasparenti alla radiazione solare, ma al contempo in grado di limitare la dispersione termica, aventi le seguenti caratteristiche:
  - il lato minore inferiore a ml 2,00 misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma della serra, priva di riscaldamento, di arredi e con unico accesso dall'abitazione;
  - il corretto orientamento con esposizione a sud, che risulta ottimale sia per il comportamento invernale che per il comportamento estivo;

- l'inserimento di dispositivi che ostacolano la radiazione solare diretta in periodo estivo o adeguati sistemi di schermatura solare regolabili;
  - la predisposizione di un adeguato sistema di ventilazione tra la serra e l'ambiente esterno;
  - la possibilità di rendere la serra completamente apribile per il periodo estivo;
- le nuove pavimentazioni nelle aree a verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme e la omogeneità dei materiali con le pertinenze impermeabili di cui all'Art. 69;
  - l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari da realizzarsi in aderenza alle falde, sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
  - gli impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili da strade e piazze pubbliche quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili - singole o condominiali - , tubi, condotte di impianti a rete;
  - un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni, atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o pannelli fotovoltaici;
  - un gazebo con superficie non superiore a mq 9,00 con altezza massima di m. 2,00
  - una serra avente superficie di mq 10,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, da realizzarsi in ferro/legno e vetro per il rimessaggio di piante e attrezzi da giardino. Il presente intervento può essere realizzato in alternativa a quello di cui al successivo punto (ripostiglio in legno);
  - un ripostiglio in legno per rimessaggio attrezzi da giardino semplicemente appoggiato sul terreno o su pavimentazione esistente, avente superficie edificabile (SE) di mq 9,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20. Il presente intervento può essere realizzato in alternativa a quello di cui al precedente punto (serra);
  - una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di

verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;

- le recinzioni:

- in presenza di recinzioni esistenti lungo vie e piazze pubbliche, le nuove recinzioni sono realizzate con finiture, coloriture, materiali e altezze uguali a quelle esistenti;
- in assenza di recinzioni esistenti, le nuove recinzioni sono realizzate con altezza massima di 2,00 m.: con muretto intonacato alto 1,00 m. e sovrastante ringhiera alta 1,00 m., completamente schermata da apposita siepe sempre verde;
- Le aree di pertinenza e i giardini delle unità abitative che ricadono nel Territorio Rurale possono essere recintate fino ad una profondità di mt 10, misurata dal perimetro del Territorio Urbanizzato, in tal caso la recinzione deve avere le caratteristiche previste dall'art. 86 comma 3 delle presenti Norme.

7. Sono ammessi per ogni unità immobiliare commerciale:

- le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche con le limitazioni dell'art. 136 della L.R.65/2014.

## Art. 60

### Tessuti urbani recenti ad assetto pianificato (TRp)

1. I "Tessuti urbani recenti ad assetto pianificato", individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono tessuti insediativi organizzati in lotti di grandi dimensioni con disegno omogeneo derivante da un progetto unitario, caratterizzato dalla ripetizione dello stesso tipo edilizio a blocchi, o da una composizione di tipi edilizi, isolato su lotto e arretrato dal fronte stradale. I blocchi residenziali sono sistemati conformemente al progetto su lotti di forme e geometrie pianificate. Il rapporto con la strada è mediato dagli spazi di pertinenza che circondano gli edifici, e che sono abitualmente posti in diretta relazione con gli spazi aperti ad uso pubblico. Il tipo edilizio è a blocchi o stecche, isolati su lotto e arretrati dal fronte stradale. Dal punto di vista morfotipologico è progettato con regole compositive e tipologiche autonome e risulta decontestualizzato sia da preesistenti trame agrarie sia dai caratteri del tessuto urbano circostante.

2. Nei "Tessuti urbani recenti ad assetto insediativo pianificato" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Servizi pubblici.**

E' ammesso il frazionamento. Per le unità immobiliari a destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE), per ciascuna unità immobiliare, non sia inferiore a 60 mq.

3. Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi, nei limiti di seguito indicati:

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;
  - b) recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010;
  
- AV - Addizioni volumetriche *una tantum* di unità immobiliari edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

a) la chiusura di logge e porticati, posti sui fronti non prospicienti gli spazi pubblici, nella misura del 10% della (SE) esistente.

IP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati;

NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente ad interventi di realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione.

#### 4. Non sono ammessi:

- gli interventi pertinenziali, salvo gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, di volumi secondari esistenti con le limitazioni dell'art.135 della L.R.65/2014;
- le scale esterne, salvo i casi in cui si renda necessario raggiungere dal verde privato a corredo degli edifici il piano terreno o il piano interrato dell'unità immobiliare;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;
- la realizzare di corpi aggettanti superiori a quelli esistenti sui fronti degli spazi pubblici;
- le alterazioni dei prospetti esistenti sui fronti degli spazi pubblici. Per alterazioni si intende la modifica della composizione architettonica delle facciate, tale da alterare significativamente le dimensioni delle aperture e suoi eventuali allineamenti, le modanature e il disegno originario delle ringhiere, delle inferriate, dei cancelli e dei portoni;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio sui fronti confinanti con gli spazi pubblici;
- la chiusura di logge e porticati sulle facciate prospicienti gli spazi pubblici;



- l'esposizione di materiali a cielo aperto;
- le rimozioni degli apparati decorativi ove presenti;
- balconi, terrazze a sbalzo e porticati;
- il taglio di alberi di alto fusto, salvo il caso di pericolo per la pubblica e privata incolumità e di fitopatie, in tal caso le piante devono essere sostituite con specie autoctone, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana";
- l'installazione di volumi tecnici sulle facciate poste su strade e spazi pubblici.

#### 5. Sono ammessi per ogni unità immobiliare abitativa:

- una terrazza a tasca;
- una piscina con una dimensione massima di 60 mq;
- una serra solare conforme all'art. 57 del Regolamento 39/R/2018, realizzata sulla base di un apposito studio tecnico dal quale risulti la riduzione del fabbisogno di energia primaria per riscaldamento dell'intero immobile. Un involucro di superfici trasparenti alla radiazione solare, ma al contempo in grado di limitare la dispersione termica, aventi le seguenti caratteristiche:
  - il lato minore inferiore a m. 2,00 misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma della serra, priva di riscaldamento, di arredi e con unico accesso dall'abitazione;
  - il corretto orientamento con esposizione a sud, che risulta ottimale sia per il comportamento invernale che per il comportamento estivo;
  - l'inserimento di dispositivi che ostacolano la radiazione solare diretta in periodo estivo o adeguati sistemi di schermatura solare regolabili,
  - la predisposizione di un adeguato sistema di ventilazione tra la serra e l'ambiente esterno;
  - la possibilità di rendere la serra completamente apribile per il periodo estivo;
- le nuove pavimentazioni nelle aree a verde privato a corredo degli edifici a condizione che siano rispettate le prescrizioni dell'Art. 67 delle presenti Norme e la omogeneità dei materiali con le pertinenze impermeabili di cui all'art. 69;
- i pannelli fotovoltaici aderenti alla falda, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- gli impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili da strade e piazze pubbliche quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili - singole o condominiali - , tubi, condotte di impianti a rete;
- un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o impianto fotovoltaico;

- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- un gazebo con superficie non superiore a mq 9,00 ed con altezza massima di m. 2,00;
- una serra avente superficie di mq 10,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20, da realizzarsi in ferro/legno e vetro per il rimessaggio di piante e attrezzi da giardino. Il presente intervento può essere realizzato in alternativa a quello di cui al successivo punto (ripostiglio in legno);
- un ripostiglio in legno per rimessaggio attrezzi da giardino semplicemente appoggiato sul terreno o su pavimentazione esistente, avente superficie edificabile (SE) di mq 9,00 con altezza massima (HMax) di m. 2,20. Il presente intervento può essere realizzato in alternativa a quello di cui al precedente punto (serra);
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- le recinzioni:
  - in presenza di recinzioni esistenti lungo vie e piazze pubbliche, le nuove recinzioni sono realizzate con finiture, coloriture, materiali e altezze uguali a quelle esistenti;
  - in assenza di recinzioni esistenti, le nuove recinzioni sono realizzate con altezza massima di 2,00 m.: con muretto intonacato alto 1,00 m. e

sovrastante ringhiera alta 1,00 m., completamente schermata da apposita siepe sempre verde;

- le aree di pertinenza e i giardini delle unità abitative che ricadono nel Territorio Rurale possono essere recintate fino ad una profondità di mt 10, misurata dal perimetro del Territorio Urbanizzato, in tal caso la recinzione deve avere le caratteristiche previste dall'art. 86 comma 3 delle presenti Norme.

6. Sono ammessi per ogni unità immobiliare commerciale:

- le installazioni stagionali poste a corredo di attività economiche con le limitazioni dell'art. 136 della L.R.65/201

### **Art. 61** **Tessuti specialistici**

1. I tessuti specialistici, individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono caratterizzati da usi diversi dalla residenza e che generalmente ad essa forniscono servizi specialistici e misti, così suddivisi:

- Tessuti per servizi specialistici commerciali;
- Tessuti per servizi specialistici misti;
- Tessuti per servizi specialistici pubblici.

Gli edifici specialistici di nuova realizzazione previsti dal presente Piano sono disciplinati dalle "Schede norma delle aree di trasformazione "di cui all'allegato "A" alle presenti Norme.

2. I Tessuti per servizi specialistici commerciali sono aree con edifici isolati destinati ad usi commerciali per la media struttura di vendita.

Destinazioni d'uso ammesse:

- commerciale al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture.

E' ammesso il frazionamento alle unità immobiliari.

Gli interventi consentiti sugli immobili ricadenti in questo tessuto sono i seguenti, nei limiti di seguito indicati:

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;

AV - Addizioni volumetriche *una tantum* di unità immobiliari di edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

a) chiusura di logge e porticati, posti sui fronti non prospicienti gli spazi pubblici, nella misura del 10% della (SE) esistente;

b) ampliamento fuori sagoma di mq 100 di (SE), a condizione che sia rispettata la superficie permeabile minima del 25% della superficie fondiaria e che l'altezza sia la stessa di quella esistente. Resta fermo comunque il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67.

c) ampliamento del piano interrato nel sedime dell'edificio esistente con altezza fino a ml 2,70;

NE - Interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione.

3. I Tessuti per servizi specialistici misti sono generalmente aree con edifici e spazi anche pubblici nei quali sono raccolte diverse funzioni, da quelle commerciali a quelle associative e direzionali quali servizi pubblici e privati.

Destinazioni d'uso ammesse:

- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici.**

Gli interventi consentiti sugli immobili ricadenti in questo tessuto sono i seguenti, nei limiti di seguito indicati:

MO - Manutenzione Ordinaria;

MS - Manutenzione Straordinaria;

RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;

REC - Ristrutturazione Edilizia Conservativa:

a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti;

DSR - Demolizione Senza Ricostruzione di porzioni di edificio interne all'isolato;

AV - Addizioni volumetriche *una tantum* di unità immobiliari di edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo con le seguenti limitazioni e prescrizioni:

a) chiusura di logge e porticati, posti sui fronti non prospicienti gli spazi pubblici, nella misura del 20% della (SE) esistente;

b) ampliamento fuori sagoma di mq 100 di (SE), a condizione che sia rispettata la superficie permeabile minima del 25% della superficie

fondiaria e che l'altezza sia la stessa di quella esistente. Resta fermo comunque il necessario rispetto delle disposizioni di cui all'art. 67 delle presenti Norme;

c) realizzazione di un piano interrato nel sedime dell'edificio esistente con altezza fino a ml 2,70;

IP interventi pertinenziali limitatamente alla realizzazione di dehors;

NE Interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di opere pubbliche, infrastruttura ed opere di urbanizzazione, nonché i dehors nei limiti di seguito indicati ove non costituenti manufatti pertinenziali.

4. I Tessuti per servizi specialistici pubblici sono generalmente aree molto estese, tali da rappresentare delle vere e proprie insule specialistiche, nelle quali spesso si svolgono diverse pratiche sportive con la prevalenza del gioco del calcio. Sono aree di proprietà pubblica gestite attraverso apposite convenzioni da società sportive. In dette aree sono presenti anche altri servizi come quelli commerciali, attività ludiche e del tempo libero.

Destinazioni d'uso ammesse:

- Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture;
- Area a verde per gli impianti sportivi;
- Aree per attrezzature di servizi collettivi;
- Area a verde attrezzato e parchi.

Per i servizi sportivi coperti e i campi sportivi scoperti sono ammessi gli interventi di nuova edificazione e di addizione volumetrica nei limiti di cui all'Art. 14 delle presenti Norme.

5. Con riferimento ai tessuti sopra indicati sono comunque ammessi:

- un dehor in ferro e vetro di mq 50 di (SE) per le destinazioni di commercio al dettaglio e di somministrazione di alimenti e bevande;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari, progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- un pergolato con una superficie massima di mq 18, da realizzarsi sul retro dei fabbricati, con materiali leggeri (ferro o legno) e con modeste sezioni atte solo a sostenere il solo peso di una pianta rampicante, telo o impianto fotovoltaico;

- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- gli impianti tecnologici da alloggiare in appositi spazi non visibili da strade e piazze pubbliche quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili - singole o condominiali - , tubi, condotte di impianti a rete;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con l'aggetto di gronda non superiore a 50 cm.

#### 6. Prescrizioni comuni.

Non sono ammessi:

- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

### **Art. 62 Tessuti produttivi**

1. I Tessuti urbani a prevalente funzione industriale-artigianale di edilizia pianificata e non, sono divisi in “Tessuti produttivi da consolidare e completare” TPS1 e “Tessuti produttivi da riqualificare” TPS2, individuati con apposito segno grafico nella tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”.

Il Tessuto prevalentemente produttivo da consolidare TPS1 è posto in località Pian dell'Isola ed è caratterizzato da lotti di capannoni di grandi e medie dimensioni, disposti lungo un'arteria stradale di scorrimento in riva sinistra dell'Arno, all'ingresso del centro abitato di Rignano capoluogo. I lotti edificati risultano intervallati da aree libere. Tale Tessuto è in netta discontinuità con il tessuto urbano e con il territorio aperto. Il tipo edilizio prevalente è il grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale, con assetti di facciata spesso variati e individualizzanti.

Il tessuto produttivo TPS2 è una piattaforma produttiva ad alta densità, con maglia strutturata secondo un reticolo geometrico di strade di accesso ai singoli capannoni, con presenza di lotti residenziali isolati e inglobati. Tessuto in netta discontinuità con il tessuto

urbano e con il territorio aperto circostante. Rapporto con la strada mediato dagli spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati adibiti a funzioni complementari alla produzione. Assenza di spazi pubblici. Il tipo edilizio prevalente è quello del medio/grande capannone prefabbricato, isolato su lotto e arretrato rispetto al fronte stradale. Tessuto localizzato all'esterno del nucleo abitato, in riva sinistra del fosso di Castiglionchio.

Il Tessuto TPS2 è esteso, con i resedi e piazzali, fino agli argini del fosso di Castiglionchio e in taluni casi i piazzali formano una vera e propria copertura del fosso. Per questo tessuto è auspicabile rapidamente un progetto unitario di riqualificazione dell'intera area unitamente alla messa in sicurezza del fosso di Castiglionchio, con l'auspicabile riapertura dell'intero fosso e rinaturalizzazione delle sue sponde.

### **Art. 63**

#### **Tessuti produttivi da consolidare e completare TPS1**

1. Il "Tessuto produttivo da consolidare e completare" TPS1 è posto nella località di Pian dell'Isola. In questo tessuto sono previsti alcuni lotti edificabili, che oggi rappresentano l'unica risorsa per l'ampliamento di importanti attività già da tempo insediate a Pian dell'Isola. Le tre aree di nuova edificazione, finalizzate al completamento puntuale del tessuto produttivo di Pian dell'Isola, sono disciplinate da apposite schede di trasformazione di cui all'allegato "A" - "Schede norma delle aree di trasformazione". In conformità a quanto stabilito dalla fattibilità idraulica di cui al Titolo V, sono previsti dalle presenti Norme anche ampliamenti delle attività esistenti per consentire un loro futuro sviluppo e scongiurare eventuali delocalizzazioni.

2. Nei "Tessuti produttivi da consolidare e completare" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Industriale e artigianale;**
- **Depositi e Commercio all'ingrosso sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture;**
- **Commercio al dettaglio sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici;**
- **residenziale limitatamente alla possibilità di realizzazione dell'unità abitativa per il custode o il titolare della ditta, quali di seguito indicate.**

E' ammesso il frazionamento alle unità immobiliari.

Le destinazioni d'uso sopra riportate sono così consentite con le seguenti limitazioni:

- E' consentito realizzare una unità abitativa, anche fuori sagoma, per ogni unità produttiva industriale o artigianale, non inferiore a 500 mq di superficie edificabile/edificata (SE), per il custode o per il titolare della ditta, con superficie edificabile di mq 120 di SE e con altezza massima uguale a quella esistente. A tal fine deve essere sottoscritta apposita convenzione volta a vincolare la destinazione dell'unità residenziale agli scopi sopra previsti (abitazione per il custode o per il titolare della ditta) e ad escluderne la possibilità di cessione se non unitamente all'unità produttiva che l'ha generata. Gli immobili industriali possono essere utilizzati per lo svolgimento dell'attività agricola di cui all'art. 75 della L.R. 65/2014;
- Commercio al dettaglio:
  - a) fino a 500 mq di superficie edificata (SE) per singola unità immobiliare;
  - b) oltre alla superficie di cui al punto a) è altresì ammessa una ulteriore superficie fino al 50% della superficie edificata (SE) risultante dalla sottrazione dei 500 mq. di cui alla lettera a) per singola unità immobiliare (*esempio: per 1.000 mq di SE esistente è consentita una superficie massima per la destinazione commerciale al dettaglio pari a 750 mq di SE*).

È in ogni caso esclusa la realizzazione di aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilati a quelli delle grandi strutture.

### 3. Disciplina degli interventi.

Sono ammessi i seguenti interventi nei limiti di seguito indicati:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC Ristrutturazione edilizia Conservativa con realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti, senza mutamento della destinazione d'uso;
- RER Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva;
- SE Sostituzione Edilizia con:
  - ampliamento fino al 50% della (SE) esistente;
  - indice di copertura (IC) max 60% della superficie fondiaria;
  - altezza massima (HMAX) ml.10,50;
  - indice di permeabilità almeno pari al 25% delle superficie fondiaria;
- AV Addizione Volumetrica consentita alle unità produttive esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo da realizzarsi anche fuori sagoma fino al limite del 50% della superficie edificata (SE) esistente, per esigenze strettamente necessarie allo sviluppo dell'attività industriale/artigianale:
  - Indice di copertura (IC) max 60% della superficie fondiaria;
  - altezza massima (HMax) ml.10,50;
  - indice di permeabilità (IPF) almeno pari al 25% delle superficie fondiaria;



In deroga alle altezze massime (HMax) previste e per motivate esigenze produttive, gli edifici possono avere altezze massime (HMax) diverse da quelle sopra riportate e comunque mai superiori a 14 ml.

Gli interventi di sostituzione edilizia con ampliamento e di addizione volumetrica, che eccedono i 150 mq di (SE), nonché di sopraelevazione in deroga alla altezze massime già previste di cui al presente comma (e comunque per altezze non superiori ai 14 ml), sono subordinati a permesso di costruire convenzionato ex art. 28-bis DPR 380/2001.

La convenzione, da approvarsi ad opera del Consiglio comunale sulla base di apposito piano di sviluppo aziendale, prevede impegni relativi allo sviluppo dell'attività anche, a titolo esemplificativo, attraverso l'assunzione di nuovi addetti, l'ottenimento di alte prestazioni energetiche, di cui al D.Lgs. n. 28/2011, e il miglioramento sismico dell'edificio.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia (SE) e di addizione volumetrica (AV), sopra disciplinati, devono garantire negli spazi aperti del proprio lotto urbanistico di riferimento, salvo il rispetto delle distanze previste dall'art. 892 del Codice Civile, un indice di densità arborea (Da) e di densità arbustiva (Dar) pari a 1 albero di alto fusto e a 2 arbusti ogni 300 mq di superficie fondiaria, salvo che non si realizzino pareti o tetti verdi. Nel caso di impossibilità della messa a dimora dell'intera quantità dovuta di alberi e arbusti, si provvederà alla monetizzazione della quantità residua, secondo quanto stabilito dall'Amministrazione Comunale, la quale avrà il compito di utilizzare dette risorse nella messa a dimora di alberi e di arbusti nei propri spazi pubblici.

5. Sono altresì consentiti:

- la demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e che siano ricostruiti nel lotto urbanistico di riferimento a parità di superficie coperta, di altezza massima in gronda e di altezza media interna;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici;
- la realizzazione di coperture retrattili mantenute stabilmente in posizione chiusa e utilizzate in posizione aperta per il solo tempo necessario per il carico e scarico delle merci;
- i pergolati a copertura degli spazi destinati a parcheggio, realizzati con strutture leggere in ferro o legno con modesta sezione, atta a sostenere il peso di una pianta rampicante o telo, possono avere sezioni diverse nei soli casi in cui i pergolati sostengano i pannelli fotovoltaici;
- le recinzioni devono uniformarsi a quelle dei lotti confinanti sia nei materiali che nelle altezze e coloriture;

6. Non sono consentiti:

- l'insediamento di Aziende a rischio di incidente rilevante;
- il mutamento di destinazione d'uso dei manufatti pertinenziali;
- il taglio di alberi e siepi, salvo accertate fitopatie e/o pericolo di caduta;

- l'installazione sulle facciate dei fabbricati degli impianti tecnologici esterni, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie paraboliche, antenne e simili.

7. Il tessuto TPS1 ricade totalmente negli "Ambiti per progetti di paesaggio territoriali" di cui all'art. 73 delle presenti Norme, a tal fine si prescrive:

- il mantenimento della vegetazione esistente, in particolare dei filari e delle siepi che collegano l'area industriale con il Fiume Arno;
- la permeabilità verso il Fiume attraverso la riapertura di nuovi collegamenti e il mantenimento e la conservazione dei passaggi pedonali esistenti;
- la riconversione in Area produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) all'interno del progetto di paesaggio .

8. La dotazione di parcheggi stanziali e di relazione è disciplinata dagli articoli 28 e 29 delle presenti Norme.

Ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi stanziali il parametro dell'altezza da utilizzare è quello dell'altezza virtuale, così come disciplinato dal Regolamento 39/R/2018.

#### **Art. 64**

#### **Tessuti produttivi da riqualificare TPS2**

1. I "Tessuti produttivi da riqualificare" TPS2 sono localizzati nella frazione di Rosano in località Molinuzzo. Questo tessuto, che insiste sulla riva sinistra del fosso di Castiglionchio, presenta diverse criticità dovute alla sua localizzazione. E' un'area industriale artigianale posta in una stretta vallata del fosso di Castiglionchio con una unica strada comunale di accesso. E' in fase di redazione un progetto di messa in sicurezza del fosso di Castiglionchio e unitamente a tale progetto si intende consolidare, ma al tempo stesso riqualificare questo insediamento produttivo, di cui risulta estremamente difficile una sua delocalizzazione.

2. Nei "Tessuti produttivi da riqualificare" sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso (e relative sub-articolazioni), così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Industriale e artigianale;**
- **Depositi e Commercio all'ingrosso sino all'insediamento di medie strutture di vendita, con esclusione delle aggregazioni di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture;**
- **Servizi pubblici.**

E' ammesso il frazionamento alle unità immobiliari.

3. Disciplina degli interventi.

Sono ammessi i seguenti interventi nei limiti di seguito indicati:

a) Interventi non condizionati:

- MO Manutenzione Ordinaria;
- MS Manutenzione Straordinaria;
- RRC Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC Ristrutturazione edilizia Conservativa;
- RE Ristrutturazione Edilizia con realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare anche con la creazione di nuovi orizzontamenti, senza mutamento della destinazione d'uso;
- RER Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con Fedele ricostruzione;

b) Interventi condizionati:

- AV Addizione Volumetrica consentita alle unità produttive poste negli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo da realizzarsi fuori sagoma fino al limite del 20% della (SE) esistente per esigenze strettamente necessarie allo sviluppo dell'attività industriale/artigianale;

Gli interventi di cui alla lettera b) sono realizzati alle seguenti condizioni:

- le nuove volumetrie siano realizzate senza avanzare verso il fosso di Castiglionchio;
- siano realizzati i miglioramenti delle prestazioni energetiche (almeno una classe energetica);
- siano realizzati i miglioramenti sismici;
- siano migliorati gli accessi alle unità produttive;
- siano realizzati i miglioramenti estetici (uniformità dei materiali e dei prospetti);
- siano messe a dimora piante o siepi lungo i lotti e lungo la strada comunale;
- sia presentato un Piano convenzionato di sviluppo aziendale, per ampliamenti superiori a 100 mq di (SE) da approvarsi in Consiglio Comunale.

4. Gli interventi devono rispettare i seguenti parametri: Indice di copertura (IC) max 60% della superficie fondiaria, altezza massima (HMax) di ml 10,50, indice di permeabilità (IPF) pari al 25% della superficie fondiaria.

5. Non sono consentiti:

- il mutamento di destinazione d'uso;
- le nuove unità abitative a servizio delle unità produttive;
- l'insediamento di Aziende a rischio di incidente rilevante;
- l'installazione sulle facciate dei fabbricati degli impianti tecnologici esterni, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie paraboliche, antenne e simili.

6. Sono altresì consentiti:

- la demolizione di manufatti pertinenziali e loro ricostruzione anche in diversa collocazione, purché la nuova collocazione non insista su porzione del resede prospettante la viabilità pubblica e il fosso di Castiglionchio e che siano ricostruiti

- nel lotto urbanistico di riferimento a parità di superficie coperta, di altezza massima in gronda e di altezza media interna;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici;
  - le recinzioni devono essere uguali a quelle esistenti nei casi di completamento o di frazionamento dei lotti, nei casi di nuove recinzioni esse devono uniformarsi a quelle dei lotti confinanti sia nei materiali che nelle altezze e coloriture.

Non sono consentiti:

- il mutamento di destinazione d'uso dei manufatti pertinenziali;
- il taglio di alberi, salvo accertate fitopatie e/o pericolo di caduta;
- l'installazione sulle facciate dei fabbricati degli impianti tecnologici esterni, quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie paraboliche, antenne e simili.

7. La dotazione di parcheggi stanziali è disciplinata dall'Articolo 28 delle presenti Norme. Ai fini del calcolo della dotazione dei parcheggi stanziali il parametro dell'altezza da utilizzare è quello dell'altezza virtuale, così come disciplinato dal Regolamento 39/R/2018.

## Capo II

### Trasformazione degli assetti insediativi (Norme valide per un quinquennio)

#### Art. 65

##### Aree di Trasformazione

1. Le schede, di cui all'allegato "A" alle presenti Norme - "Schede norma delle aree di trasformazione", disciplinano gli interventi ammessi negli ambiti soggetti a pianificazione attuativa ovvero a progetti unitari convenzionati e a permesso di costruire convenzionato, specificando gli interventi consentiti, le destinazioni d'uso, la dotazione degli standard prescritti e aggiuntivi, le condizioni di fattibilità geologica, idraulica, sismica e idrogeologica e le condizioni alla trasformabilità per gli aspetti ambientali. Le previsioni contenute nelle schede Norma delle aree di trasformazione perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del Piano Operativo, ad esclusione della Scheda Norma ATU11 "Area Caldini-Faggi", la quale perde efficacia dall'approvazione della variante al Regolamento Urbanistico e precisamente trenta giorni successivi alla pubblicazione della variante sul B.U.R.T. n. 28 del 11 luglio 2018. Successivamente a tale scadenza, alle aree della Scheda Norma AT11 "Area Caldini-Faggi" si applica la disciplina delle aree non pianificate di cui all'art. 105 della L.R.65/2014.

2. Nelle more dell'attuazione del piano attuativo o dei progetti unitari convenzionati o del rilascio del permesso di costruire convenzionato, sulle consistenze legittime presenti all'interno delle aree di trasformazione di cui all'allegato "A" alle presenti Norme, sono

consentiti solo interventi di MO Manutenzione Ordinaria e MS Manutenzione Straordinaria, senza mutamento della destinazione d'uso.

3. Nelle “Schede norma delle aree di trasformazione” è indicata, a soli fini conoscitivi e di monitoraggio, una stima delle consistenze presenti, mentre l’esatta indicazione delle quantità e delle destinazioni d’uso esistenti e legittime dovrà essere comprovata a cura del proponente in sede di presentazione del piano attuativo e del progetto unitario convenzionato, ovvero, quando prescritto, del permesso di costruire convenzionato.

4. Laddove vengano interessate porzioni di territorio non impermeabilizzato la progettazione dell’intervento dovrà essere accompagnata da un rilievo puntuale delle specie arboree e vegetali significative, degli eventuali habitat, anche di recente formazione e dell’esistente regimazione delle acque superficiali.

5. Il perimetro delle “Schede norma delle aree di trasformazione”, previo accertamento da parte dei competenti uffici comunali, è suscettibile di rettifiche o modifiche di dettaglio di carattere non sostanziale a seguito di approfondimenti eseguiti in sede di proposta del piano attuativo e del progetto unitario convenzionato, ovvero, quando prescritto, del permesso di costruire convenzionato. La proposta di rettifica o modifica non sostanziale dovrà essere adeguatamente motivata con oggettivi riferimenti allo stato dei luoghi, quali i segni naturali o antropici, aree gravate da usi civici o da servitù prediali.

La suddetta rettifica del perimetro della Scheda norma non costituisce variante al presente Piano Operativo.

6. Resta comunque ferma l’applicazione del contributo straordinario di cui all’art. 16, comma 4, lett. D-ter del D.P.R. 380/2001 nei casi previsti dalla suddetta norma.

7. Le schede di trasformazione del Territorio Urbanizzato sono raggruppate a seconda del tipo di trasformazione urbana proposta e a secondo della zona omogenea interessata:

<b>Territorio Urbanizzato – TU</b>					
<i>Aree di trasformazione degli assetti insediativi</i>					
<b>Ambito urbano</b>	<b>Sigla PO</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Destinazioni d’uso</b>	<b>Modalità di attuazione</b>
Rosano	ATU1	Parco di Rosano	Qualificazione degli insediamenti	Commerciale al dettaglio	Progetto unitario convenzionato – PUC
Rignano	ATU3	Via Garibaldi	Riqualificazione degli assetti insediativi storici	Residenza	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATU4	Via Dalla Chiesa	Completamento puntuale degli assetti insediativi	Residenza	Permesso di costruire convenzionato
	ATU5	Ex Cementificio Bruschi	Rigenerazione degli assetti insediativi	Residenza	Piano attuativo di iniziativa privata – PA

Pian dell'Isola	ATU6	Pian dell'Isola 1	Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi	Commerciale al dettaglio	Permesso di costruire convenzionato
	ATU7	Pian dell'Isola 2	Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi	Industriale e artigianale	Permesso di costruire convenzionato
	ATU8	Pian dell'Isola 3	Completamento puntuale degli assetti insediativi produttivi	Industriale e artigianale	Permesso di costruire convenzionato
Troghi	ATU9	Colombaiotto	Completamento dell'assetto insediativo	Residenza	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATU10	Polo scolastico di Troghi	Qualificazione degli insediamenti	Servizi pubblici (Aree per l'istruzione)	Progetto di opera pubblica
	ATU11	Area Caldini Faggi	-	Commerciale al dettaglio	Piano attuativo di iniziativa privata – PA
Cellai	ATU12	Parcheggio La Luna	Qualificazione degli insediamenti	Parcheggi	Progetto di opera pubblica

8. Le schede di trasformazione del Territorio rurale riguardano le funzioni non agricole presenti nel territorio rurale e sono raggruppate a seconda del tipo di intervento che si rivela necessario per eliminare funzioni e insediamenti incongrui con i caratteri del territorio rurale. Altre trasformazioni invece si rivelano necessarie per il mantenimento di funzioni produttive, che pur non essendo agricole, sono considerate congrue con il territorio rurale e ne consentono il carattere polifunzionale.

Territorio Rurale – TR					
<i>Aree di trasformazione con destinazioni d'uso non agricole</i>					
Territorio Rurale	ATR1	CTE – Il Colle	Trasformazione degli insediamenti incongrui	Direzionale e servizi privati - Annesso rurale	Permesso di costruire convenzionato
	ATR2	Pagnana	Trasformazione degli insediamenti incongrui	Direzionale e di servizi privati/Turistico-ricettivo (industriale e artigianale esistente)	Piano attuativo di iniziativa privata – PA
	ATR3a	Il Pruno	Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi	Turistico – ricettivo	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATR3b	Campolungo	Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi	Turistico – ricettivo	Progetto unitario convenzionato – PUC

	ATR4	Le Corti	Trasformazione degli insediamenti incongrui	Residenza	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATR5	Lago dei Pioppi	Commerciale al dettaglio	Permesso di costruire convenzionato	Permesso di costruire convenzionato
	ATR6	Ex Montecchi di Troghi	Trasformazione degli insediamenti incongrui	Commerciale al dettaglio - Direzionale e servizi privati/Turistico-ricettivo	Piano attuativo di iniziativa privata – PA
	ATR7	Parco ricreativo didattico Via vecchia Aretina	Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi	Servizi pubblici (Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport) - Direzionale e servizi privati	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATR8	La Chiocciola	Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi	Commerciale al dettaglio	Permesso di costruire convenzionato
	ATR9	Il Frassine	Trasformazione degli insediamenti incongrui	Residenza	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATR10	Campeggio il Poggetto	Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi	Turistico – ricettivo	Progetto unitario convenzionato – PUC
	ATR12	Madonna di Sezzano	Qualificazione degli insediamenti	Viabilità	Progetto di opera pubblica

9. Le facoltà edificatorie di cui all'art. 100 della L.R. Toscana n. 65/2014 sono espresse con il parametro (SE) (Superficie edificabile/edificata) e sono generate dall'applicazione dell'indice territoriale di edificabilità alla superficie dei suoli non edificati soggetti a trasformazione.

10. Le Schede di Trasformazione individuano i suoli su cui è prevista l'edificazione, le aree o immobili da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione di dotazioni di standard, attrezzature per attività collettive, opere pubbliche, nonché gli interventi di riqualificazione ambientale. Gli ambiti di trasformazione possono riguardare una o più aree oggetto di intervento, anche non contigue, così da configurarsi "comparti continui" e "comparti discontinui". Pertanto, nei casi in cui si prevede la perequazione urbanistica è necessaria la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o le cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo.

11. Il **“comparto continuo”** è costituito da terreni contigui fra loro in relazione alle caratteristiche di fatto e di diritto. Ai suoli è applicato un indice perequativo territoriale che genera la capacità edificatoria realizzabile all'interno del comparto. L'indice perequativo è unico per tutti i terreni ricompresi all'interno del comparto ed è indicato nelle singole *“Schede norma delle aree di trasformazione”*. La scheda indica, all'interno del perimetro dei comparti, le aree oggetto della facoltà edificatoria e le aree di cessione o sottoposte a monetizzazione.

Nell'attuazione del comparto la capacità edificatoria è realizzata nelle aree specificatamente individuate (superficie fondiaria) di proprietà privata, mentre le restanti aree saranno cedute all'Amministrazione Comunale, prive della propria capacità edificatoria, salvo quelle aree che sono destinate alla edificabilità di edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica. Nel caso del comparto continuo il trasferimento della facoltà edificatoria avviene tra terreni contigui ricadenti all'interno della stessa zona omogenea e dunque con valori immobiliari omogenei.

12. Il **“comparto discontinuo”** non è presente né nel territorio urbanizzato e né nel territorio rurale di questo Piano Operativo, ma nel caso si dovesse verificare una tale condizione il comparto discontinuo è formato dall'aggregazione di due o più terreni distanti fra loro o comunque separati da elementi esclusi dalla trasformazione. In questi casi i terreni inclusi nel comparto hanno le stesse caratteristiche di fatto e di diritto e dunque non risulta necessario l'applicazione di indici perequativi territoriali. Come per il comparto continuo, la scheda di trasformazione individua le aree oggetto della facoltà edificatoria e le aree di cessione, ovvero individua la quota minima di cessione oppure la monetizzazione delle aree.

### Capo III Qualità degli assetti insediativi

#### Art. 66 Verde privato

1. Le aree a verde privato, individuate con apposita perimetrazione nella tavola *“Disciplina dei suoli e degli insediamenti”*, costituiscono un patrimonio strategico per il mantenimento della qualità ecologica e della eco-rete territoriale, contribuendo alla qualità degli insediamenti attraverso il contenimento dell'espansione dell'edificato. I suoli dell'ambiente costruito sono una parte essenziale dell'ecosistema urbano che contribuisce, direttamente e indirettamente, alla buona qualità della vita dei cittadini.

2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le attività agricole, anche con forme legate all'autoconsumo, alla socialità e al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. Per consentire lo svolgimento di tali attività sono ammessi:

a) manufatti per l'attività amatoriale nei soli casi in cui l'area ne sia sprovvista, con le seguenti caratteristiche:



- manufatto in legno con altezza massima (Hmax) fino a m. 2,20, con tetto a falda/falde inclinate, semplicemente appoggiato a terra e privo di impianti di qualsiasi genere di mq 9,00 di superficie edificabile (SE). La realizzazione del manufatto è finalizzata a garantire la costante manutenzione e cura dell'area destinata a orti privati ed è subordinata alla assenza di ulteriori manufatti sull'area idonei a tale scopo. È realizzabile un manufatto delle richiamate dimensioni per ciascun lotto di superficie minima di 100 mq, con esclusione di ulteriori manufatti nell'ipotesi di più lotti contigui ascrivibili, alla data di adozione del presente Piano operativo, alla medesima proprietà.

b) recinzioni con le seguenti caratteristiche:

- paletti in ferro e rete zincata con HMax 1,80 ml;

c) aree di sosta privata, con superficie non superiore a 50 mq, senza trasformazione permanente dei suoli.

3. Non sono in ogni caso ammessi:

- a) l'impermeabilizzazione del suolo;
- b) l'alterazione morfologica del terreno;
- c) il deposito, l'esposizione e la vendita di merci, compresi i veicoli;
- d) l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante;
- e) l'installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per i manufatti del comma 2 del presente articolo;
- f) i ristagni d'acqua, curando la sistemazione idraulica dei terreni;
- g) la perdita delle sorgenti utilizzate da animali selvatici;
- h) il taglio degli alberi, salvo i casi di accertata fitopatologia della pianta o pericolo per l'incolumità di persone e cose, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e a condizione che siano messi a dimora lo stesso numero di piante della stessa specie o di specie autoctone, a tal proposito si veda l'allegato "A" alla L.R.39/2000 *"Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"*.

4. Per i manufatti esistenti legittimi alla data di adozione del presente Piano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso. Sui manufatti con superfici inferiori a quelle previste al comma 2 è consentito eseguire interventi di addizioni volumetriche fino a raggiungere le dimensioni consentite dal presente articolo, ad esclusione dei manufatti in muratura ai quali non è consentito eseguire interventi di addizione volumetrica.

5. Al fine di non pregiudicare le caratteristiche dell'ambiente e gli equilibri ecologici non sono ammessi prelievi o nuove opere di presa per fini diversi dall'approvvigionamento per usi agricoli.

**Art. 67**  
**Verde privato a corredo degli edifici**

1. Le aree a verde privato a corredo degli edifici sono individuate con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e possono avere diversa estensione e sistemazione e sono connotate dalla presenza di vegetazione e prevalenza di suoli permeabili. Dette aree, unitamente alle pertinenze edilizie impermeabili, formano il lotto urbanistico di riferimento.

2. Il concreto assetto delle aree a verde privato a corredo degli edifici individuato dal presente piano è suscettibile di rettifiche o modifiche di dettaglio per l'ipotesi di comprovato, diverso assetto delle medesime alla data di adozione del presente Piano operativo, quale accertata, su motivata richiesta dell'interessato, dal competente Ufficio comunale.

Le suddette rettifiche di dettaglio non costituiscono variante al presente Piano operativo.

Tali aree costituiscono, insieme alle aree verdi individuate e disciplinate dal presente Capo, un diffuso e qualificato sistema connettivo di aree verdi, contribuendo ad ampliare la rete ecologica, alla conservazione della biodiversità e al generale miglioramento del comfort ambientale e della salute umana.

3. Conseguentemente gli interventi di riqualificazione e nuova realizzazione delle aree a verde privato a corredo degli edifici, devono:

- garantire una superficie permeabile a verde non inferiore all'80% dell'area, salvo per i soli interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti previsti dal presente Piano, i quali dovranno comunque garantire una superficie permeabile non inferiore al 60%;
- adottare criteri di progettazione tali che la vegetazione sia parte integrante del progetto, con scelta delle specie vegetali adatte a regolare il ciclo delle acque, il clima a scala locale a mantenere la biodiversità, a contenere gli impatti acustici e le polveri;
- adottare criteri di progettazione tali che la realizzazione di manufatti/infrastrutture non diversamente localizzabili quali ad esempio armadi/cabine elettriche sia integrata con le componenti vegetali esistenti;
- prevedere una adeguata progettazione illuminotecnica rivolta alla riduzione dell'inquinamento luminoso e al risparmio energetico;
- tenere sotto controllo la vegetazione con periodici interventi di gestione e manutenzione;
- richiedere alla Pubblica Amministrazione specifica autorizzazione al taglio degli alberi. Il taglio degli alberi potrà essere autorizzato solo nei casi di accertata fitopatologia della pianta o pericolo per l'incolumità di persone e cose e a condizione che siano messi a dimora lo stesso numero di piante della stessa specie o di specie autoctone, a tal proposito si veda l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "*Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana*".

4. Nelle aree destinate a verde privato a corredo degli edifici ricadenti nei tessuti in cui è ammessa l'addizione volumetrica, l'ampliamento fuori sagoma deve garantire quanto previsto al comma 3 del presente articolo, così come la realizzazione di eventuali piscine (per l'ipotesi in cui le stesse siano ammesse dallo strumento).

La mancata osservanza dei richiamati parametri inerenti la necessaria sussistenza di superficie permeabile minima determina l'applicazione dell'art. 196 della L.R. 65/2014 con riferimento agli interventi realizzati in violazione delle suddette disposizioni.

## **Art. 68** **Orti privati**

1. Le aree degli orti privati, individuate con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono appezzamenti di terreno coltivati per la produzione di prodotti agricoli destinati all'autoconsumo. Questa pratica agricola è un elemento qualificante del territorio di Rignano ed è un sistema di auto-produzione tradizionale molto diffuso, che caratterizza il paesaggio urbano ed extra-urbano. Il Piano Operativo intende consolidare e incentivare questa preziosa attività agricola, che qui non è mai stata abbandonata, come invece è avvenuto in gran parte delle città piccole e grandi, anche se negli ultimi anni se ne vede il ritorno nelle grandi città con i così detti "orti urbani". Anche queste aree contribuiscono alla qualità degli insediamenti attraverso un diffuso e qualificato sistema connettivo di aree verdi, contribuendo ad ampliare la rete ecologica, alla conservazione della biodiversità e al generale miglioramento del comfort ambientale e della salute umana.

2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le attività agricole legate a forme di autoconsumo, alla socialità e al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. Per consentire lo svolgimento di tali attività sono ammessi:

a) manufatti per l'attività amatoriale con le seguenti caratteristiche:

- manufatto in legno con altezza massima (HMax) fino a m. 2,20, ai sensi dell'art. 134 della L.R.65/2014, con tetto a falda/falde inclinate, semplicemente appoggiato a terra e privo di impianti di qualsiasi genere di mq 9,00 di (SE). La realizzazione del manufatto è finalizzata a garantire la costante manutenzione e cura dell'area destinata a orti privati ed è subordinata alla assenza di ulteriori manufatti sull'area idonei a tale scopo. È realizzabile un manufatto delle richiamate dimensioni per ciascun lotto di superficie minima di 100 mq, con esclusione di ulteriori manufatti nell'ipotesi di più lotti contigui ascrivibili, alla data di adozione del presente Piano operativo, alla medesima proprietà;

b) recinzioni con le seguenti caratteristiche:

- paletti in ferro e rete zincata con HMax 1,80 ml.

3. Non sono in ogni caso ammessi:

- l'impermeabilizzazione del suolo, salvo i casi in cui l'orto sia pertinenza di edifici, in tal caso in queste aree è ammessa l'impermeabilizzazione per i soli interventi di addizione volumetrica prevista dal presente Piano, ma tali interventi devono comunque garantire una superficie permeabile non inferiore al 60% della superficie dell'orto privato;
- l'alterazione morfologica del terreno;
- il deposito, l'esposizione e la vendita di merci, compresi i veicoli;
- l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante;
- l'installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per i manufatti del comma 2 del presente articolo;
- l'abbandono e l'incuria delle aree. L'accertato e reiterato abbandono e incuria dell'area determina, per il manufatto di cui al comma 2, l'applicazione della sanzione prevista dall'art. 201 della L.R. 65/2014, che prevede, per l'esecuzione di interventi eseguiti in difformità dalle norme degli strumenti della pianificazione urbanistica o dei regolamenti edilizi, la demolizione o la rimozione;
- lo scarico abusivo di rifiuti e materiali vari, pertanto dovranno essere adottati tutti gli opportuni accorgimenti per evitare tale condizione;
- i ristagni d'acqua, curando la sistemazione idraulica dei terreni;
- la perdita delle sorgenti utilizzate da animali selvatici;
- il taglio degli alberi, salvo i casi di accertata fitopatia della pianta o pericolo per l'incolumità di persone e cose, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e a condizione che siano messi a dimora lo stesso numero di piante della stessa specie o di specie autoctone, a tal proposito si veda l'allegato "A" alla L.R.39/2000 *"Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana"*.

4. Per i manufatti esistenti legittimi alla data di adozione del presente Piano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso. I manufatti con superfici inferiori a quelle previste al comma 2 è consentito eseguire interventi di addizioni volumetriche fino a raggiungere le quantità consentite dal presente articolo, ad esclusione dei manufatti in muratura ai quali non è consentito eseguire interventi di addizione volumetrica.

5. Al fine di non pregiudicare le caratteristiche dell'ambiente e gli equilibri ecologici non sono ammessi prelievi o nuove opere di presa per fini diversi dall'approvvigionamento per usi agricoli.

### **Art. 69** **Pertinenze edilizie impermeabili**

1. Le aree di pertinenza edilizia impermeabili, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono strettamente connesse all'edificio, mantenendo con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarità funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi e, più in generale, sono spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale con l'edificio

principale. Dette aree, unitamente al Verde privato a corredo degli edifici, formano il lotto urbanistico di riferimento.

2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentiti, laddove consentito dalle presenti norme:

- le addizioni volumetriche degli edifici;
- gli ampliamenti;
- le piscine;
- gli interventi pertinenziali;
- i manufatti pertinenziali;
- i manufatti privi di rilevanza edilizia come disciplinati dalle presenti norme e dal Regolamento Edilizio.

3. Non sono in ogni caso ammessi:

- ampliamenti delle pertinenze edilizie impermeabili, salvo se consentito dalle presenti norme;
- frazionamenti delle aree attraverso muri e recinzioni;
- disomogeneità dei materiali;

4. Sono obbligatori.

- la corretta regimazione delle acque;
- la raccolta delle acque piovane in appositi depositi per l'irrigazione dei giardini o per altri usi non potabili.

5. Queste aree possono essere riconvertite a verde privato a corredo degli edifici nei casi in cui è necessario raggiungere le percentuali di superfici permeabili richieste dall'art. 67 a seguito di interventi di addizione volumetriche degli edifici esistenti previsti dalle presenti Norme. La mancata osservanza dei richiamati parametri inerenti la necessaria sussistenza di superficie permeabile minima determina l'applicazione dell'art. 196 della L.R. 65/2014 con riferimento agli interventi realizzati in violazione delle suddette disposizioni.

## **Art. 70** **Giardini formali e storici**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come "componenti antropiche e storico-culturali" i giardini di formazione storica. Tali aree verdi, significativamente presenti in tutto il territorio comunale, sono individuate con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del presente Piano, in esse sono comprese anche le aree verdi sulle quali è stato posto apposito vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 4 del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004. I giardini storici sono spazi progettati dall'uomo che insistono e modificano un contesto naturale e costituiscono un sistema unico tra architettura e materiale vivente (piante), formando così un complesso architettonico di rilevante valore storico, artistico, paesaggistico e culturale e dunque patrimonio dell'intera collettività.

2. In queste aree verdi le attività progettuali saranno prevalentemente indirizzate alla tutela e alla manutenzione, tuttavia proprio per le caratteristiche dei giardini, tali attività dovranno essere svolte con particolare capacità di integrare le caratteristiche formali con le caratteristiche ambientali complessive dei luoghi in cui il giardino si inserisce e le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli.

Costituiscono elementi essenziali per la permanenza del bene culturale di cui al presente articolo:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni plano-altimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i sistemi di captazione e ritenzione delle acque superficiali.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

A tale scopo:

- i giardini formali e storici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati o frammentati con recinzioni, pavimentazioni non omogenee o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, i percorsi e gli elementi decorativi con essa coerenti, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema. Nei giardini storici e formali devono essere in particolare conservate, nella loro configurazione e nel loro aspetto esteriore, le opere complementari che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, sculture, nicchie e tabernacoli, opere di regimentazione delle acque, aiuole, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali.

4. All'interno dei giardini formali e storici è vietato:

- l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli abbattimenti dovuti alla stabilità o alle fitopatie. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico;
- ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, ivi compresi tutti i manufatti anche quelli aziendali previsti dal Titolo IV - Capo III Sezioni II, III e IV della L.R. 65/2014;

- la realizzazione delle strutture prive di rilevanza edilizia, salvo quelle volte alla ricostituzione e/o valorizzazione degli originali aspetti storico monumentali del bene;
- la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi o pregiudichino l'unitarietà dell'impianto originario del giardino formale e storico;
- la realizzazione di serre solari;
- la realizzazione a terra di pannelli fotovoltaici;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale.

5. E' consentita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al punto 3:

- la manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo degli elementi architettonici a condizione che siano realizzati con gli stessi materiali;
- la realizzazione di una serra in ferro/legno e vetro, così come disciplinato nei diversi tessuti, purché coerenti con l'impianto distributivo e formale storicizzato e progettata da tecnici abilitati sia in materia agronomico-forestale sia in materia paesaggistica;
- la realizzazione di recinzioni purché identiche a quelle esistenti.

## **Art. 71**

### **Ambiti urbani perifluviali**

1) Gli ambiti perifluviali ricadenti nel territorio urbanizzato, così come individuati con apposito segno grafico nella Tavola delle "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", assolvono alla funzione di corridoi di connessione ecologica ed ambientale. Gli interventi in tali ambiti dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno inoltre garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti, migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree. Devono garantire la continuità fisico spaziale e funzionale tra il sistema delle aree verdi urbane con le reti ecologiche del territorio rurale, tutelando e valorizzando i frammenti di naturalità che permangono, specialmente lungo le aste fluviali, anche in relazione all'obiettivo del potenziamento del tessuto ecologico connettivo periurbano e alla realizzazione della rete ecologica per il mantenimento e la salvaguardia della biodiversità.

2) Salvo quanto previsto dall'art 3 della L.R.41/2018 per i nuovi interventi e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per le infrastrutture a sviluppo lineare esistenti, per i

parcheggi pubblici e privati negli ambiti perifluviali sono comunque prescritte le seguenti limitazioni.

a) Non sono ammessi i seguenti interventi:

- la riduzione della continuità della vegetazione ripariale e della efficienza degli ecosistemi fluviali;
- la copertura dei corsi d'acqua;
- la impermeabilizzazione delle aree ricadenti in detti ambiti, salvo i casi in cui ciò sia indispensabile per gli interventi pubblici o di sicurezza idraulica; tali interventi dovranno comunque utilizzare prioritariamente le tecniche di ingegneria naturalistica;
- ogni tipo di impianto tecnologico, salvo quelli strettamente necessari alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- ogni immissione di reflui non depurati;
- la introduzione di specie alloctone;
- la riduzione delle visuali verso il fiume;
- qualsiasi tipo di edificazione, comprese le recinzioni, fatti salvi i manufatti di cui all'art. 137 della L.R.65/2014;

b) Sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di ponti e/o passerelle ciclo-pedonali;
- la demolizione delle coperture dei corsi d'acqua;
- impianti tecnologici necessari alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue;
- la rinaturalizzazione delle fasce ripariali, laddove assenti o interrotte;
- il miglioramento della vegetazione riparia anche finalizzata al miglioramento del regime idraulico, quale la pulizia dell'alveo eseguita sulla base delle indicazioni fornite dalle *"Linee guida regionali per la gestione della vegetazione di sponda dei corsi d'acqua secondo criteri di sostenibilità ecologica ed economica"*;
- la utilizzazione delle aree ricadenti negli ambiti perifluviali per usi ricreativi e sociali;
- opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso delle acque di magra e di piena;
- la realizzazione di piste ciclo-pedonali;
- la realizzazione di strutture necessarie allo sfruttamento dell'energia idraulica;
- sui manufatti esistenti l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso.

3) In queste aree sono ammesse esclusivamente tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica e gli interventi devono essere sempre accompagnati da relazione a firma di tecnici qualificati nelle materie agronomico/forestali e naturalistiche. Ogni intervento anche di manutenzione ordinaria deve uniformarsi alle *"Linee Guida per la gestione della vegetazione di sponda dei corsi d'acqua secondo criteri di sostenibilità ecologica ed economica"* della Regione Toscana.



**Art. 72**  
**Verde di connessione ecologica**

Il verde di connessione ecologica, individuato con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", è un verde *estensivo* con un alto grado di naturalità e vegetazione di alto fusto e arbustiva. In molti casi queste aree si presentano come veri e propri "boschi urbani" e spesso sono di proprietà pubblica, in tal caso contribuiscono alla quantità della dotazione di standard pubblico. Tali aree si innervano nel sistema insediativo fino a raggiungere gli ecosistemi naturali del territorio rurale, consentendo l'accesso in città, senza barriere, anche alle specie della piccola fauna e dell'avifauna.

La funzione delle aree verdi di connessione ecologica puntano a mantenere in equilibrio gli ecosistemi, ovvero la loro capacità di assorbire e compensare le pressioni antropiche e naturali provenienti dall'esterno, compresi gli effetti del cambiamento climatico.

Eventuali recinzioni devono essere circoscritte al lotto e/o all'area di pertinenza dell'edificio vietando frammentazioni del territorio aperto.

a) In dette aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione;
- la impermeabilizzazione delle aree;
- le linee aeree;
- il taglio degli alberi, salvo i casi di accertata fitopatia della pianta o pericolo per l'incolumità di persone e cose, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e a condizione che siano messi a dimora lo stesso numero di piante della stessa specie o di specie autoctone, a tal proposito si veda l'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana";

b) In dette aree sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di sentieri in terra battuta;
- la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone di cui all'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana";
- la realizzazione di piccoli invasi per la fauna selvatica;
- la realizzazione di punti panoramici;
- la realizzazione di attività ludiche quali i parchi avventura;
- percorsi naturalistici.

**Art. 73**  
**Ambiti per progetti di paesaggio territoriali**

1. Gli Ambiti per progetti di paesaggio territoriali, così come individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono caratterizzati

da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà.

Sono individuati con apposito segno grafico i seguenti ambiti:

a) ambito di paesaggio della dorsale collinare di Poggio Firenze e Montecucco finalizzato anche alla istituzione del "Bosco Metropolitan", così come indicato dal Piano Strategico Metropolitan;

b) ambito di paesaggio del del fiume Arno, comprendente le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di Rignano capoluogo e di Rosano, nella prospettiva della realizzazione del parco fluviale metropolitano, di cui la ciclopista dell'Arno ne è la infrastruttura più importante;

c) ambito di paesaggio del fosso di Troghi/Salceto, quale sistema di verde che ricostruisce le antiche relazioni fra i centri abitati della vallata di Troghi in un unicum di storia, natura e insediamenti. Tale ambito ha inoltre l'obiettivo di realizzare un sistema di aree verdi di collegamento fra il Fiume Arno e uno dei suoi maggiori affluenti, il fosso di Troghi/Salceto.

All'interno degli ambiti per progetti di paesaggio territoriali di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi inserite nell'allegato "A" alla L.R.39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana" al presente Piano;
- i complessi di edifici e manufatti;
- i percorsi storici e i sentieri;
- le condizioni di naturalità diffusa e di diversità morfologica ed ecologica;
- gli immobili e manufatti abbandonati per convertirli agli usi del parco (attività didattiche, attività di sorveglianza, rifugi, etc).

2. Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Piano Operativo per le singole aree, ambiti territoriali e tessuti, ivi compresi gli interventi previsti nelle aree di trasformazione, a condizione che tali interventi risultino congruenti con le caratteristiche di cui al punto 1 e favoriscano i futuri progetti di paesaggio territoriali.

Sono ammessi in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività: attività turistico-ricettiva, motorie e del tempo libero, attività private di interesse collettivo o per servizi educativi, culturali e sociali, attività pubbliche, attività agricole amatoriali.

Fino all'approvazione del progetto di paesaggio territoriale, in tali ambiti sono consentiti, salvo diverse peculiari discipline di riferimento, tutti gli interventi previsti dal Piano Operativo per le singole aree e tessuti, a condizione che tali interventi favoriscano o risultino compatibili con le finalità dei progetti di paesaggio territoriali. I tessuti artigianali e industriali, di cui all'art. 61 e seguenti, ricadenti negli ambiti per progetti di paesaggio

territoriali, possono essere oggetto di trasformazione, condivisa tra Regione e Comune, in un'Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA).

Fino all'approvazione del progetto di paesaggio territoriale, inoltre, le aree con destinazione d'uso artigianale ed industriale esistenti e ricadenti negli ambiti del presente articolo non possono essere ampliate e le trasformazioni previste al suo interno devono essere rese compatibili con i valori paesaggistici, mantenendo inalterati i collegamenti trasversali tra il Fiume e le aree collinari e rurali.

I servizi e le attrezzature di interesse comunale e sovracomunale ricadenti in questo ambito devono garantire la massima integrazione paesaggistica e ambientale, il contenimento degli impatti visuali ed i collegamenti trasversali fra il fiume e le aree collinari e/o rurali.

Le infrastrutture di comunicazione lineare sono ammesse a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

#### **Art. 74** **Centralità urbane**

1. Le centralità urbane sono generatrici dello spazio pubblico e pertanto sono una componente identitaria del patrimonio territoriale, in quanto luoghi identificativi e qualificanti degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche. Le centralità urbane così definite, costituiscono luoghi fondamentali di riferimento dei singoli insediamenti e sono distinte con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Tali spazi pubblici sono spesso caratterizzati da un sostenuto attraversamento del traffico veicolare, da un disordine dei fronti edilizi, da una difficoltà di attraversamento in piena sicurezza da parte dei pedoni, da una frammentazione dello spazio dovuto ad una serie di interventi episodici e da un disomogeneo uso dei materiali. L'insieme di tali criticità ha determinato nel tempo uno spazio pubblico inospitale, pur riconosciuto dalle comunità locali come luogo della socialità. In questi spazi è ammesso un progetto unitario che:

- valorizzi l'impianto storico;
- applichi la *progettazione universale*;
- preveda una pavimentazione diversa dall'asfalto per trasformare l'area in zona 30;

- realizzi un disegno omogeneo dei fronti, in modo da percepire lo spazio accogliente e invitante, laddove non si riesca con la modifica delle facciate si adoperino cortine vegetali;
- preveda la messa a dimora di alberi di alto fusto e fontane, per limitare gli effetti derivanti dalla così detta "isola di calore", laddove possibile;
- preveda la uniformità dei materiali, la cui scelta deve essere orientata alla semplicità, durabilità e manutenibilità.

Nelle aree delle Centralità urbane non sono ammessi interventi di arredo urbano e di trasformazione dell'attuale assetto fino a quando non saranno progettate unitariamente le trasformazioni di riqualificazione, di accessibilità e di sicurezza.

# TITOLO IV IL TERRITORIO RURALE

## Capo I Disposizioni generali

### Art. 75 Contenuti

1. Il "Territorio rurale" è la porzione di territorio comunale esterna alla perimetrazione del "Territorio urbanizzato", così come individuata nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" a cui si applicano le disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014 e s.m.i..

Nell'ambito del territorio rurale sono individuati:

- Aree con funzione agricola;
- paesaggi agrari e pastorali di interesse storico;
- Aree soggette a possibile recupero per l'attività produttiva;
- Aree forestali;
- Aree con funzioni non agricole;
- Aree di trasformazione con destinazione d'uso non agricole:
  - Trasformazione degli insediamenti incongrui;
  - Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi.

Oltre ai sopra menzionati ambiti e aree ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti":

- le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici;
- le aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse comunale;
- le aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale;
- le aree a destinazione pubblica;
- le aree cimiteriali e relative fasce di rispetto;
- le aree per standard;
- le aree a rischio archeologico;
- i percorsi ciclopedonali;
- i Cammini;
- i percorsi di impianto storico;
- il verde privato;
- i giardini storici e formali;
- il verde di connessione ecologica;
- gli ambiti di pertinenza paesaggistica;

- gli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- gli ambiti per progetti di paesaggio territoriali;
- gli ambiti perifluviali;
- le centralità dei nuclei rurali.

2. Il Territorio rurale è la struttura identitaria di Rignano sull'Arno, pertanto l'intero territorio rurale è oggetto di tutela e valorizzazione, a tal fine si perseguono tutti gli obiettivi di qualità paesaggistica individuati dal P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, volti a:

- tutelare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario, espressione della stretta relazione con un sistema insediativo storicizzato diffuso e di grande qualità;
- favorire in particolare il mantenimento ed il ripristino delle colture storiche, in larga parte ancora presenti (vite maritata, colture promiscue, etc), garantendone ancora la relazione percettiva fra agroecosistemi storici, insediamenti e formazioni forestali collinari;
- contrastare la realizzazione di ogni elemento emergente dal suolo lungo la strada provinciale di altissimo valore paesaggistico, che parte dal Monastero di Rosano e si conclude alla villa di Torre a Cona/San Donato e altre strade minori;
- tutelare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla via Aretina e dall'Autostrada verso le più varie formazioni orografiche, agrarie e forestali e verso il paesaggio rurale e boschivo arricchito da borghi, emergenze storico-architettoniche o modeste costruzioni rurali;
- tutelare e migliorare il valore ecologico della matrice forestale collinare, contribuendo alla formazione del "bosco metropolitano" nonché mantenere le formazioni arboree isolate e i filari alberati;
- mantenere e migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio rurale, anche attraverso il mantenimento di relittuali aree agricole di pianura, il verde di connessione ecologica, gli ambiti perifluviali etc;
- tutelare e migliorare la qualità ecologica complessiva del sistema idrografico naturale costituito dal fiume Arno e dai suoi affluenti, dell'intero reticolo idraulico minore e della vegetazione riparia.

Gli interventi di ampliamento previsti dalla L.R. n. 24 del 8 maggio 2009, "Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell'economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente." (c.d. Piano Casa) e successive modificazioni e integrazioni, non sono mai sommati agli interventi di addizione volumetrica disciplinati dal presente Titolo.

3. Gli obiettivi di qualità paesaggistica da raggiungere con la disciplina degli interventi consentiti sono indicati con valore prescrittivo, per l'intero territorio rurale, nell'allegato "B" *"Disciplina dei beni paesaggistici"* alle presenti Norme in conformità al PIT/Piano Paesaggistico Regionale. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

4. Gli interventi devono rispettare le disposizioni del Titolo V delle presenti Norme di fattibilità geologica idraulica e sismica.

5. Nelle “aree a rischio archeologico” rappresentate nelle Tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, al fine di tutelare i beni accertati e le aree suscettibili di potenziali ulteriori ritrovamenti, tutti gli interventi che comportino modificazione dei suoli e, in particolare, scavi per una profondità eccedente l’asportazione dell’humus superficiale, sono soggetti alle disposizioni di cui all’art. 120 delle presenti Norme.

6. Non sono ammessi le trasformazioni delle coperture a falde in coperture piane.

7. Il PO recepisce le invarianti strutturali individuate dal Piano territoriale di coordinamento della Città Metropolitana di Firenze (PTCP) e le indicazioni della disciplina definendone le relative prestazioni qualitative.

Dette invarianze identitarie sono riferite a specifici areali del territorio comunale, appositamente individuati e segnalate con apposito segno grafico, avente valenza meramente ricognitiva, nella Tavola “Vincoli e fasce di rispetto” e riguardano:

- **Aree sensibili di fondovalle:**

a. Sono aree che “... sono caratterizzate da reti naturali o artificiali di drenaggio superficiale, quali fiumi, torrenti, corsi e corpi d’acqua, canali, che nell’insieme costituiscono una componente strutturale di primaria importanza per il territorio provinciale”;

b. il Piano Operativo riconosce le suddette aree come ambiti di pertinenza ambientale, paesaggistica e territoriale dell’Arno nel tratto compreso tra Pian dell’Isola e il capoluogo;

c. esse concorrono alla valorizzazione dei corsi d’acqua e alla riqualificazione delle rive e presuppongono attività compatibili con le esigenze di regimazione, di salvaguardia della qualità delle acque, di accessibilità e di fruizione sociale, di coerenza e di sostenibilità paesaggistica;

d. al loro interno sono consentiti i seguenti interventi:

- miglioramento delle condizioni fisiche e ambientali nelle aree naturalmente predisposte alla laminazione delle piene concorrendo alla riduzione del rischio idraulico;

- fruizione della riva e delle acque fluviali ai fini ricreativi ed escursionistici;

- navigabilità del corrispondente tratto fluviale ai fini sportivi e turistici.

- **Ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi e riserve:**

a. Sono ambiti “...caratterizzati da singolarità naturale, geologica, florifaunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria, ovvero da forme di antropizzazione di particolare pregio per il loro significato storico, formale e culturale e per i loro valori di civiltà”;

b. Il Piano Operativo riconosce i suddetti ambiti come comprensivi dei principali serbatoi di naturalità esistenti nel territorio comunale, legati

soprattutto all'alternanza di boschi, cespuglieti e altri spazi aperti presenti nella dorsale occidentale;

c. Al loro interno e/o al loro intorno si prevedono:

- la creazione di un Parco fluviale lungo le aree rivierasche dell'Arno.
- la creazione del Bosco Metropolitano, che da Poggio Firenze si estende, senza soluzione di continuità fino a Montecucco;

d. Il PO consente interventi di trasformazione territoriale e urbanistica congruenti con le caratteristiche delle aree, sulla base della strategia definita dalla II invariante del PIT/PPR e dal Piano Strutturale per favorire la qualità e la funzionalità ecosistemica del territorio comunale (biodiversità, connettività, sostenibilità), in relazione a:

- serbatoi di naturalità di Poggio Firenze e dell'alto bacino del Fosso di Castiglionchio, al cui interno sono da conservare le condizioni di biodiversità che garantiscono l'elevato valore ambientale delle aree;
- corridoi di connessione ecologica territoriale (corridoio boscato della dorsale occidentale; corridoio fluviale dell'Arno);
- corridoi dei corsi d'acqua minori di Troghi/Formiche/Salceto, Ricciofani, Castiglionchio), al cui interno sono da conservare e potenziare le aree naturali continue e l'alternanza di boschi, prati e cespuglieti;
- tessuto connettivo delle aree agricole, al cui interno, soprattutto in presenza di coltivazioni intensive, è da sostenere la diversità ambientale e la conservazione attiva di condizioni di naturalità;
- struttura della rete dei morfotipi ecosistemici e direttrici di connettività da ricostituire individuati alla scala del PIT/PPR.

- **Aree di protezione storico ambientale:**

a. Sono parti del territorio provinciale che, "... conservano le caratteristiche della struttura insediativa originaria sia nelle forme di organizzazione territoriale sia in quelle tipologiche dei manufatti e degli spazi liberi di pertinenza, nonché particolari aree di singolare bellezza o importanza ...". Nel territorio comunale costituiscono aree di pertinenza paesaggistica degli edifici, componendo con essi sistemi organici a forte caratterizzazione storico culturale e ad alta qualità visuale;

b. Concorrono specificatamente a valorizzare l'identità paesaggistica e culturale del territorio comunale ed ammettono forme di utilizzazione coerenti con la conservazione dei caratteri territoriali storicizzati;

c. Al loro interno si prevede:

1. il divieto di nuove costruzioni stabili o provvisorie di qualsiasi tipo, salve le eccezioni di cui al successivo punto 3.,
2. divieto di utilizzazione dei terreni a scopo di deposito se non connesso a operazioni di carattere transitorio;



3. possibilità di realizzare impianti tecnologici per pubblica utilità e manufatti agricoli di cui sia dimostrata la necessità dai programmi aziendali e di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area;
4. possibilità di ampliare gli edifici, in misura non superiore al 10% della volumetria esistente, tale misura vale anche per le piscine.

d. Gli ampliamenti di cui al precedente punto 4., quando ammissibili secondo la specifica disciplina contenuta nelle presenti Norme, devono:

- evitare impatti visivi contrastanti e rispettare le regole tradizionali di insediamento, nonché il rapporto con il contesto ambientale, con gli insediamenti esistenti, con il sistema degli accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- non comportare alterazioni delle caratteristiche morfologiche, strutturali e tipologiche degli insediamenti di interesse storico-culturale;
- consentire le sistemazioni esterne (accessi, recinzioni e simili) degli spazi liberi di pertinenza solo quando non pregiudicano l'integrità e la leggibilità della struttura insediativa storica, né alterano la trama della viabilità fondativa così come stabilito nei successivi articoli, con l'eccezione degli impianti tecnologici di pubblica utilità e dei manufatti agricoli, necessari secondo i programmi aziendali, per i quali non sia possibile la localizzazione in altre aree;
  - il divieto di utilizzare i terreni per depositi che non siano connessi a esigenze di carattere transitorio e/o agricolo;
  - il divieto di ampliamento, oltre il limite consentito dal precedente punto 4., degli edifici esistenti di valore storico, culturale e architettonico di Classe D ed E e degli edifici recenti privi di valore.

#### **Art. 76**

#### **Classificazione del patrimonio edilizio di valore storico, culturale e architettonico**

1. La disciplina degli interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente con valore storico, culturale e architettonico, classificato con i diversi gradi di tutela A, B, C, D ed E si applica senza distinzione sia sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola sia sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola.

2. Il patrimonio edilizio esistente è classificato a seconda del valore attribuito ad ogni singolo edificio o complesso edilizio attraverso la schedatura eseguita negli anni '80, ma che si ritiene ancora valida come riferimento per gli interventi futuri che dovranno ad essa ricondursi, si vedano a tal proposito le motivazioni contenute nell'art. 49 delle presenti Norme. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono basati sulle seguenti classi di valore:

- **Edifici/Complessi edilizi di Classe A** - grado di tutela *rilevante*. Sono ricompresi in questa Classe:
  - gli edifici o complessi di rilevante valore storico, culturale e architettonico dichiarati di interesse culturale ai sensi del "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*";

- gli edifici e complessi edilizi di rilevante valore dell'identità storico-culturale espressamente qualificati come “edifici matrice” dal Piano Strutturale, ancorché non interessati da specifici provvedimenti ministeriali di tutela.  
È attribuito tale grado di tutela agli edifici o complessi edilizi e loro pertinenze che, per rilevanza storica e architettonica, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici. Tale patrimonio è formato prevalentemente da ville, case padronali chiese suffraganee, pievi e castelli.
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe B** – grado di tutela elevato. Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi di elevato valore storico, culturale ed architettonico, che pur non avendo il carattere di unicità dei precedenti, costituiscono importanti modelli di aggregazione degli insediamenti rurali. In essi sono ancora riconoscibili sia la evoluzione diacronica della casa colonica sia tutti i caratteri tipologici e architettonici intimamente connessi con le pertinenze, originati dalla economia mezzadrile e che caratterizzano diffusamente il paesaggio rurale.
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe C** – grado di tutela alto. Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi con un alto valore dei caratteri storico-testimoniali. Gran parte degli edifici con questo grado di tutela sono presenti nel catasto Leopoldino, qualora non siano stati correttamente riportati nella Tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti” prevale il catasto Leopoldino. Sono edifici che hanno subito nel tempo le maggiori trasformazioni, tuttavia conservano ancora i caratteri tipologici della casa colonica e lo stretto rapporto con le pertinenze ed il paesaggio rurale.
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe D** – grado di tutela medio. Sono ricompresi in questa Classe gli edifici o complessi edilizi con un grado di tutela medio, in quanto rappresentano uno specifico periodo della storia della campagna Toscana, in particolare quello che vide un ammodernamento dell'agricoltura mezzadrile. Sono edifici o complessi edilizi che hanno subito ampliamenti o sono stati realizzati fra la fine dell' 800 e i primi decenni del '900 e risultano presenti nel catasto d'impianto del 1940. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale eseguiti in questo periodo, furono orientati alla razionalizzazione e funzionalizzazione degli spazi, conferendo a questi regolarità architettonica attraverso la ricomposizione dei volumi diacronici e delle facciate, in particolare della facciata principale.
- **Edifici/Complessi edilizi di Classe E** – grado di tutela basso: Sono ricompresi in questa categoria gli edifici o complessi edilizi costruiti successivamente al 1940 e presenti nel catasto del 1960. Sono edifici caratterizzati da un'architettura semplice e riconoscibile, che si aggiunge ai complessi edilizi esistenti oppure sono nuovi edifici isolati che si rifanno ai modelli architettonici urbani.

3. I progetti degli interventi da eseguirsi sul patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico, a seconda della categoria di intervento indicata dalle presenti norme, devono essere accompagnati dal *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio. Esso è uno strumento, sia per il progettista che per

l'Amministrazione Comunale, di documentazione "...degli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili definiti di valore storico, culturale ed architettonico dagli strumenti della pianificazione urbanistica...e "deve" dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi". A tal fine gli elaborati allegati ad eventuali comunicazioni, segnalazioni certificate o istanze di titolo edilizio abilitativo devono dar atto della compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione degli elementi sopra richiamati.

4. Fanno parte del patrimonio edilizio di recente formazione gli edifici esistenti che non rientrano nella classificazione sopra riportata.

5. Gli edifici storici sono descritti in un'apposita scheda storico-architettonica. Tale schedatura, redatta negli anni '80, è ritenuta ancora valida sia nei contenuti tecnico descrittivi che storico-architettonici ed è consultabile nel SIT del Comune. Gli interventi ammessi sugli edifici devono tendere a ricostruire i caratteri originari degli immobili, laddove ancora riconoscibili.

6. Tutte le definizioni, i parametri e le categorie edilizie delle presenti norme sono quelle desumibili da norme e regolamenti nazionali e regionali, con le limitazioni e le condizioni di seguito riportate.

#### **Art. 77**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe A**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe A sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Negli edifici o complessi edilizi di Classe A sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio: limitatamente agli esercizi di vicinato;**
- **Servizi pubblici;**
- **Agricola e funzioni connesse.**

2. Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati, sono :

- a) manutenzione ordinaria MO;
- b) manutenzione straordinaria MS ( limitatamente agli interventi di cui all'art. 135, comma 2 lettera b e ai frazionamenti di cui di cui all'art.136 comma 2 lett.a);
- c) Restauro e risanamento conservativo RRC;
- d) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- e) Interventi di nuova edificazione NE limitatamente alla realizzazione di piscine.

3. Gli interventi di Restauro e Risanamento Conservativo RRC sono disciplinati dal presente articolo e sono prescrittivi ogni qualvolta si faccia riferimento a questa categoria di intervento in "Territorio rurale". Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe A, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali alle generazioni future.

Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio. Tali analisi devono essere dimostrate attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, obbligatorio per gli interventi di cui al comma 2 lett. c) e che assicurino pertanto:

- la piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- l'integrale tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico;
- la conservazione e il mantenimento dell'unitarietà degli spazi scoperti e della pertinenza storicizzata di cui all'art. 85 delle presenti Norme;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

4. Fermi i limiti della categoria di intervento ammessa, **non sono comunque consentiti:**

- gli incrementi di superficie utile (SU) e di volume complessivo (Vtot);
- le modifiche della sagoma;
- i cordoli strutturali in elevazione;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- le modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per il consolidamento degli stessi;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- le modifiche dei prospetti, salvo il ripristino di aperture o configurazioni prospettiche preesistenti, debitamente documentate;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'involucro edilizio;
- il frazionamento, anche con opere a verde, delle aree di pertinenza edilizia storicizzate ai sensi dell'Art. 85 delle presenti Norme;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- la modifica:

- del coronamento delle canne fumarie;
- dell'aggetto della gronda sia dei materiali che delle sue dimensioni;
- la stonacatura, neanche parziale, delle facciate;
- le demolizioni di volumi secondari e loro relativi accorpamenti costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione, salvo la demolizione, senza la ricostruzione, di superfetazioni;
- gli sbancamenti di terreno, volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati, tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio;
- la realizzazione di forni, gazebo e simili;
- l'abbattimento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Nei parchi e giardini storici sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie;
- la realizzazione nei giardini e parchi storici di linee elettriche e di impianti tecnologici di qualsiasi natura, oltre a quanto prescritto dall'Art.122 delle presenti Norme;
- la riduzione delle aree di pertinenza e la modifica della pertinenza storicizzata come disciplinate dall'art. 85 delle presenti Norme;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti per ogni unità immobiliare abitativa:**

- i frazionamenti delle unità immobiliari presenti al momento dell'adozione a condizione che la superficie edificata (SE), di ciascuna unità immobiliare, non sia inferiore a 150 mq.;
- la realizzazione nelle aree di pertinenza edilizia di una piscina a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dell'art.87 delle presenti Norme con preferenza per bio-piscine o bio-laghi.;
- il mutamento di destinazione d'uso con le destinazioni ammesse di cui al comma 1, purché compatibile con i valori storico architettonici dell'immobile e della sua pertinenza;
- la realizzazione di volumi tecnici interrati o seminterrato con altezza fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di superficie utile (SU) con altezza di mt. 2,20, solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando quanto disposto dal successivo punto 10;

- la realizzazione di una serra nelle aree di pertinenza edilizia realizzata esclusivamente in ferro/legno e vetro per il ricovero di piante e attrezzi da giardino con (SE) di mq 10 con altezza massima (HMax) di m. 2,20;
- la realizzazione di un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da realizzarsi in aderenza al fabbricato o staccato dall'edificio, in tal caso, non deve essere localizzato in modo da occludere visuali e né deve assumere eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio: deve preferibilmente sfruttare i dislivelli naturali del terreno oppure deve inserirsi in un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering ”;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.

6. E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite dai successivi punti 9 e 10.

7. Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa, previo parere favorevole della ASL competente per territorio, la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

8. Gli interventi edilizi sugli immobili di cui al presente articolo, in quanto ricadenti in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, comprendono opere di miglioramento strutturale non comportanti modifiche della sagoma.

9. Fatta eccezione per interventi localizzati di natura meramente manutentiva, o di consolidamento strutturale, gli elaborati tecnici di progetto e del *rilievo storico-critico* riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe A devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche

storicizzate o meno) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, limonaie, grotte, fontane, arredi, formazioni arboree decorative, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 9 e 10.

10. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe A sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia garantita la compatibilità tra destinazione d'uso prescelta e valore storico architettonico dell'immobile;
- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi rilevante valore storico-architettonico, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori storico-paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema.

11. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'art. 122 per i "Giardini formali e storici" soggetti a tutela, gli interventi che interessano i parchi, i giardini, le aree di pertinenza edilizia storicizzate degli edifici o complessi edilizi di Classe A sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia mantenuta l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali storicizzati;
- siano mantenute le medesime caratteristiche delle recinzioni esistenti, non di recente formazione, e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi di eguale valore storico-architettonico;

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, così come disciplinato dall'Art. 115 "Ambiti di pertinenza paesaggistica";
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines), il progetto deve contenere specifico elaborato, così come previsto dal regolamento edilizio;
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di parco o giardino o resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali anche di tipo vegetale (siepi), con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

### **Art. 78**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe B**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe B sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Negli edifici o complessi edilizi di Classe B sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio: limitatamente agli esercizi di vicinato;**
- **Servizi pubblici;**
- **Agricola e funzioni connesse.**

con le sole sub-articolazioni:

2. Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati, sono:

a) manutenzione ordinaria MO;



- b) manutenzione straordinaria MS (limitatamente agli interventi di cui all'art. 135, comma 2 lettera b e ai frazionamenti solo interventi di cui all'art. 136 comma 2 lett. a);
- c) Restauro e risanamento conservativo RRC (Art.77);
- d) Ristrutturazione conservativa RC1, nei limiti di seguito indicati;
- e) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- f) Addizioni volumetriche nei limiti di seguito indicati AV;
- g) Interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato NE.

3. Gli interventi di Ristrutturazione conservativa RC1 sono disciplinati dal presente articolo con riferimento agli interventi ricadenti nel "Territorio rurale". Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe B, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati alla conservazione e al recupero funzionale degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione alle generazioni future dei loro valori culturali.

Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio. Tali analisi devono essere supportate da idoneo *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, obbligatorio per gli interventi di cui al comma 2 lett. c) e d) , volto ad assicurare:

- la piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- la tutela e conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive, degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio, nonché la salvaguardia dei caratteri spaziali degli ambienti che ne qualificano il valore architettonico;
- la conservazione e il mantenimento dell'unitarietà degli spazi scoperti e delle pertinenze;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

#### 4. Non sono consentiti:

- gli incrementi di superficie utile (SU) e di volume complessivo (Vtot) ad esclusione di quella consentita dal successivo punto 5;
- le modifiche della sagoma;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da determinare aumenti di volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato/SCal);
- le modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per il consolidamento e la realizzazione o modifica di collegamenti verticali secondari e di una modesta variazione del piano di calpestio del piano terra, che non potrà essere maggiore di 20 cm.;

- le modifiche significative agli elementi strutturali verticali principali;
- i cordoli strutturali in elevazione;
- le modifiche dei prospetti, salvo il ripristino di aperture o configurazioni prospettive preesistenti, debitamente documentate, fatte salve modeste nuove aperture da valutare all'interno del rilievo storico-critico;
- il frazionamento, anche con opere a verde, delle aree di pertinenza edilizia storicizzate come definita dall'Art. 85 delle presenti Norme;
- la stonacatura, neanche parziale, delle facciate;
- i tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi;
- le demolizioni di volumi secondari e loro relativi accorpamenti costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione, salvo la demolizione, senza la ricostruzione, di superfetazioni;
- gli sbancamenti di terreno, volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati, tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio;
- l'abbattimento degli alberi e del complessivo disegno dei parchi storici, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Nei parchi e giardini storici sono ammessi interventi volti alla sostituzione degli individui arborei certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari adulti di identica specie;
- la riduzione delle aree di pertinenza agricola, che nel caso di frazionamento tale superficie non deve essere inferiore a 2000 mq.;
- La realizzazione di forni, gazebo e simili;
- la realizzazione di cappotti termici sulle facciate;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- un soppalco con superficie utile non superiore ad 1/3 della superficie utile del vano da soppalcare, riservando un'altezza minima di ml. 2,40 nella parte sottostante il soppalco e a condizione che non siano presenti decorazioni, soffitti a cassettoni o decorati o altre caratteristiche tipologiche da preservare e che il soppalco sia posizionato almeno a 20 cm sopra l'architrave delle aperture;
- una piscina e impianti sportivi ad uso privato quali campi da tennis e simili nelle aree di pertinenza edilizia a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dall'art.87 delle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio;
- 
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- un locale accessorio da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia di superficie edificabile (SE) fino al 20% della superficie edificata esistente (SE) dell'unità abitativa e comunque non superiore a 25 mq di superficie edificabile (SE). E'

ammessa la realizzazione del locale accessorio solo in presenza di una naturale differenza di quote tale da rendere il locale completamente seminterrato con un unico fronte fuori terra dotato di una unica apertura e con altezza utile (HU) di m. 2,40. Non sono ammesse rampe esterne di accesso, né sbancamenti o riporti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, salvo l'abbassamento della quota del terreno antistante l'accesso fino a mt. 0,50. Tale superficie accessoria è realizzata in alternativa alla serra;

- una serra in ferro/legno e vetro nelle aree di pertinenza edilizia di mq 10 con altezza massima (HMax) di ml 2,20 semplicemente appoggiata a terra, finalizzata al solo ricovero di piante e attrezzi da giardino da realizzarsi in alternativa alla superficie accessoria sopra descritta;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di (SU), solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso il volume tecnico deve essere collocato fuori dalla proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando quanto disposto dal successivo punto 10;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia, in questo ultimo caso la sua localizzazione non deve occludere visuali e né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio e in ogni caso deve sfruttare i dislivelli naturali del terreno, nel caso non ve ne siano, deve inserirsi in un sistema di verde che attenui gli impatti visivi;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering”;
- gli ampliamenti della superficie edificabile (SE) di mq. 50 nelle aree di pertinenza degli esercizi commerciali, a condizione che siano realizzati in ferro/legno e vetro,

con i caratteri del giardino d'inverno, e che l'intervento sia accompagnato dal *rilievo storico-critico* come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

E' in ogni caso prescritto il rispetto delle disposizioni del P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, recepite ai successivi punti 9 e 10.

6. Fermo restando il rispetto del limite di superficie edificata (SE) per ciascuna unità immobiliare residenziale pari a mq 90, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative, descritte nel *rilievo storico-critico*, che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni della normativa statale o regionale, è ammessa , previo parere favorevole della ASL competente per territorio, la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

7. Gli interventi edilizi sugli immobili di cui al presente articolo, in quanto ricadenti in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, comprendono opere di miglioramento strutturale non comportanti modifiche della sagoma.

8. Fatta eccezione per interventi localizzati di natura meramente manutentiva, o di consolidamento strutturale, gli elaborati tecnici di progetto e del *rilievo storico-critico* riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe B devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (percorsi interni, pavimentazioni, aiuole, limonaie, grotte, fontane, arredi, formazioni arboree decorative, muri storici di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 9 e 10.

9. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe B sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere;
- sia garantita la compatibilità tra destinazione d'uso prescelta e valore storico architettonico dell'immobile;
- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi elevato valore storico-

architettonico, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;

- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori storico-paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- sia mantenuto il carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema.

10. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dall'Art. 122 "Giardini formali e storici", gli interventi che interessano i parchi, i giardini, e le aree di pertinenza edilizia storicizzate degli edifici o complessi edilizi di Classe B sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia mantenuta l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali;
- siano mantenute le medesime caratteristiche delle recinzioni esistenti non di recente formazione e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi di eguale valore storico-architettonico;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza di parco o giardino o resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali anche di tipo vegetale (siepi), con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma

- d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

### **Art. 79**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe C**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe C sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Negli edifici o complessi edilizi di Classe C sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio: limitatamente agli esercizi di vicinato;**
- **Servizi pubblici;**
- **Agricola e funzioni connesse.**

2. Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati, sono:

- a) manutenzione ordinaria MO;
- b) manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RRC(Art. 77);
- d) Ristrutturazione conservativa RC1 (Art. 78);
- e) Ristrutturazione conservativa RC2 nei limiti di seguito indicati;
- f) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- g) Addizioni volumetriche nei limiti di seguito indicati AV;
- h) Interventi di nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi privati NE.

3. Gli interventi di Ristrutturazione conservativa RC2 sono disciplinati dal presente articolo con riferimento al "Territorio rurale". Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe C, comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali, sono essenzialmente finalizzati al recupero funzionale degli organismi edilizi e alla trasmissione alle generazioni future dei valori culturali, che ancora permangono in detti complessi edilizi.

Fermo restando il rispetto del limite di superficie edificata (SE) per ciascuna unità immobiliare residenziale pari a mq 90, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi a quanto di seguito specificato, e che in ogni caso non introducano elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

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

Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici dell'edificio o complesso edilizio. Tali analisi devono essere dimostrate attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio, obbligatorio per gli interventi di cui al comma 2 lett. e) ed f), e che assicurino pertanto:

- la piena compatibilità con l'impianto morfo-tipologico dell'immobile;
- la tutela e conservazione degli elementi formali e costruttivi che qualificano il valore dell'immobile, garantendo, in particolare, la conservazione dei materiali, delle tecniche costruttive degli elementi decorativi originari;
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio;
- il mantenimento e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline e la campagna.

### **3. Non sono consentiti:**

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- le modifiche della sagoma, salvo l'inserimento del cordolo strutturale come previsto dal successivo comma;
- le modifiche alle facciate, le quali devono essere supportate da un *rilievo storico-critico* nel caso in cui le modifiche coinvolgano in modo sistematico l'intera singola facciata;
- gli incrementi della volumetria complessiva ( $V_{tot}$ ), ad esclusione dell'inserimento del cordolo strutturale;
- la realizzazione di logge, portici, balconi, terrazze, terrazze a tasca e verande;
- il tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione degli infissi;
- gli sbancamenti di terreno, volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati, tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio;

- la riduzione delle aree di pertinenza agricola e comunque nel caso di frazionamento tale superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq;
- l'isolamento termico a cappotto sulle facciate degli edifici in pietra, in muratura a faccia vista e sulle facciate con decorazioni in rilievo;
- la stonacatura, neanche parziale, delle facciate;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;

#### **4. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- i seguenti incrementi di superficie accessoria (SA):
  - le cantine poste sotto il sedime dell'edificio, con accesso interno;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia con una superficie edificabile (SE) massima fino al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa fino ad un massimo di 25 mq di SE, a condizione che nell'area di pertinenza edilizia vi sia una naturale differenza di quote, tale da rendere il locale completamente seminterrato, con un unico fronte fuori terra e con altezza utile (HU) di m. 2,40. Non sono ammesse rampe esterne di accesso, né sbancamenti o riporti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, salvo l'abbassamento della quota del terreno antistante l'accesso fino a mt. 0,50. Tale superficie accessoria è realizzata in alternativa alla serra e al manufatto in legno per gli attrezzi da giardino;
  - un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di 1,50 mt, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di (SU), solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti;
- l'isolamento termico a cappotto esterno ai muri dell'intero involucro edilizio, salvo che per gli edifici in pietra, in muratura a faccia vista e per le facciate con decorazioni in rilievo;
- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (SCal);
- un soppalco con superficie utile non superiore ad 1/3 della superficie utile del vano da soppalcare, riservando un'altezza minima di ml. 2,40 nella parte sottostante il soppalco e a condizione che non siano presenti decorazioni, soffitti a cassettoni o decorati o altre caratteristiche tipologiche da preservare e che il soppalco sia posizionato almeno a 20 cm sopra l'architrave delle aperture;



- modesti aggetti max 1,20 mt a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;
- gli incrementi di superficie utile (SU) all'interno della sagoma dell'edificio. Gli interventi derivanti da modesti spostamenti dei solai non potranno essere comunque superiori a 30 cm;
- un cordolo strutturale di 30 cm in elevazione da rendere completamente uniforme con la facciata;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia, in questo ultimo caso la sua localizzazione non deve occludere visuali e né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio e in ogni caso deve sfruttare i dislivelli naturali del terreno, nel caso non ve ne siano, deve inserirsi in un sistema di verde che attenui gli impatti visivi;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- una piscina e impianti sportivi ad uso privato nelle aree di pertinenza edilizia a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio e dall'art. 87 delle presenti Norme;
- i manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 5 e 6;
- un solo manufatto o superficie accessoria, per ogni unità abitativa, alternativamente individuabile fra:

- una serra in ferro/legno e vetro di 10 mq di (SA) con altezza massima (HMax) di 2,20 m per il ricovero di piante e attrezzi da giardino;
  - un piccolo manufatto per attrezzi da giardino in legno di 9,00 mq di (SE) con altezza massima (HMax) m. 2,20, privo di qualsiasi impianto, semplicemente appoggiato a terra e con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio sopra descritto;
- gli ampliamenti della superficie edificabile (SE) di mq. 50 nelle aree di pertinenza degli esercizi commerciali, a condizione che siano realizzati in ferro/legno e vetro, con i caratteri del giardino d'inverno, e che l'intervento sia accompagnato dal *rilievo storico-critico* come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

5. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe C sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori storico-paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

6. Gli interventi che interessano i giardini e in genere le aree di pertinenza storicizzate sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- siano mantenute le medesime caratteristiche delle recinzioni esistenti e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni presenti in complessi di eguale valore storico-culturale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza delle aree di pertinenza storicizzate, così come disciplinato dall'art. 85 "Aree di pertinenza", sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, con pavimentazioni omogenee e senza l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

### **Art. 80**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe D**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe D sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Negli edifici o complessi edilizi di Classe D sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio: limitatamente al commercio di vicinato;**
- **Servizi pubblici;**
- **Agricola e funzioni connesse.**

2. Gli interventi ammessi, nei limiti di seguito indicati, sono:

- a) manutenzione ordinaria MO;
- b) manutenzione straordinaria MS;
- c) Restauro e risanamento conservativo RRC (Art. 77);
- d) Ristrutturazione conservativa RC1 (Art. 78);

- e) Ristrutturazione conservativa RC2 (Art. 79);
- f) Ristrutturazione edilizia conservativa REC3 nei limiti di seguito indicati;
- g) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- h) Addizione Volumetrica AV1;
- i) Interventi di nuova edificazione NE, limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato.

3. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe D sono essenzialmente finalizzati al recupero dei caratteri identitari degli organismi edilizi rurali ancora riconoscibili.

Fermo restando il rispetto del limite di superficie edificata (SE) per ciascuna unità immobiliare residenziale pari a 90 mq, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi a quanto di seguito specificato, e che in ogni caso non introducano elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

Gli interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici, finalizzata o meno al mutamento della destinazione d'uso, sono eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano il mantenimento dei caratteri dell'architettura rurale, rilevabili attraverso il *rilievo storico-critico* negli interventi di cui al comma 2 lett. h).

#### **4. Non sono consentiti:**

- la demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitati interventi di sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- la realizzazione di portici, balconi, terrazze, terrazze a tasca e verande;
- la realizzazione di scale esterne, salvo i collegamenti diretti fra piano terra e giardino;
- la riduzione delle aree di pertinenza agricola e comunque nel caso di frazionamento tale superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq.;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- lo spostamento del piano di calpestio del piano terra fino a 30 cm;

- le modifiche alle facciate, le quali devono essere supportate da un *rilievo storico-critico* nel caso in cui le modifiche coinvolgano in modo sistematico l'intera singola facciata;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva, ma da consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (SCal);
- aggetti max 1,20 mt a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- gli incrementi di superficie accessoria (SA), così definita:
  - le cantine poste sotto il sedime dell'edificio, con accesso interno;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia con una superficie edificabile (SE) massima fino al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa fino ad un massimo di 25 mq di SE, a condizione che nell'area di pertinenza edilizia vi sia una naturale differenza di quote, tale da rendere il locale completamente seminterrato, con un unico fronte fuori terra e con altezza utile (HU) di m. 2,40. Non sono ammesse rampe esterne di accesso, né sbancamenti o riporti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, salvo l'abbassamento della quota del terreno antistante l'accesso fino a mt. 0,50. Tale superficie accessoria è realizzata in alternativa alla serra e al manufatto in legno per gli attrezzi da giardino;
  - un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di (SU), solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con l'aggetto di gronda non superiore a 50 cm.;
- una piscina e impianti sportivi ad uso privato nelle aree di pertinenza edilizia quali campi da tennis e simili a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dall'art.87 delle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia, in questo ultimo caso la sua localizzazione non deve occludere visuali e né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio e in ogni caso deve sfruttare i dislivelli naturali

del terreno, nel caso non ve ne siano, deve inserirsi in un sistema di verde che attenui gli impatti visivi;

- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- i manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia nelle aree di pertinenza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 5 e 6;
- un solo manufatto o superficie accessoria alternativamente individuabile fra:
  - una serra in ferro/legno e vetro di 10 mq di (SA) con altezza massima (HMax) di 2,20 ml per il ricovero di piante e attrezzi da giardino;
  - un piccolo manufatto per attrezzi da giardino in legno di 9,00 mq di (SE) con altezza massima (HMax) m. 2,20, privo di qualsiasi impianto, semplicemente appoggiato a terra e con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio sopra descritto;
- le addizioni volumetriche con ampliamenti *una tantum* fino a 30 mq di (SE) e altezza pari all'edificio esistente, da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia sui fronti tergalì degli edifici, previo rilievo storico-critico;
- gli ampliamenti della superficie edificabile (SE) di mq. 50,00 nelle aree di pertinenza edilizia degli esercizi commerciali, a condizione che l'intervento sia accompagnato dal *rilievo storico-critico* come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

6. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe D sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia realizzata e progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

7. Gli interventi che interessano i giardini e in genere le aree di pertinenza edilizia storicizzate degli edifici o complessi edilizi di Classe D sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- siano mantenute le medesime caratteristiche delle recinzioni esistenti e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi di eguale valore;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza delle aree di pertinenza edilizia storicizzata, così come disciplinata dall'Art. 85 delle presenti Norme, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi. Sia evitata la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;

- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

### **Art. 81**

#### **Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di Classe E**

1. Gli edifici o complessi edilizi di Classe E sono identificati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

Negli edifici o complessi edilizi di Classe E sono ammesse le seguenti categorie funzionali e/o destinazioni d'uso, così come disciplinate dal Titolo VI "Disciplina delle funzioni" delle presenti Norme:

- **Residenza;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Commercio al dettaglio: limitatamente al commercio al dettaglio;**
- **Servizi pubblici;**
- **Agricola e funzioni connesse.**

2. Le categorie di intervento ammesse sono:

- a) Manutenzione Ordinaria MO;
- b) Manutenzione Straordinaria MS;
- c) Restauro e Risanamento Conservativo RRC (Art. 77);
- d) Ristrutturazione Edilizia Conservativa REC1 REC2 e REC 3( Artt. 78, 79 e 80);
- e) Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva RER;
- f) Realizzazione di interventi pertinenziali nei limiti di seguito indicati IP;
- g) Addizione Volumetrica AV2;
- h) Interventi di nuova edificazione NE, limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato.

3. Gli interventi ammissibili sugli edifici o complessi edilizi di Classe E sono essenzialmente finalizzati al recupero di alcuni elementi architettonici che documentano il recente periodo storico.

Fermo restando il rispetto del limite di superficie edificata (SE) per ciascuna unità immobiliare residenziale pari a 90 mq, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di carattere sistematico conformi a quanto di seguito specificato, e che in ogni caso conservino le volumetrie semplici e le composizioni architettoniche delle facciate, con i relativi eventuali decori.



Gli interventi di riorganizzazione funzionale degli edifici, finalizzata o meno al mutamento della destinazione d'uso, sono eseguiti con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano il mantenimento dei caratteri dell'architettura rurale, rilevabili attraverso il *rilievo storico-critico* negli interventi di cui al comma 2 lettere e) e g) .

#### **4. Non sono consentiti:**

- la realizzazione di portici, balconi, terrazze, terrazze a tasca e verande;
- la realizzazione di scale esterne, salvo i collegamenti diretti fra piano terra e giardino;
- la riduzione delle aree di pertinenza agricola e comunque nel caso di frazionamento tale superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq.;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio;
- le modifiche alla facciata principale, le quali devono essere supportate da un *rilievo storico-critico* nel caso in cui le modifiche coinvolgano in modo sistematico l'intera facciata;
- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- spostamento del piano di calpestio del piano terra fino a 40 cm;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva, ma da consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- aggetti max 1,20 mt a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- gli incrementi di superficie accessoria (SA), così definita:
  - le cantine sotto il sedime dell' involucro edilizio;

- un locale accessorio esterno all'involucro edilizio da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia con una superficie edificabile (SE) massima fino al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa fino ad un massimo di 25 mq di SE, a condizione che nell'area di pertinenza edilizia vi sia una naturale differenza di quote, tale da rendere il locale completamente seminterrato, con un unico fronte fuori terra e con altezza utile (HU) di m. 2,40. Non sono ammesse rampe esterne di accesso, né sbancamenti o riporti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, salvo l'abbassamento della quota del terreno antistante l'accesso fino a mt. 0,50. Tale superficie accessoria è realizzata in alternativa alla serra e al manufatto in legno per gli attrezzi da giardino;
  - un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiore a 6 mq di (SU), solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con l'aggetto di gronda non superiore a 50 cm.;
  - un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia, in questo ultimo caso la sua localizzazione non deve occludere visuali e né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio e in ogni caso deve sfruttare i dislivelli naturali del terreno, nel caso non ve ne siano, deve inserirsi in un sistema di verde che attenui gli impatti visivi;
  - una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
  - una piscina e impianti sportivi ad uso privato nelle aree di pertinenza edilizia a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio e dal presente Titolo;

- i manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia nelle aree di pertinenza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 6 e 7;
- un solo manufatto o superficie accessoria alternativamente individuabile tra:
  - una serra in ferro/legno e vetro di 10 mq di (SE) con altezza massima (HMax) di 2,20 m per il ricovero di piante e attrezzi da giardino;
  - un piccolo manufatto per attrezzi da giardino in legno di 9,00 mq di (SE) con altezza massima (HMax) m. 2,20, privo di qualsiasi impianto, semplicemente appoggiato a terra e con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio, come sopra descritto;
- le addizioni volumetriche fino a 40 mq di (SE) con altezza pari all'edificio esistente con ampliamenti *una tantum* da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia sui fronti tergal degli edifici, previo rilievo storico-critico;
- gli ampliamenti della superficie edificabile (SE) di mq. 50 nelle aree di pertinenza degli esercizi commerciali, a condizione che l'intervento sia accompagnato dal *rilievo storico-critico* come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

6. Con riferimento alle direttive e prescrizioni contenute nel P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, gli interventi che interessano edifici o complessi edilizi di Classe E sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni:

- il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia realizzata e progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

7. Gli interventi che interessano i giardini e in genere le aree di pertinenza edilizia storizzate degli edifici o complessi edilizi di Classe E sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- siano mantenute le medesime caratteristiche delle recinzioni esistenti e qualora assenti le nuove siano realizzate con gli stessi caratteri di analoghe recinzioni storicizzate presenti in complessi di eguale valore;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);
- in presenza delle aree di pertinenza edilizia storicizzata, così come disciplinata dall'Art. 85 delle presenti Norme, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

## **Art. 82**

### **Ripristino di edifici crollati o demoliti**

1. Ferme le disposizioni di cui all'art. 43, per il ripristino di edifici crollati o demoliti ricadenti in territorio rurale si applicano altresì le previsioni di cui al presente articolo. È possibile operare, contestualmente al ripristino dell'edificio, anche al cambio d'uso in residenziale solo qualora concorrano le seguenti caratteristiche:

- superficie edificata (SE) non inferiore a mq. 45;

- i frazionamenti sono ammessi fino ad un massimo di tre unità abitative con una superficie edificata (SE) non inferiore a 90 mq. per singola unità abitativa. E' ammesso un numero superiore di unità immobiliari abitative a condizione che sia approvato in un piano di recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014;
- il piano di campagna naturale non può essere in alcun modo modificato;
- le facciate devono comunque avere una prevalenza dei pieni sui vuoti;
- gli infissi di tipo tradizionale devono essere privi di persiane, eventualmente è ammessa l'apposizione di sportelloni;
- l'aggetto di gronda deve essere di tipo tradizionale con una sporgenza massima di 50 cm.;
- i comignoli devono avere il coronamento tradizionale in cotto;
- i colori devono essere scelti dall'elenco allegato al Regolamento Edilizio oppure avere un finitura in bozze di pietra locale;
- il resede, privo di marciapiede intorno all'edificio, deve avere una finitura in ghiaia o in pietra locale come l'intera area di pertinenza edilizia storicizzata;
- al piano terreno possono essere realizzati dei piccoli aggetti con profondità max 1,20 m. a protezione delle porte e delle finestre in coppi e tegole o in ferro e vetro;
- la prestazione energetica globale deve essere almeno di classe A.

2. Gli edifici ripristinati con destinazione agricola o con destinazione accessoria all'abitazione principale devono avere le seguenti caratteristiche:

- gli infissi di tipo tradizionale privi di persiane, eventualmente è ammessa l'apposizione di sportelloni;
- l'aggetto di gronda deve essere di tipo tradizionale con una sporgenza massima di 50 cm.;
- i colori devono essere scelti dall'elenco allegato al Regolamento Edilizio;
- il resede, privo di marciapiede intorno all'edificio, deve avere una finitura in ghiaia o in pietra locale.

3. Non sono consentiti in ogni caso:

- la realizzazione di tetti piani, di balconi aggettanti e di terrazze a tasca ferma l'ipotesi in cui i medesimi risultino sussistenti nell'originaria consistenza e il bene ricada in zona soggetta a vincolo;
- l'apposizione di qualsiasi impianto in facciata;

- la riduzione dell'area di pertinenza agricola così come rilevabile alla data di adozione del presente Piano Operativo e comunque nel caso di frazionamento tale superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq.;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete;

4. Ove si tratti di immobili sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio l'intervento di ricostruzione non può comportare modifiche della sagoma originaria.

### **Art. 83**

#### **Destinazioni d'uso ammesse**

1. In tutto il territorio rurale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, con le limitazioni del presente Titolo IV e con le sub-articolazioni del Titolo VI "Disciplina delle funzioni", conseguibili attraverso interventi diretti:

- **Agricola e funzioni connesse;**
- **Residenza;**
- **Commercio al dettaglio: limitatamente agli esercizi di vicinato;**
- **Direzionale e servizi privati;**
- **Servizi pubblici.**

### **Art. 84**

#### **Il mutamento di destinazione d'uso**

1. Gli interventi eseguiti sugli immobili rurali fino alla manutenzione straordinaria di cui all'art. 136, comma 2, lett. a) compresa non determinano il mutamento di destinazione d'uso da rurale a civile, salvo le limitazioni del successivo comma 2.

2. Gli immobili rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni previste dagli articoli 82 e 83 della L.R. 65/2014, fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo sottoscritti. Il mutamento di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali, anche senza opere, è soggetto al versamento dei relativi oneri nei casi previsti dalla legge.

I singoli interventi di manutenzione straordinaria, se avviati con istanza nell'arco di due anni sulla medesima unità immobiliare, l'ultimo di questi, in ordine di tempo, determinerà la categoria di intervento superiore.

Ai fini della destinazione d'uso rurale o civile degli immobili, si assume come riferimento quella indicata nell'ultimo titolo abilitativo ovvero in assenza, quella risultante dagli atti catastali presentati all'Agenzia del Territorio (ex Catasto) anteriormente alla data di entrata in vigore della ex L.R. 10/1979. In assenza di tali elementi gli immobili ricadenti in

zona agricola che non sono stati accatastati al nuovo catasto urbano prima dell'entrata in vigore della L.R. 10/1979 sono considerati a destinazione agricola.

3. Gli edifici, legittimamente realizzati, esclusi gli immobili interamente legittimati dalle sanatorie straordinarie, con destinazione d'uso non agricola, laddove consentito dalle presenti norme, possono essere frazionati in più unità immobiliari a condizione che la superficie edificata (SE) non sia inferiore a mq. 90 per ciascuna unità immobiliare abitativa.

4. Gli annessi agricoli laddove le presenti norme e le vigenti disposizioni di legge lo consentano, possono mutare la destinazione d'uso alle seguenti condizioni:

- **per gli annessi agricoli classificati A, B, C, D ed E:** la superficie edificata (SE) non sia inferiore a 50 mq., nel caso di frazionamenti la superficie edificata (SE) di ciascuna unità immobiliare residenziale non sia inferiore a 90 mq e le unità immobiliari residenziali complessive non siano comunque maggiori di tre. E' ammesso un numero superiore di unità immobiliari residenziali a condizione che sia approvato un piano di recupero ai sensi dell'art.119 della L.R. 65/2014;
- **per gli annessi agricoli di recente formazione** la superficie edificata (SE) non sia inferiore a 60 mq, nel caso di frazionamenti la superficie edificata (SE) non sia inferiore a 90 mq per ciascuna unità immobiliare abitativa.

Il numero massimo delle unità abitative ricavabili dal frazionamento e dal cambio di destinazione d'uso non dovrà essere maggiore di tre. E' ammesso un numero superiore di unità immobiliari abitative a condizione che sia approvato in un piano di recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R.65/2014. Per gli annessi agricoli interamente legittimati dalle sanatorie straordinarie e gli annessi con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007 non è consentito il mutamento della destinazione d'uso.

5. Per le altre destinazioni d'uso, ammesse dal presente Titolo e dal Titolo "Disciplina delle funzioni", diverse da quella residenziale non sono previste limitazioni, salvo le vigenti disposizioni di legge. Per tutti gli edifici di culto (Chiesa), ivi comprese le chiese non più officiate, escluso la canonica, il cambio d'uso è limitato alle seguenti categorie funzionali di destinazione:

- **Servizi pubblici;**

Le nuove destinazioni d'uso non devono comunque porsi in contrasto con i caratteri architettonici e simbolici delle chiese, tali caratteri dovranno essere mantenuti e recuperati.

## **Art. 85** **Aree di pertinenza**

1. Si definiscono "aree di pertinenza edilizia", ai fini del presente titolo IV, le aree strettamente connesse agli edifici e ai complessi edilizi, costituite dal terreno erboso o pavimentato che circonda un edificio o un complesso edilizio, delimitato tra il muro del fabbricato (principale) e il confine della proprietà nella consistenza ed estensione presente

al momento dell'adozione del presente Piano. Nei casi di frazionamento dell'unità poderale ovvero di frazionamento della proprietà, l'area di pertinenza degli edifici con destinazione non agricola non può essere inferiore a 2000 mq.

In tali aree possono essere realizzati, laddove consentito dalle presenti norme:

a) i manufatti pertinenziali a condizione che i medesimi siano realizzati entro **venti metri** dall'edificio di cui sono accessori, salvo accertate condizioni morfologiche che impediscono la realizzazione dei manufatti, misurati dalla facciata di quest'ultimo e comunque sempre all'esterno "dell'area di pertinenza edilizia storicizzata";

b) le piscine e **gli impianti ad uso privato**, a condizione che siano realizzati entro **trenta metri** dall'edificio principale di riferimento, salvo accertate condizioni morfologiche che impediscono la realizzazione delle piscine e degli impianti a uso privato, misurati dalla facciata di quest'ultimo e comunque sempre all'esterno "dell'area di pertinenza edilizia storicizzata".

2. Si definiscono "**aree di pertinenza edilizia storicizzate**" le aree delimitate intorno agli edifici e ai complessi edilizi unitari individuati dal catasto di impianto del 1940. In queste aree non è ammessa nessuna trasformazione, ad esclusione della eventuale pavimentazione, che laddove esistente, dovrà essere recuperata e completata nelle parti mancanti. E' vietata qualsiasi separazione fisica come recinzioni, siepi, cancelli e quant'altro impedisca la visione unitaria di tale pertinenza. Tutti gli interventi pertinenziali, volumi tecnici e volumi accessori, laddove consentiti dalle presenti norme, devono essere realizzati all'esterno di tali aree di pertinenza. Il *rilievo storico-critico* dovrà documentare lo stato della pertinenza: pavimentazioni, dislivelli, scale, eventuali alberature, muri, pozzi, etc. e dar conto del loro recupero.

3. Si definiscono "**aree di pertinenza agricola**" le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento. Tale pertinenza agricola non può essere inferiore a 2000 mq. per ogni unità immobiliare abitativa.

4. Nei nuclei rurali, di cui all'art. 124 delle presenti Norme, sono individuate, con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", le aree a verde privato a corredo degli edifici. In queste aree deve essere garantita una superficie permeabile non inferiore all'80% della superficie verde individuata dalla Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", salvo i soli interventi di addizione volumetrica agli edifici esistenti previsti dal presente Piano, i quali dovranno comunque garantire una superficie permeabile non inferiore al 60% della superficie totale di verde.



## **Art. 86 Recinzioni**

1. La realizzazione di recinzioni non deve ostacolare il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità poderale e la fruizione collettiva del paesaggio, né introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo e formale.

2. Le **recinzioni di terreni agricoli** sono consentite, fatta salva la disciplina di cui alla L.R. n. 3/1994, esclusivamente per esigenze di protezione delle colture o degli allevamenti delle aziende agricole, degli allevatori e degli agricoltori, dichiarando nella comunicazione la coltura che si intende proteggere, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è consentito chiudere le strade vicinali di uso pubblico, le strade comunali, i percorsi storici ed i percorsi facenti parte della Rete Escursionistica Toscana di cui alla L.R. n. 17/1998 e del Club Alpino Italiano (CAI), le strade che raggiungono l'Arno e i corsi d'acqua minori e i Cammini;
- non è consentito realizzare le recinzioni negli ambiti perifluviali, nelle aree sensibili di fondovalle e negli ambiti di pertinenza paesaggistica;
- le delimitazioni vegetali (siepi), devono essere poste a tre metri dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico e comunque secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
- le recinzioni e le delimitazioni vegetali devono essere poste a un metro dal ciglio delle strade private o poderali;
- le recinzioni sono realizzate esclusivamente in pali di legno e maglia quadra zincata non rigida, laddove è possibile anche alla luce delle concrete esigenze colturali e di allevamento, la recinzione deve essere sollevata da terra di almeno 20 cm, per il passaggio della piccola fauna. L'altezza massima della recinzione è di m. 1,80.

Per l'ipotesi di colture e/o allevamenti di natura amatoriale le recinzioni sono previste per fondi con estensione non inferiore 3.000 mq. di superficie fondiaria.

3. Le **recinzioni delle "aree di pertinenza edilizia"** sono realizzate con i materiali e le dimensioni di quelle esistenti, nel caso non vi siano recinzioni preesistenti, dovranno essere realizzate secondo le seguenti modalità:

- per le recinzioni poste lungo la strada: muro in blocchi di pietra, sormontato da inferriata in ferro scuro con altezza complessiva di ml. 1,80, così ripartita: 1 mt. di muro in pietra e 80 cm di inferriata. Il cancello in ferro con disegno semplice e consono alle proporzioni dell'edificio non potrà comunque avere un'ampiezza maggiore di tre metri;
- per le recinzioni poste lungo il confine con il territorio rurale: pali di legno e maglia quadra zincata così come specificato al comma 1 oppure pali di ferro e rete posti all'interno di una siepe.

Tali recinzioni sono ammesse, per una profondità massima di mt. 10 misurati dal perimetro del Territorio Urbanizzato, anche alle unità immobiliari abitative ricadenti nel

Territorio Urbanizzato, ma le cui pertinenze edilizie e/o aree a verde privato a corredo degli edifici ricadono nel territorio rurale.

4. Non sono ammesse le recinzioni:

- a) nelle "aree di pertinenza storicizzate";
- b) all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici;
- c) non è consentita la recinzione dei boschi, o di parte di essi, fatti salvi i casi di documentata esigenza scientifica o naturalistica o per particolari forme di allevamento e previa realizzazione di idonei percorsi pubblici di attraversamento o di circonvallazione delle parti recintate.

#### **Art. 87**

#### **Piscine e impianti sportivi ad uso privato**

1. Nelle aree di pertinenza edilizi degli edifici di cui all'art. 85, ad esclusione degli "Ambiti perifluviali", delle Aree sensibili di fondovalle e degli "Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica", è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive a corredo degli edifici, con le limitazioni dell'art. 75, quali, a titolo esemplificativo quelle di seguito elencate, con le caratteristiche di cui al presente articolo:

- a) piscine;
- b) campi da tennis;
- c) maneggi.

Ai fini della realizzazione di tali attrezzature negli "Ambiti di pertinenza paesaggistica" dovrà essere redatto render o foto-inserimento.

2. È consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva analoga ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario, ovvero per ogni edificio isolato, a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti. Nei casi di edifici o complessi edilizi unitari con più unità abitative la realizzazione di una sola opera autonoma può essere autorizzata previo assenso scritto da parte di tutti i proprietari delle unità immobiliari. Tale limitazione non si applica alle aziende agricole che svolgono attività agrituristica e alle attività turistico-ricettive.

3. Ai fini di cui al presente articolo sono da considerarsi:

a) **complessi edilizi unitari** i nuclei costituiti da uno o più edifici tra loro contigui, legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, con obiettive relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico. Nei casi dubbi si ricorrerà al catasto di impianto del 1940 e al toponimo per verificare l'impianto storicizzato del nucleo, nel quale risulteranno comunque ricompresi anche gli edifici recenti, successivi al 1940;

b) **edifici isolati**, non ricompresi nei complessi edilizi di cui al punto a), quando nel raggio di 200 metri non sono presenti altri edifici isolati residenziali.

4. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- a) non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni; i movimenti di terra necessari per la sistemazione del piano di campagna dovranno essere limitati e di modesta entità, di norma non superiore a 1,00 m., in più o in meno, rispetto al piano naturale di campagna rilevato prima dell'esecuzione dell'opera;
- b) non prevedano volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno;
- c) garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- d) non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- e) possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo, senza gravare sulla rete acquedottistica pubblica;
- f) prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

5. Le piscine ad uso privato possono essere realizzate esclusivamente nelle aree di pertinenza edilizia, ed all'interno delle superfici fondiariae di aziende che svolgano attività agrituristica, con le seguenti modalità di realizzazione:

- a) dimensioni non superiori a 72 mq di superficie netta della vasca per ogni edificio isolato o complesso edilizio unitario e comunque fino ad un massimo di 100 mq di superficie netta nel caso di una vasca condominiale a servizio dei complessi edilizi unitari con più unità immobiliari o a corredo delle attività agrituristiche e delle strutture turistico-ricettive;
- b) la vasca deve essere completamente interrata, di forma rettangolare, la forma dell'invaso potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;
- c) il rivestimento della vasca deve avere tonalità neutre congrue all'ambiente (ad esempio sabbia, verde, grigio), le pavimentazioni dovranno avere una larghezza massima di 1,00 m, uno dei lati minori potrà essere pavimentato per una profondità massima di 2,00 m in pietra locale, legno o cotto invecchiato;
- d) i locali tecnici dovranno essere prioritariamente recuperati nelle strutture esistenti, se ciò non è verificabile, dovranno essere realizzati completamente interrati, con altezza massima (Hmax) di m. 2,00 e con superficie massima di 6 mq di superficie utile.

E' comunque preferibile la realizzazione di piscine eco-sostenibili che si realizzano nella forma del bio-lago o della bio-piscina, in tale caso non si applicano i limiti dimensionali del presente comma. I limiti dimensionali delle bio-piscine saranno determinati dal numero di utenti.

6. I campi da tennis ad uso privato possono essere realizzati solo all'interno delle pertinenze degli edifici delle aziende agricole che svolgano attività agrituristica o

all'interno delle pertinenze degli edifici adibiti ad attività turistico-ricettive. Il fondo dei campi deve essere realizzato in terra battuta con coloritura verde o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta zincata di altezza non superiore a 3,00 m.

7. I maneggi possono essere realizzati nelle superfici fondiari delle aziende agricole che svolgano attività agrituristica con dimensioni computabili in base a quanto prescritto all'Art. 92 delle presenti norme e mediante programma aziendale. La (SE) utilizzata per queste strutture rientra nel calcolo totale degli annessi esistenti o concessi all'azienda stessa.

8. L'insediamento delle ulteriori attrezzature sportive nelle aree in questione deve comunque tener conto della compatibilità delle medesime con le emergenze ambientali e paesaggistiche in rilievo, nonché con i concreti caratteri di pregio dell'area.

## Capo II

### Le trasformazioni consentite all'imprenditore agricolo in assenza di Programma Aziendale

#### Art. 88

#### **Manufatti temporanei**

1. I manufatti di cui all'art. 70 della L.R. n. 65/2014 sono consentiti nell'intero territorio rurale ad eccezione dei seguenti ambiti di rilevante interesse paesaggistico o ambientale:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- nelle aree di protezione storico-ambientale (Art. 75)
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).

2. La realizzazione dei manufatti di cui al punto 1 è subordinata all'assunzione di apposito atto d'obbligo da parte dell'imprenditore agricolo con il quale lo stesso si impegna, per sé e per i suoi aventi causa e successori, alla rimozione ed alla rimessa in pristino dello stato dei luoghi, una volta cessata la necessità di utilizzo o una volta scaduto il periodo massimo di permanenza consentito.

3. L'istallazione di manufatti agricoli è consentita solo nel caso in cui nel fondo dove opera l'imprenditore agricolo non esistano altri manufatti stabili o precari comunque utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse.

4. I manufatti aziendali temporanei devono essere realizzati con strutture leggere (legno), avere funzione di supporto all'attività agricola aziendale, essere ubicati, ad eccezione delle

serre, in adiacenza al centro aziendale, laddove presente, evitare il più possibile la frammentazione del territorio agricolo e garantire l'integrazione paesaggistica. A tal fine tali manufatti devono rispettare:

- la morfologia del luogo;
- i corsi d'acqua;
- la viabilità poderal e vicinale;
- i terrazzamenti;
- la vegetazione presente, formata da filari, da siepi, da esemplari isolati e da piccoli boschetti inframezzati tra le diverse colture, etc.;
- i nuclei rurali storici.

L'imprenditore agricolo nella comunicazione da presentare all'Amministrazione Comunale deve dare conto di tutti gli elementi qui elencati.

5. Le serre devono essere realizzate nel rispetto delle distanze previste dal D.P.G.R. n. 63/R/2016, con componenti trasparenti per il passaggio della luce, ma sufficienti a garantire la protezione delle coltura dagli agenti atmosferici.

6. Parametri dimensionali per le serre ed altre tipologie di manufatti di cui al presente articolo sono:

- altezza massima al culmine: 4,00 m;
- altezza massima in gronda: 3,00 m;
- superficie calpestabile (SCal) complessiva per ogni azienda non deve essere superiore a 80 mq.

#### **Art. 89**

#### **Interventi sugli edifici e complessi edilizi di Classe D ed E con destinazione d'uso agricola**

1. Sugli edifici esistenti di classe D ed E con destinazione d'uso agricola sono consentiti, ai sensi dell'art. 71, comma 1, della L.R. n. 65/2014 e sempreché non comportino il mutamento di destinazione d'uso agricola, le seguenti categorie di intervento:

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- RC - Ristrutturazione edilizia Conservativa anche con:
  - a) realizzazione di nuova (SE) internamente alla sagoma dell'unità immobiliare;
  - b) scostamento del piano di calpestio del piano terra fino a 30 cm;
  
- RER - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva fino a:
  - a) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui all' art. 134, comma 1 lett. i), della L.R. n. 65/2014, alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 70 delle presenti Norme;
  - b) demolizione con fedele ricostruzione;

AV - Addizioni Volumetriche con ampliamenti *una tantum* fino a 40 mq di (SE) con altezza pari all'edificio esistente, da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia, previo rilievo *storico-critico* dal quale devono scaturire i criteri che presiedono alla aggregazione per addizioni dell'edificio esistente, al fine di riproporli nel nuovo ampliamento volumetrico. La parte dell'immobile in ampliamento è realizzata con materiali sostenibili e con classe energetica globale "A";

NE - Nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato di seguito indicati.

2. Sono consentiti frazionamenti di unità abitative rurali con superficie edificata (SE) non inferiore a 90 mq di (SE).

3. Sono sempre ammessi gli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche e per il miglioramento delle prestazioni energetiche e per la produzione di energia da fonti rinnovabili per l'esclusivo uso aziendale.

4. Le piscine e gli impianti sportivi di cui all'art. 134, comma 1, let. m), della L.R. n. 65/2014 sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 87 delle presenti Norme.

#### **Art. 90**

#### **Trasformazione del patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola di recente formazione**

1. Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola non classificati A,B, C, D ed E, costruiti successivamente al 1960, sono consentiti, ai sensi dell'art. 71, comma 1, della L.R. n. 65/2014, e sempreché non comportino il mutamento di destinazione d'uso agricola, le seguenti categorie di intervento:

MO - Manutenzione Ordinaria;

MS - Manutenzione Straordinaria;

RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;

REC - Ristrutturazione edilizia Conservativa anche con:

a) realizzazione di nuova "SE" internamente alla sagoma dell'unità immobiliare;

b) scostamento del piano di calpestio del piano terra fino a 50 cm;

RER - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva fino a:

a) demolizione con fedele ricostruzione e con l'uso di materiali dell'edilizia storica rurale;

b) demolizione e ricostruzione con diversa sagoma a condizione che l'indice di copertura (IC) non superi il 50% della superficie della pertinenza edilizia di cui all'art. 83 né siano superate le altezze preesistenti;

c) ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui all' art. 134, comma 1 lett. i), della L.R. n. 65/2014, alle condizioni e con le modalità previste dall'art. 43 delle presenti Norme;

AV - Addizioni volumetriche:

a) ampliamenti *una tantum*:

- fino a 40 mq di (SE) per le unità immobiliari di edifici residenziali rurali a condizione che sia realizzato il miglioramento delle prestazioni energetiche (almeno di una classe energetica);
- fino a 100 mq di (SE) per gli annessi agricoli a condizione che siano poste in essere una delle seguenti azioni:
  1. recupero di almeno un muro a secco o di un terrazzamento;
  2. messa a dimora almeno di una siepe che funga da corridoio ecologico o di cinque alberi di alto fusto che siano in continuità con filari esistenti o che formino un boschetto isolato, così come disciplinato dall'Art.123 delle presenti Norme.

NE - Nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di piscine e impianti sportivi ad uso privato di seguito indicati.

2. Sono consentiti frazionamenti di unità abitative rurali con superficie edificata non inferiore a 90 mq di (SE).

3. Sono sempre ammessi gli interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche e per il miglioramento delle prestazioni energetiche e per la produzione di energia da fonti rinnovabili per l'esclusivo uso aziendale.

4. Le piscine e gli impianti sportivi di cui all'Art. 134, comma 1, lett. m), della L.R. n. 65/2014 sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni di cui all'Art. 85 delle presenti Norme.

5. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **Art. 91**

#### **Annessi agricoli realizzati da Aziende Agricole prive dei requisiti minimi per la Presentazione del Programma Aziendale**

1. La costruzione di nuovi annessi agricoli, di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. n. 65/2014 e all'art. 6, comma 2, del D.P.G.R. n. 63/R/2016, strettamente necessari all'attività delle aziende agricole che non raggiungono i requisiti minimi per la presentazione del

Programma Aziendale, è consentita per i fondi sprovvisti di annessi agricoli o con annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle stabilite dai commi successivi.

2. La costruzione dei detti annessi è consentita nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti e aree:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- nelle aree di protezione storico-ambientale (Art. 75),
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).

Nelle aree dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico sono ammessi nuovi annessi agricoli a condizione che il progetto sia corredato dalla individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario di interesse storico e si provveda a quanto prescritto dall'art. 107 delle presenti Norme.

3. Le dimensioni massime degli annessi correlati alle superfici coltivate in ragione degli ordinamenti colturali di cui all'art. 5 del D.P.G.R. 63/R/2016 sono così stabilite:

a) per colture ortoflorovivaistiche specializzate:

- superficie minima del fondo pari a 2000 mq.;
- superficie edificabile minima dell'annesso 50 mq.;
- superficie edificabile massima 200 mq.;

b) per colture di vigneti, frutteti, oliveti e seminativi:

- superficie minima del fondo pari a 6000 mq.;
- superficie edificabile minima dell'annesso 50 mq.;
- superficie edificabile massima 300 mq.;

c) per castagneti, alboricoltura, tartufaie, superfici boscate e pascoli:

- superficie minima del fondo pari a 10.000 mq.;
- superficie edificabile minima dell'annesso 50 mq.;
- superficie edificabile massima 200 mq.

In base alle quantità delle superfici colturali detenute dal richiedente si possono realizzare nella conseguente quantità le superfici edificabili attraverso la seguente proporzione: ( sup.min. del fondo : 50 = la superficie detenuta dall'azienda : x), fermi i limiti massimi di superficie edificabile (SE).

4. I nuovi annessi devono essere realizzati in struttura lignea con copertura a capanna e con caratteristiche tradizionali. Non è consentita la realizzazione di superfici aventi destinazione d'uso direzionale e servizi privati.

5. I nuovi annessi agricoli devono essere ubicati in adiacenza al centro aziendale, laddove presente, e comunque nelle vicinanze dell'edificio o complesso edilizio di proprietà dell'azienda e ad una distanza di venti metri dai confini di altra proprietà, per evitare il



più possibile la frammentazione del territorio agricolo e garantire l'integrazione paesaggistica. A tal fine tali annessi devono rispettare:

- la morfologia del luogo;
- i corsi d'acqua;
- la viabilità podereale e vicinale;
- i terrazzamenti;
- la vegetazione presente, formata da filari, da siepi, da esemplari isolati e da piccoli boschetti inframezzati tra le diverse colture, etc.;
- i nuclei rurali storici.

Il permesso di costruire da presentare all'Amministrazione Comunale deve contenere un apposito elaborato nel quale sono riportati tutti gli elementi sopra elencati e dare conto degli eventuali sistemi di tutela da attuarsi.

## **Art. 92**

### **Costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime**

1. La realizzazione degli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime di cui all'art. 73, comma 5, della L.R. n. 65/2014 e all'art. 6, comma 4, del D.P.G.R. n. 63/R/2016, è consentita nell'intero territorio rurale, ed in relazione alle diverse tipologie di attività, ad esclusione dei seguenti ambiti e aree:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- nelle aree di protezione storico-ambientale (Art. 75);
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).

Nelle aree dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico sono ammessi nuovi annessi agricoli a condizione che il progetto sia corredato dalla individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario di interesse storico e si provveda a quanto prescritto dall'Art. 107 delle presenti Norme.

2. La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiarie minime è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulti in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitino in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;

g) allevamento di equidi.

3. Per le tipologie di attività a) allevamento intensivo di bestiame e g) allevamento di equidi, devono essere osservate le superfici massime realizzabili per ogni capo posseduto, così stabilito:

Tipo di allevamento	(SE) max per capo
BOVINI	12 mq /capo
EQUINI	12 mq /capo
OVINI /CAPRINI	2,50 mq/capo
SUINI	3 mq /capo
CUNICOLI	0,4 mq /capo
AVICOLI	0,3 mq /capo

4. Per la tipologia di attività b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento, devono essere osservate le superfici massime realizzabili di seguito indicate:

- Lavorazione del miele, compresi il deposito e il locale smielatura: 30 mq di (SE);
- Lavorazione del latte (caseificio): 60 mq di (SE).

5. Per la tipologia di attività d) allevamento di fauna selvatica, le recinzioni devono essere dimensionate in funzione degli animali da allevare, fornendo idonea documentazione in relazione al dimensionamento e alla tipologia, con riferimento a quanto disposto dalla L.R. n. 3/1994.

6. Per la tipologia di attività e) cinotecnica, la realizzazione dei manufatti è subordinata alla disponibilità di una superficie fondiaria minima pari a 500 mq; deve essere prevista una fascia di rispetto intorno al recinto pari ad almeno 250 m nella quale non devono essere presenti né abitazioni e né annessi di alcun genere. A 50 m. possono essere presenti le abitazioni al servizio delle aziende cinotecniche. Il canile deve avere una capacità atta a contenere un numero di capi non inferiore a 5 unità e non superiore a 20. Un numero maggiore di animali rispetto a quanto indicato potrà essere assentito tramite PAPMAA.

La dimensione fondiaria minima dell'area da utilizzare a canile deve garantire uno standard minimo di 6 mq per capo. È ammessa la costruzione di un ulteriore unico annesso di (SE) max 30 mq, oltre a 1 mq per ogni capo, necessario per i servizi quali infermeria/degenza, sala parto, magazzini, ufficio, stanza lavaggio, servizi e spogliatoio per il personale addetto.

Al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati residenziali in ordine alle problematiche di carattere igienico-sanitario e acustico, dovrà essere sempre preventivamente acquisito il parere della competente USL.

7. Per la tipologia di attività f) allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori, per la realizzazione ed il dimensionamento degli annessi si fa riferimento alle disposizioni legislative nazionali e regionali di settore, fornendo idonea documentazione tecnica comprovante le necessità richieste.

8. Per la realizzazione degli annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime, di cui al comma 1, devono essere osservate le seguenti comuni disposizioni:

- i nuovi annessi devono essere motivati da apposita relazione zootecnica agronomica contenente le tecniche riguardanti le specifiche necessità dei locali;
- i manufatti devono essere realizzati in struttura lignea con tipologia di copertura a falde/a inclinate e con caratteristiche tradizionali;
- i nuovi annessi devono essere posizionati ad una distanza dalle abitazioni di altra proprietà almeno a 50 metri per gli annessi della tipologia f) e a 20 metri per le altre tipologie. Per la tipologia e) le distanze sono già disciplinate dal precedente comma.

### Capo III

## Le trasformazioni consentite all'imprenditore agricolo mediante il Programma Aziendale

### Art 93

#### **Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola**

1. Gli interventi previsti dall'art. 72 della L.R. n. 65/2014 sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti a condizione che siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dai criteri e parametri definiti dall'art. 5 del D.P.G.R. 63/R/2016.

2. Sono consentiti nell'intero territorio rurale:

- i trasferimenti di volumetrie ad opera di imprenditori diversi dagli imprenditori Agricoli Professionali di cui all'art. 72, comma 1, let. a), della L.R. n. 65/2014;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 72, comma 1, let. b), della L.R. n. 65/2014;
- gli interventi di trasferimenti di volumetrie eccedenti, di cui all'art. 72, comma 1, let. b bis), della L.R. n. 65/2014;
- gli interventi di trasformazione degli annessi agricoli in unità abitative, limitatamente ai casi previsti all'art.73 comma 2 della L.R.65/2014 e dall'art. 94 delle presenti Norme, ad esclusione dei seguenti ambiti e aree:
  - negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
  - nelle aree di protezione storico-ambientale (Art. 75);

- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).

Nelle aree dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente a condizione che il progetto sia corredato dalla individuazione precisa degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario di interesse storico e si provveda a quanto prescritto dall'art. 107 delle presenti Norme.

#### **Art. 94**

##### **Interventi di trasformazione degli annessi esistenti per nuove unità abitative rurali**

1. Ferma restando la necessaria sussistenza di tutti i requisiti minimi oggettivi previsti dalla L.R.65/2014 e dal D.P.G.R. 63/R/2016, gli interventi trasformazione di annessi agricoli esistenti alla data di adozione del presente Piano, ai sensi dell'art. 72 comma 1 lett, b ter), per la realizzazione di nuove unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo a titolo professionale mediante programma aziendale, sono consentiti nell'intero territorio rurale.

La trasformazione di cui al precedente punto 1 è comunque subordinata al recupero produttivo di almeno tre ettari di aree ai sensi dell'Art. 106 del Capo VI del presente Titolo, così come e individuate nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Le "Aree soggette a possibile recupero per l'attività produttiva" sono caratterizzate da terrazzamenti e da paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, coinvolti da processi di forestazione naturale o artificiale, da destinare a usi del suolo agricoli tradizionali come le consociazioni e i seminativi arborati (es. seminativi e prati con vite maritata o con olivo, i vitati olivati, gli oliveti e i prati con olivo terrazzati), che l'imprenditore agricolo si impegnerà a mantenere in efficienza e in produzione.

2. L'imprenditore agricolo dovrà impegnarsi nella convenzione o atto d'obbligo a recuperare le aree agricole abbandonate, come individuate nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", entro cinque anni dalla sottoscrizione dell'impegno. Le nuove unità abitative rurali non potranno essere vendute separatamente dalle aree recuperate per l'attività produttiva e non potranno cambiare la loro destinazione d'uso rurale.

3. Le unità abitative, derivanti dalla trasformazione di annessi agricoli esistenti alla data di adozione del presente Piano devono comunque avere una dimensione massima di 120 mq di superficie edificata (SE) ed una dimensione minima di 60 mq di superficie edificata (SE).

#### **Art. 95**

##### **Interventi di nuova edificazione per annessi rurali**

1. Ferma restando la necessaria sussistenza dei requisiti minimi oggettivi previsti dalla L.R. 65/2014 e dal D.P.G.R. 63/R/2016 gli interventi di nuova edificazione di annessi rurali di cui all'art. 73, comma 4, della L.R. n. 65/2014, sono consentiti nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti e aree:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- nelle aree di protezione storico-ambientale (Art.75);
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).

Nelle aree dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico sono ammessi gli interventi di nuova edificazione per annessi rurali a condizione che il progetto sia corredato dalla individuazione precisa degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario di interesse storico e si provveda a quanto prescritto dall'art. 107 delle presenti Norme.

2. La costruzione di nuovi annessi agricoli è consentita all'imprenditore agricolo soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti.

3. La realizzazione di nuovi annessi rurali deve rispettare le seguenti prescrizioni e limitazioni:

a) devono essere mantenute in produzione le superfici fondiarie minime indicate nell'art. 5 del D.P.G.R. 63/R/2016;

b) deve essere fornita dimostrazione che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;

c) deve essere dichiarata dal tecnico abilitato l'assenza di manufatti abusivi sul fondo;

d) devono essere utilizzati materiali ed elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, nonché alla utilizzazione delle energie rinnovabili;

e) devono avere aperture funzionali all'uso previsto e dunque le finestre devono essere posizionate ad un'altezza dal pavimento di almeno m. 2,00, devono avere un solo accesso che abbia le dimensioni necessarie per il transito dei mezzi agricoli e devono avere ripartizioni interne tali da creare ampi vani, con riduzione al minimo di eventuali partizioni interne;

f) i manufatti a servizio delle attività zootecniche devono essere realizzati con le seguenti prescrizioni:

- con struttura lignea e tipologia di copertura a capanna e caratteristiche tradizionali;

- posizionati ad una distanza dalle abitazioni di altra proprietà almeno di 50 metri;
- g) devono essere posizionati ad una distanza di almeno 20 m. dalle abitazioni di altra proprietà, ad esclusione degli annessi di cui al punto f).

#### **Art. 96**

#### **Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA) - Contenuti e prescrizioni**

1. Il Programma aziendale, oltre agli elementi indicati dall'art. 74 della L.R. n. 65/2014 e dall'art. 7 del D.P.G.R. n. 63/R/2016, deve contenere le seguenti indicazioni:

a) l'individuazione delle risorse paesaggistiche ed ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:

- le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- i corsi d'acqua naturali o artificiali;
- la rete scolante artificiale principale;
- le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- i manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dal Piano Strutturale o da altri Enti o semplicemente rilevabili nello stato di fatto;
- la viabilità rurale esistente.

Le risorse paesaggistiche ed ambientali di cui sopra sono descritte nella documentazione di corredo al Programma Aziendale e devono comunque essere dettagliatamente descritte con riferimento ai singoli elementi di invarianza indicati dal vigente Piano Strutturale ricadenti nel territorio oggetto di Programma Aziendale:

a) le penali, da prevedere in convenzione o atto d'obbligo, per il mancato rispetto degli interventi ambientali fissati dal Programma Aziendale;

b) la dichiarazione che le nuove realizzazioni non insistono su fondi agricoli trasferiti al di fuori di programmi agricoli, di cui all'art. 76 della L.R. n. 65/2014.

2. Il Programma Aziendale deve contenere inoltre le seguenti prescrizioni:

a) la collocazione dei nuovi edifici rurali deve essere individuata nell'ambito del Programma Aziendale nel rispetto dei caratteri del paesaggio ed in conformità con la disciplina del PIT/ Piano Paesaggistico Regionale, e nel rispetto dei seguenti criteri:

- deve essere privilegiata la collocazione in prossimità di manufatti preesistenti, razionalizzando l'uso della viabilità di accesso e dei piazzali esistenti e limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi e una collocazione isolata nel territorio;

- non deve interferire con le aree di pertinenza edilizia storicizzate, con i giardini storici e formali, con i viali alberati, con i boschetti ornamentali;

b) gli interventi proposti nel programma aziendale devono essere realizzati nel rispetto delle preesistenze edilizie, prevedendo, laddove presente, il recupero della maglia poderal e storica esistente, rispettando il reticolo idrografico e in generale le buone regole per la difesa del suolo;

c) devono essere specificati i tipi edilizi, i materiali impiegati nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico, verificando, in caso di sistemazione e/o frazionamento delle pertinenze di edifici sottoposti a trasformazione della destinazione d'uso rurale (deruralizzazioni), i seguenti requisiti ed i criteri morfologici:

- per gli interventi che comportano mutamento della destinazione agricola verso diverse funzioni, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione, che non potrà essere inferiore a 2000 mq, nonché la tipologia delle aree di pertinenza;
- dimensioni inferiori delle aree di pertinenza possono essere ammesse solo a fronte di comprovata impossibilità o di assetti storici consolidati ovvero di peculiari ed obiettive caratteristiche dei luoghi;
- al fine di non ingenerare rilevanti cesure con i circostanti valori paesaggistici del contesto agricolo, per la definizione del perimetro delle aree di pertinenza devono essere considerati i segni e gli elementi naturali e antropici della tessitura agricola, seguendo le linee naturali e riconoscibili del territorio;
- l'andamento morfologico, la configurazione del reticolo idraulico e stradale esistente, l'ordinamento colturale preesistente e la distribuzione del manto vegetale, escludendo rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso;
- l'area di pertinenza come sopra individuata può essere attribuita ad un edificio o a una singola unità immobiliare;

d) i nuovi edifici agricoli, al fine di garantire la massima e chiara connessione fra destinazione funzionale agricola e tipo/morfologia del manufatto, nonché il migliore e qualificante inserimento nel contesto agricolo circostante, devono avere le caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche consone al contesto e non assimilabili all'aspetto di edifici produttivi, sono dunque da escludersi elementi edilizi prefabbricati. A tal fine si richiamano le prescrizioni contenute nell'art. 95 delle presenti Norme;

e) non sono ammesse trasformazioni permanenti dei suoli nei seguenti ambiti e aree:

- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondo valle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123);

f) sono ammesse trasformazioni permanenti dei suoli nei seguenti Ambiti e Aree alle seguenti condizioni:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 ) e nelle aree di protezione storico-ambientale (art.75), di cui non sia possibile la localizzazione esterna all'area, il

Programma Aziendale deve contenere una relazione paesaggistica corredata da render e studi sulle visuali intercettate;

g) i programmi aziendali che riguardino terreni agricoli con estensione superiore a 20 ettari devono privilegiare la diversificazione del mosaico agrario onde salvaguardare la diversità del paesaggio e, con essa, la biodiversità e la connettività ecologica.

#### **Art. 97**

#### **Programma aziendale con valore di piano attuativo**

1. Il Programma aziendale ha valore di piano attuativo quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni, nei casi disciplinati dagli art. 74, comma 13, e 107 della L.R. n. 65/2014, nonché quando comporti perdita della destinazione agricola per superficie edificata (SE) pari o superiore a 360 mq.

2. Il Programma aziendale assume altresì valore di piano attuativo quando comporta la realizzazione o comunque prevede i seguenti interventi:

- superfici edificabili (SE) superiori a 300 mq;
- edifici che prevedono un'altezza massima (HMax) uguale o superiore a 5 ml., misurati dal piano campagna al colmo;
- deruralizzazione di edifici con superficie edificata (SE) uguale o maggiore a mq. 360.

### **Capo IV**

#### **Le trasformazioni rurali realizzate da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo**

#### **Art. 98**

#### **Manufatti per l'agricoltura amatoriale**

1. La realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui all'art. 78 della L.R. n. 65/2014 e art. 12 del D.P.G.R. n. 63/R/2016 è consentita nell'intero territorio rurale ad esclusione dei seguenti ambiti e aree:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- nelle aree di protezione storico-ambientale (Art. 75);
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).



2. Nelle aree dei paesaggi agrari e pastorali di interesse storico sono ammessi i manufatti per l'agricoltura amatoriale a condizione che il progetto sia corredato dalla individuazione degli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario di interesse storico e si provveda a quanto prescritto dall'art. 107 delle presenti Norme.

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

Superficie fondiaria minima per ordinamento colturale	(SE) mq max realizzabili di annesso non cumulabili
<b>Frutteto, orto e seminativo</b>	
5.000	15
10.000	25
<b>Vigneto e/o oliveto</b>	
3.000	18
10.000	30

3.1. Dal computo degli ordinamenti colturali devono essere escluse le aree boscate, mentre devono ricomprendersi gli eventuali volumi preesistenti, ove mantenuti.

3.2. Nell'ipotesi di fondi suddivisi su più appezzamenti le superfici dei singoli appezzamenti possono essere cumulate purché contigue e non conseguite da frazionamenti parziali di fondi agricoli posti in essere successivamente alla data di adozione del presente Piano Operativo. La contiguità tra particelle sussiste anche quando i fondi sono separati da corsi d'acqua, viabilità o altro elemento, naturale o artificiale.

4. La realizzazione dei manufatti per l'attività agricola amatoriale di cui al presente articolo è subordinata alla dichiarazione del tecnico abilitato di assenza di qualsiasi manufatto abusivo presente sul fondo, di assenza di ex annessi agricoli deruralizzati a fini abitativi negli ultimi dieci anni dalla fine dei lavori di deruralizzazione e alla sottoscrizione di un atto d'obbligo con il quale il richiedente si impegna a:

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

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

- a) la loro costruzione non deve comportare modificazioni sostanziali della morfologia dei luoghi;
- b) devono essere semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie e senza impermeabilizzazione del suolo e non possono essere provvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, quali ad esempio bagni e cucine e comunque non allacciate alle reti di distribuzione quali acquedotto ed energia elettrica;

- c) devono essere realizzati in legno con tetto a capanna o a falda unica inclinata con copertura di "scope" o guaina ardesiata di colore marrone o verde;
- d) per tetti a capanna l'altezza massima (HMax) è di 2,40 m, con un'inclinazione delle falde massima del 30%, salvo diverse, comprovate, necessità legate all'uso;
- f) struttura con copertura ad unica falda inclinata: altezza massima (HMax) del fronte minore 2,40 m, altezza massima (HMax) del fronte maggiore 3,00 m;
- g) una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con l'aggetto di gronda non superiore a 50 cm.

### **Art. 99**

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

1. La realizzazione di manufatti per il ricovero di animali domestici di cui all'art. 78 della L.R. n. 65/2014 e all'art. 13 del D.P.G.R. n. 63/R/2016 è consentita nell'intero territorio rurale, previa dichiarazione di assenza di manufatti abusivi presenti sul fondo e ad esclusione dei seguenti ambiti e aree:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- nelle aree di protezione storico-ambientale (Art. 75);
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123).

2. I ricoveri devono soddisfare le esigenze igieniche e di benessere dell'animale.

3. Le dimensioni dei manufatti sono stabilite in relazione agli animali ricoverati come segue:

- a) i manufatti per il ricovero equini: superficie edificabile(SE ) 30 mq con HMax 2,40;
- b) i manufatti per il ricovero di animali da cortile sono ammessi con le caratteristiche di cui all'art.137, comma 1, let. a), punto 6, della L.R. n. 65/2014 e possono avere una dimensione massima di 10 mq di (SE) e con altezza non superiore a 2,00 ml.

4. I manufatti di cui al presente articolo sono realizzati in legno con tetto a capanna o a falda unica con le altezze e le finiture descritte nel precedente Art. 98. Sono collocati ad una distanza dalle abitazioni di altra proprietà paria a 50 metri per gli equini e a 20 metri per gli animali da cortile.

### **Art. 100**

#### **Manufatti per l'esercizio dell'attività venatoria**

1. Gli appostamenti fissi, di cui all'art. 34, comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994, sono ammessi in tutti gli ambiti, purché autorizzati dall'ente competente e alle seguenti condizioni:

- a) non comportino alcuna alterazione permanente dello stato dei luoghi;
  - b) siano realizzati in legno e/o strutture metalliche solo se strettamente necessarie per l'esercizio venatorio, quali gabbie e voliere, non comportanti volumetrie e siano facilmente ed immediatamente rimovibili alla scadenza dell'autorizzazione;
  - c) siano ancorati senza opere di fondazione;
  - d) non siano provvisti di dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, quali ad esempio i servizi igienici e le cucine;
  - e) non siano abbattuti alberi di alto fusto.
2. In tutto il territorio è ammesso un solo manufatto finalizzato al ritrovo e all'organizzazione delle attività delle squadre di caccia al cinghiale per esigenze venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. a), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994. Il manufatto esistente può essere ampliato fino al 20% della superficie edificabile (SE), mantenendo l'altezza esistente.
3. Gli interventi edilizi sul patrimonio esistente secondo quanto previsto dal comma 3 bis dell'art. 79 della L.R. n. 65/2014, per le finalità venatorie di cui all'art. 34bis, comma 1 lett. b), della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994.

## Capo V Patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola

### **Art. 101 Contenuti**

1. La disciplina di cui agli articoli 77, 78, 79, 80 e 81 del presente Titolo trova applicazione con riferimento al patrimonio edilizio storico sia con destinazione d'uso agricola sia con destinazione d'uso non agricola. Gli interventi sul patrimonio edilizio di recente formazione, cioè quello realizzato successivamente al 1960, sono disciplinati con modalità diverse in riferimento alla natura agricola o non agricola dei medesimi.
2. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici esistenti nel territorio rurale con destinazione non agricola sono elencate dall'art. 83 delle presenti Norme. Fanno eccezione le destinazioni d'uso in essere al momento dell'approvazione del presente Piano Operativo, e quelle previste nelle "Schede norma delle aree di trasformazione " di cui all'allegato "A".

**Art. 102**  
**Interventi sugli edifici e complessi edilizi di recente formazione**

1. Sulle unità immobiliari con destinazione d'uso non agricola di recente formazione e precisamente realizzati successivamente al 1960, presenti alla data di adozione del Piano Operativo, sono consentiti, ai sensi dell'art. 79 della L.R. n. 65/2014, i seguenti interventi:

- MO - Manutenzione Ordinaria;
- MS - Manutenzione Straordinaria;
- RRC - Restauro e Risanamento Conservativo;
- REC - Ristrutturazione edilizia Conservativa;
  
- RE - Ristrutturazione edilizia con aumento della superficie edificata (SE) internamente alla sagoma dell'edificio. Demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma;
- RCD - Ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti alle condizioni previste dall'Art. 81;
- SE - Sostituzione Edilizia, senza incremento di volume;
- AV - Addizioni Volumetriche, senza mutamento di destinazione d'uso, nei limiti di seguito specificati:

- alle unità immobiliari residenziali di edifici mono, e bifamiliari e plurifamiliari, esistenti alla data di adozione del presente Piano Operativo, sono consentiti interventi una tantum di addizione volumetrica fino ad un massimo di 40 mq di (SE), a condizione che gli edifici plurifamiliari abbiano una distribuzione plano altimetrica che consenta l'ampliamento in modo autonomo e senza l'aumento dell'altezza dell'edificio esistente. Sono escluse le addizioni volumetriche alle consistenze secondarie eventualmente presenti sul lotto;
- alle singole attività di commercio al dettaglio fino a 50 mq di (SE);

- MP - interventi pertinenziali nei limiti di seguito individuati;
- BA - Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili;

NE - nuova edificazione limitatamente a:

- realizzazione di Piscine (pubbliche e private) e impianti sportivi ad uso privato;
- attrezzature sportive e ricreative pubbliche fino a 100 mq, previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono consentiti i frazionamenti degli edifici residenziali di recente formazione in più unità immobiliari residenziali, con superficie edificata (SE) non inferiore a 90 mq per ciascuna unità.

Sono consentiti i frazionamenti con cambio d'uso degli edifici con destinazione d'uso diversa da quella residenziale a condizione, che le unità immobiliari abitative derivate non siano maggiori di tre e che ciascuna non sia minore di 90 mq di superficie edificata (SE).

Gli interventi di Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva con diversa sagoma, di Ricostruzione di edifici o parti di essi crollati o demoliti e di Addizione Volumetrica devono essere realizzati sulla base di un progetto completo anche di relazione paesaggistica, corredata da render e studi sulle visuali intercettate e di relazione agro-forestale, laddove si intercettano alberi di alto fusto.

2. Non sono consentiti:

- la realizzazione di balconi, terrazze, terrazze a tasca e verande;
- la realizzazione di scale esterne, salvo i collegamenti diretti fra piano terra e giardino;
- la riduzione delle aree di pertinenza agricola e comunque nel caso di frazionamento tale superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq.;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

3. Sono consentiti **alle unità immobiliari abitative**:

- il cambio della destinazione d'uso verso le destinazioni d'uso ammesse dall'art. 83 delle presenti Norme;
- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- lo spostamento del piano di calpestio del piano terra fino a 40 cm;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva, ma da consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Scal);
- gli aggetti max 1,20 mt a copertura di porte e finestre al piano terra in coppi e tegole o ferro e vetro;
- un lucernario per unità immobiliare per l'accesso in sicurezza in copertura, complanare alla falda del tetto, di dimensioni 70 cm per 1,20 m.;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiori a 6 mq di SE e con altezza massima (HMax) m. 2,40;

- gli incrementi di superficie accessoria (SA), così definita:
  - le cantine sotto al sedime dell'edificio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio da realizzarsi nelle aree di pertinenza edilizia con una superficie edificabile (SE) massima fino al 20% della superficie edificata (SE) dell'unità abitativa fino ad un massimo di 25 mq di SE, a condizione che nell'area di pertinenza edilizia vi sia una naturale differenza di quote, tale da rendere il locale completamente seminterrato, con un unico fronte fuori terra e con altezza utile (HU) di m. 2,40. Non sono ammesse rampe esterne di accesso, né sbancamenti o riporti di terreno tali da alterare la corografia dei luoghi, salvo l'abbassamento della quota del terreno antistante l'accesso fino a mt. 0,50. Tale superficie accessoria è realizzata in alternativa alla serra e al manufatto in legno per gli attrezzi da giardino;
- una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con aggetto di gronda di 50 cm.;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari realizzata e progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia. In questo ultimo caso la localizzazione del pergolato non deve occludere visuali né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;

- una piscina e impianti sportivi ad uso privato nelle aree di pertinenza edilizia a condizione che siano rispettate tutte le prescrizioni previste dall'art. 87 delle presenti Norme e dal Regolamento Edilizio;
- i manufatti pertinenziali privi di rilevanza edilizia nelle aree di pertinenza edilizia la cui realizzazione non interessi l'edificio principale e a condizione che rispettino le prescrizioni del Regolamento Edilizio e dei successivi commi 5 e 6;
- un solo manufatto o superficie accessoria da scegliersi fra:
  - una serra in ferro/legno e vetro di 10 mq di (SE) con altezza massima (HMax) di 2,20 m per il ricovero di piante e attrezzi da giardino;
  - un piccolo manufatto per attrezzi da giardino in legno di 9,00 mq di (SE) con altezza massima (HMax) m. 2,20, privo di qualsiasi impianto, semplicemente appoggiato a terra e con le caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio;
  - un locale accessorio esterno all'involucro edilizio, come sopra descritto.

3. Sono ammessi gli interventi di cui all'art. 79, comma 3, della L.R. n. 65/2014 senza incremento di volume, al fine di rendere idonei gli edifici alle esigenze connesse all'attività venatoria L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994, (Recepimento della legge n. 157 dell'11 febbraio 1992, "Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio").

Tutti gli interventi devono essere realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio originario, del contesto esistente, a tal fine valgono le prescrizioni delle aree di pertinenza di cui all'art. 85 delle presenti Norme.

4. Le funzioni insediabili e quelle escluse negli edifici sono individuate dall'Art. 83 "Destinazioni d'uso ammesse" delle presenti Norme.

### **Art. 103** **Interventi di deruralizzazione degli immobili**

1. E' ammesso il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali purché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storica e comunque nel rispetto delle condizioni di cui agli art. 81, 82 e 83 della L.R. n. 65/2014.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli o sostituzione edilizia comportanti mutamento della destinazione agricola non possono determinare incremento della (SE) legittimamente esistente.

3. Gli interventi che comportano mutamento della destinazione d'uso verso la funzione residenziale possono comportare la realizzazione di unità abitative con (SE) non inferiore a quanto disciplinato dall'Art. 84 delle presenti Norme.

4. Le unità abitative conseguenti alla deruralizzazione di annessi agricoli devono prevedere uno spazio accessorio per rimessaggio attrezzi agricoli di superficie non inferiore ai 6 mq di superficie edificata (SE), non computabili quale superficie minima residenziale ai fini del comma precedente, da ritrovare eventualmente anche in immobili adiacenti. A servizio di tali nuove unità abitative non potranno essere realizzati annessi agricoli amatoriali, di cui all'art. 98 delle presenti Norme, entro i dieci anni successivi alla fine dei lavori di deruralizzazione degli annessi agricoli.

5. La deruralizzazione dell'immobile è soggetta all'individuazione di una pertinenza minima con le modalità di cui al successivo Art. 104 delle presenti Norme e deve essere riferita all'intera unità immobiliare.

6. Qualora l'intervento comporti perdita della destinazione agricola per (SE) pari o superiori a 360 mq, il mutamento è soggetto a Programma Aziendale avente valenza di Piano attuativo ovvero a Piano di Recupero.

#### **Art. 104**

##### **Individuazione delle pertinenze minime degli immobili da deruralizzare**

1. Per gli interventi che comportano mutamento della destinazione agricola verso diverse categorie funzionali, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione, che non potrà essere inferiore a 2000 mq, nonché la tipologia delle aree di pertinenza agricola, come disciplinate dall'art. 85 delle presenti Norme.

2. Dimensioni inferiori delle aree di pertinenza possono essere ammesse solo a fronte di comprovata impossibilità o di assetti storici consolidati ovvero di peculiari ed obiettive caratteristiche dei luoghi.

3. Al fine di non ingenerare rilevanti cesure con i circostanti valori paesaggistici del contesto agricolo o con gli ambiti di pertinenza paesaggistica, per la definizione del perimetro delle aree di pertinenza agricola devono essere considerati i segni e gli elementi naturali e antropici della tessitura territoriale, seguendo le linee naturali riconoscibili nel territorio, l'andamento morfologico, la configurazione del reticolo idraulico e stradale esistente, l'ordinamento colturale preesistente e la distribuzione del manto vegetale, escludendo rigide conformazioni geometriche, salvo dove la partizione delle aree agricole sia già disegnata in tal senso.

4. L'area di pertinenza come sopra individuata può essere attribuita ad un edificio o a una singola unità immobiliare.



**Art. 105**  
**Sistemazioni agricole ambientali a scomputo di “Oneri verdi”**

1. Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale (c.d. ‘oneri verdi’) è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell’interesse pubblico e/o generale, quali:

- la conservazione e/o il ripristino delle formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali, come individuate nella Tavola “Disciplina dei suoli e degli insediamenti”, delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo e al contempo, per quanto possibile, l’eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l’*Ailanthus altissima*, in accordo con la normativa regionale;
- la rinaturalizzazione delle fasce di vegetazione ripariale, ivi comprese le formazioni arboree e arbustive d’argine, di ripa o di golena, e degli eventuali lembi relitti di specie planiziarie, evitandone la manomissione o la riduzione;
- la manutenzione delle rete scolante artificiale principale, le opere di intercettazione, raccolta e convogliamento delle acque superficiali, e gli interventi finalizzati in genere alla difesa dell’integrità fisica dei suoli e alla prevenzione del dissesto idrogeologico;
- la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco o di contenimento, terrazzamenti, ciglionamenti, acquidocci, scoline, fossi, etc.), con priorità per gli elementi qualificativi che caratterizzano le aree con sistemazioni agrarie storiche come i terrazzamenti e i muri a secco, con materiali e modalità costruttive fedeli alla tradizione dei luoghi;
- la tutela e/o il recupero dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale, con priorità per i beni censiti dagli enti pubblici territoriali;
- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità rurale in genere aperta al pubblico transito;
- il recupero e la manutenzione della sentieristica nelle aree boscate, consentendone, ove possibile, l’accessibilità e la fruizione pubblica;
- il completamento, potenziamento o creazione di corridoi ecologici, anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva, e gli interventi finalizzati in genere alla protezione della fauna selvatica.

2. Non rientrano tra gli “interventi di sistemazione ambientale” di cui al presente articolo, ammessi a scomputo dei c.d. ‘oneri verdi’, gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

3. Fatte salve ulteriori disposizioni eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle disposizioni di cui al presente articolo, i progetti edilizi riferiti agli interventi di cui al punto 1 sono corredati:

a) da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nei primi cinque anni;

b) dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali eventualmente presenti nell' "area di pertinenza agricola" dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, con particolare riferimenti ai seguenti elementi:

- formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- fasce di vegetazione ripariale, ivi comprese le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golenia;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muri a secco o di contenimento, terrazzamenti o ciglionamenti, acquidocci, scoline, etc.;
- manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali o dal Piano Strutturale;
- viabilità vicinale e/o rurale esistente;
- sentieri in aree boscate;

c) dagli elementi conoscitivi e/o dalle specifiche progettuali di cui ai successivi punti 4, 5 e 6, per le fattispecie ivi contemplate.

4. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio che ricadano nelle seguenti aree ed ambiti:

- negli ambiti di pertinenza paesaggistica (Art.115 );
- negli ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);
- nelle Aree di protezione storico-ambientale (Art. 75);
- negli ambiti perifluviali (Art. 118);
- nelle Aree sensibili di fondovalle (Art.75);
- nel verde di connessione ecologica (Art. 123);
- negli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi e riserve (Art.75),

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

5. Gli interventi inerenti le aree boscate devono essere subordinati alla predisposizione di apposita relazione atta a dimostrare la sostenibilità colturale, idrogeologica, paesaggistica ed ambientale di quanto previsto.

6. Le opere di regimazione idraulica, di recupero di dissesti idrogeologici e di sistemazione idraulico forestale devono essere realizzate preferibilmente con tecniche e materiali riconducibili ai principi della ingegneria naturalistica.

7. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 1 da attuarsi sull'edificio o unità immobiliare di riferimento è in ogni caso subordinato alla stipula di un'apposita convenzione, con idonee garanzie fidejussorie

circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto. Gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione gravano sull'intera porzione di terreno correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile.

## Capo VI Aree e ambiti rurali

### **Art. 106** **Aree con funzione agricola**

1. Sono identificate come "aree con funzione agricola" le porzioni di territorio rurale nelle quali la struttura fondiaria, le caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura dei suoli, l'estensione e densità delle colture e la presenza di significative strutture aziendali configurano attività produttive agricole consistenti e consolidate. Le aree con funzione agricola sono prevalentemente collinari e sono prevalenti le colture a oliveto e vigneto.

Sono individuate con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti".

2. Le aree agricole sono qualificate e caratterizzate dalla presenza delle seguenti componenti ambientali, paesaggistiche e identitarie del patrimonio territoriale, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e disciplinate dal presente Titolo:

- aree forestali;
- aree a rischio archeologico;
- patrimonio edilizio di valore storico, culturale e architettonico;
- nuclei rurali;
- nuclei rurali storici,
- aree per la mobilità di impianto storico;
- aree per la mobilità;
- giardini formali e storici;
- ambiti di pertinenza paesaggistica;
- ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica;
- verde di connessione ecologica;
- ambiti perfluviali;
- paesaggi agrari e pastorali di interesse storico;
- ambiti per progetti di paesaggio territoriali.

3. In tali aree gli usi del suolo agricolo si differenziano in numerose tipologie, anche di impronta tradizionale. Si riscontrano, infatti, diverse tipologie di consociazioni, la

presenza di pratiche (es. l'uso di sostegni vivi per maritare la vite) e sistemazioni agrarie tradizionali (ciglionamenti e terrazzamenti). Le diverse monoculture, più o meno intensive (oliveti sia a sesto regolare che irregolare, prati, seminativi e vigneti), sono le tipologie più diffuse con presenza anche di superfici pascolive. Il mantenimento di usi del suolo tradizionali come le consociazioni e i seminativi arborati (es. seminativi e prati con vite maritata o con olivo, i vitati olivati, gli oliveti e i prati con olivo terrazzati) costituiscono il principale elemento qualitativo del paesaggio, visto anche l'ottimo stato di conservazione e cure colturali riscontrato.

4. In queste aree dunque è incentivato il mantenimento sia delle sistemazioni agrarie tradizionali sia degli usi del suolo agrario tradizionale, attraverso incentivi come previsti dall'art. 94 delle presenti Norme, da incentivi economici che l'Amministrazione attiverà in tutte le sedi opportune e dalla valorizzazione di dette aree con specifici progetti.

5. I movimenti di terra in zona agricola connessi all'attività edilizia non potranno comportare mutamento di quota, in aumento o in diminuzione, superiori a 1,00 m.

6. Nelle aree con funzione agricola sono ammessi tutti gli interventi del presente Titolo con le limitazioni previste dallo stesso.

#### **Art. 107**

#### **Paesaggi agrari e pastorali di interesse storico**

Il paesaggio storico è diffuso uniformemente su tutto il territorio comunale da nord a sud arrivando ad occuparne il 26% della superficie totale. Il mosaico paesaggistico storico risulta caratterizzato principalmente da oliveti sia a sesto regolare che a sesto irregolare, ma anche dagli oliveti con alberi da frutto e dagli oliveti a sesto regolare e irregolare terrazzati. Le superfici prative risultano consistenti e in particolare le consociazioni. Sono inoltre comprese le superfici vitate olivate, gran parte di queste sono caratterizzate da vite maritata con olivo. In queste aree sono localizzate la maggior parte delle siepi e alberature, elemento caratteristico del paesaggio storico.

In queste aree, individuate da apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" sono vietati i seguenti interventi:

- la riduzione delle siepi e delle alberature;
- l'accorpamento delle superfici agricole;
- l'aumento dell'estensione delle colture specializzate;
- il rimodellamento del suolo, anche tramite l'introduzione delle sistemazioni idraulico agrarie tradizionali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- mantenere e ripristinare le colture promiscue e consociazioni;
- mantenere la suddivisione delle tessere del mosaico paesaggistico, garantendo la permanenza di siepi e alberature a bordo dei campi;

- impiantare siepi e alberature di specie autoctone a suddivisione dei campi, allo scopo di diversificare il mosaico paesaggistico, conservare la biodiversità e proteggere le coltivazioni dalla fauna ungulata;
- mantenere e recuperare le pratiche agricole tradizionali;
- riconsiderare l'orientamento dei filari evitando quello a ritto chino;
- mantenere fasce erbacee nell'interfila dei vigneti per aumentare la biodiversità e contenere fenomeni erosivi;
- prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un'organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo;
- mantenere e conservare le fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario, di miglioramento del livello di connettività ecologica e di salvaguardia degli argini e sponde di fiumi, canali e fossi.

In queste aree sono ammessi tutti gli interventi dei Capi II, III, IV e V del presente Titolo a condizione che per ogni intervento di trasformazione:

- siano presi in esame gli elementi del paesaggio storico sopra riportati e dato atto del loro mantenimento e della loro eventuale valorizzazione in appositi elaborati a firma di tecnico abilitato;
- nel caso in cui l'azienda agricola, per necessità produttive, deve modificare le colture storiche presenti sul fondo il programma deve dar conto del mantenimento/ripristino delle sistemazioni agrarie tradizionali (ciglioni, terrazzamenti) e del mantenimento e ampliamento delle siepi e alberature sia lungo i campi che lungo i corsi d'acqua. L'intervento agronomico non deve comunque abbassare il livello di biodiversità di tali aree.

#### **Art. 108**

##### **Aree forestali soggette a possibile recupero per l'attività produttiva**

1. Le aree forestali soggette a possibile recupero per l'attività produttiva, individuate con apposito perimetro e segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono attualmente classificabili come a "possibile recupero produttivo". Tali superfici forestali occupano quasi il 7% della superficie comunale e sono formate per il 56% della loro superficie totale da aree arboree ed arbustive in evoluzione. Sono terreni agricoli abbandonati ricolonizzati da vegetazione arbustiva in stato di evoluzione, costituendo una vulnerabilità territoriale. Sono aree soggette al recupero secondo la Legge Forestale Toscana (L.R. 39/2000). Il recupero di dette aree è sottoposto alle condizioni degli articoli 80 e 80bis del Regolamento regionale 8 agosto 2003, n. 48/R e s.m.i. di attuazione della L.R. 39/2000.

2. Sono consentiti i seguenti interventi:

a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di Programma aziendale (articoli 77,78,79, 80 e 81);

c) interventi di trasformazione di annessi agricoli esistenti per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante Programma aziendale (Art. 94 delle presenti Norme);

d) Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'art. 34 comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994";

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola (articoli 77,78 e 79 e Capo V del Titolo IV).

3. Ferme le vigenti disposizioni di legge sono comunque obbligatori nel caso di recupero delle aree per l'attività produttiva:

- l'autorizzazione ai sensi dell'articolo 80bis del Regolamento Forestale della Toscana 48/R/2003;
- le opere di sistemazione idraulico agraria per la regimazione delle acque superficiali e la prevenzione dell'erosione del suolo in rapporto alle condizioni di regimazione e sgrondo delle acque dei terreni contermini. E' consentito anche il recupero di opere di sistemazione idraulico agraria preesistenti;
- la superficie dei terreni da recuperare per l'attività produttiva deve avere estensione inferiore a 3 ettari e devono essere distribuiti nello spazio al fine di evitare contiguità tra gli interventi prima di cinque anni. La contiguità è interrotta dal rilascio di fasce boscate di almeno 100 metri di larghezza.

4. Alla domanda di autorizzazione di cui al comma 3 è allegato un progetto che, fermo restando quanto previsto dalle norme tecniche generali di cui al capo I, titolo III, del Regolamento Forestale contiene:

- a) i dati relativi alla localizzazione e allo stato attuale dei terreni di cui si richiede il recupero agronomico;
- b) la documentazione aerofotografica riferita a fotogrammi del volo anno 1954 o la perizia giurata attestante lo stato storico dei luoghi preesistenti ai processi di forestazione e rinaturalizzazione, comprovata dall'analisi di documentazione fotografica o aerofotografica oggettivamente databile;
- c) la descrizione dei terreni oggetto di recupero, nonché i vincoli urbanistici e paesaggistici eventualmente insistenti sulla stessa area;
- d) la descrizione e la documentazione fotografica relativa alle eventuali opere di sistemazione idraulico agraria esistenti;
- e) le modalità di realizzazione e/o ripristino e mantenimento delle opere di sistemazione idraulico agraria;
- f) le modalità e i tempi di realizzazione del progetto di recupero a fini produttivi nonché le colture che si intendono ripristinare.

5. Sono vietati i seguenti interventi:

- alterazione permanente dello stato dei luoghi;
- la costruzione di qualsiasi manufatto o altra opera civile.

6. Nei casi in cui l'attività agro-silvo-pastorale venga abbandonata prima che siano decorsi cinque anni dall'autorizzazione, oltre alle sanzioni previste dalla legge, sono posti a carico del proprietario o possessore l'obbligo di ripristino ai sensi dell'articolo 85 della legge forestale e l'esecuzione delle opere di rimboschimento dei terreni oggetto di recupero agronomico.

### **Art. 109** **Aree forestali**

1. Le aree forestali occupano il 41,18 % dell'intera superficie comunale. Sono identificate con apposito perimetro e segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" e articolate in "Boschi storici", cioè quelli presenti al 1954, e boschi formatisi successivamente a tale data, ma non recuperabili ai fini produttivi. Le superfici delle aree forestali sono composte, nella maggior parte, da querceti mesotermofili di roverella a *Rosa sempervirens* e da querceti termofili di roverella con leccio e cerro.

2. Nelle aree forestali di cui al comma 1 sono consentiti i seguenti interventi:

a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, in assenza di Programma aziendale (Articoli 77,78,79, 80 e 81);

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola realizzabili dall'imprenditore agricolo, mediante Programma aziendale (Art. 85);

c) interventi di trasformazione degli annessi agricoli esistenti alla data di adozione del presente Piano per la realizzazione di unità abitative rurali ad opera dell'imprenditore agricolo, mediante Programma aziendale (Art. 94);

d) Appostamenti fissi per l'esercizio dell'attività venatoria di cui all'art. 34 comma 6bis, della L.R. n. 3 del 12 gennaio 1994;

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione non agricola (Articoli 77,78 e 79 e Capo V del Titolo IV).

4. Gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto di quanto disposto dal successivo Capo VII, nonché dalle seguenti prescrizioni specifiche:

a) gli interventi sulle formazioni forestali devono essere finalizzati al miglioramento della qualità ecologica dei boschi di latifoglie (in particolare dei querceti di roverella), al controllo degli incendi e al contenimento dei danni provocati da fitopatologie;

b) nell'ambito delle formazioni forestali sono ammessi interventi di gestione selvicolturale sostenibile, realizzati in coerenza con la legge forestale 39/2000 e ss.mm.ii. e relativo regolamento, con particolare attenzione al contenimento dell'invasione delle specie forestali aliene (*Robinia pseudacacia* e *Ailanthus altissima*).

5. Le piante e le siepi forestali non ricomprese nei boschi sono tutelate dalla legge regionale forestale e non sono ammesse né riduzioni né tagli senza la prescritta autorizzazione.

**Art. 110**  
**Aree con funzioni non agricole**

1. Le aree con funzioni non agricole, ma ricadenti nel territorio rurale, sono identificate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Le aree con funzioni diverse da quella agricola, ad esclusione della Residenza e dei Servizi Pubblici, che pur essendo funzioni diverse da quella agricola sono però destinazioni d'uso diffuse in tutto il territorio rurale, sono:

- Turistico-ricettivo;
- Direzionale e Servizi privati;
- Industriale/artigianale;
- Commercio al dettaglio.

Le Aree di trasformazione con destinazioni d'uso non agricole sono distinte nei seguenti obiettivi:

- Trasformazione degli insediamenti incongrui;
- Trasformazione degli insediamenti congrui produttivi.

Le aree che ospitano, o sono destinate ad ospitare, le seguenti funzioni sopra richiamate sono:

AREA	DESTINAZIONE D'USO	AREE SOTTOPOSTE A TRASFORMAZIONE
Molinuzzo/Volognano	Industriale/ Artigianale	
Le Valli	Industriale/ Artigianale	
Il Pruno	Turistico-ricettivo	ATR3a - Il Pruno
Campolungo	Turistico-ricettivo	ATR3b - Campolungo
Castiglionchio	Turistico-ricettivo	
Campeggio "Il Poggetto"	Turistico-ricettivo	ATR10 - Campeggio Il Poggetto
Il Palagio	Turistico-ricettivo	
Bottega di Rosano	Commercio al dettaglio	
Bottega di Torri	Commercio al dettaglio	
Ristorante Le Corti	Commercio al dettaglio	
La Chiocciola	Commercio al dettaglio	ATR8 - La Chiocciola
Bottega delle Valli	Commercio al dettaglio	
Lago dei Pioppi	Commercio al dettaglio	ATR5 - Lago dei Pioppi
Ex Montecchi di Troghi	Direzionale e servizi privati Turistico/ricettivo	ATR6 - Ex Montecchi di Troghi



	Commercio al dettaglio	
Parco ricreativo/ didattico via vecchia Aretina	Direzionale e servizi privati	ATR7 - Parco ricreativo/ didattico via vecchia Aretina
CTE	Direzionale e servizi privati	
CTE Il Colle	Direzionale e servizi privati	ATR1 - CTE "Il Colle"
Petriolo	Direzionale e servizi privati	
Pagnana	Direzionale e servizi privati Turistico/ricettivo	ATR2 - Pagnana

### **Art. 111**

#### **Area con funzione Turistico-ricettiva in zona agricola**

1. Le aree turistico-ricettive, ricadenti nel territorio rurale, sono identificate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio.

2. Le schede norma inerenti le aree turistico-ricettive disciplinano sia gli interventi di trasformazione che gli interventi ammessi nelle more di attuazione delle trasformazioni ivi previste.

3. Nelle aree turistico-ricettive non oggetto di specifica scheda di trasformazione sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);
- Servizi di interesse pubblico o collettivo.

4. In dette aree sono ammessi gli interventi al patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico di Classe A,B,C,D, ed E e agli edifici di recente formazione previsti dalle presenti Norme, ma con le limitazioni del presente articolo, rispettando comunque la norma più restrittiva.

Gli interventi ammessi sugli edifici non oggetto di specifica scheda di trasformazione sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R.65/2014;
- e) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione;
- f) realizzazione di manufatti pertinenziali nei limiti di seguito indicati;
- g) nuova edificazione limitatamente alla realizzazione di piscine.

Per tutte le attività turistico ricettive esistenti, compresi i campeggi, valgono le prescrizioni della L.R.86/2016 e del suo regolamento di attuazione.

Sono fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio disciplinate dalla "Disciplina delle funzioni" di cui al Titolo VI delle presenti Norme.

#### **5. Non sono consentiti:**

- la riduzione delle aree di pertinenza;
- la riduzione delle aree con vegetazione ripariale e boscata;
- lo spostamento di strade vicinali e poderali;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **6. Sono consentiti:**

- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiori a 6 mq di SE e con altezza massima (HMax) m. 2,40;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.

6. Gli interventi che interessano le pertinenze edilizie, i giardini e le pertinenze edilizie storicizzate, sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, giardini);
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

7. Le dotazioni di parcheggio a servizio delle attività turistico-ricettive di cui al presente articolo sono dovute nella misura stabilita dagli Articoli 28 e 29 delle presenti Norme, per la specifica destinazione d'uso. La loro progettazione deve includere l'uso di materiali permeabili e deve inserirsi nel contesto paesaggistico, evitando rigide geometrie degli spazi.

6. La realizzazione di piscine o altre attrezzature di corredo a servizio delle attività turistico-ricettive di cui al presente comma è soggetta alle disposizioni di cui all'Art. 87 delle presenti Norme.

Non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso.

## **Art. 112**

### **Area con funzione Direzionale e Servizi privati in zona agricola**

1. Le aree con funzioni Direzionale e Servizi privati, ricadenti nel territorio rurale, sono identificate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio.

2. Le schede norma inerenti le aree turistico-ricettive disciplinano sia gli interventi di trasformazione che gli interventi ammessi nelle more di attuazione delle trasformazioni ivi previste.

3. In dette aree sono ammessi gli interventi al patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico di Classe A,B,C,D, ed E e agli edifici di recente formazione previsti dalle presenti Norme, ma con le limitazioni del presente articolo, rispettando comunque la norma più restrittiva.

Gli interventi ammessi non oggetto di specifica scheda di trasformazione sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R.65/2014;
- e) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva con fedele ricostruzione;
- f) manufatti pertinenziali nei limiti di seguito indicati.

#### **4. Non sono consentiti:**

- la riduzione delle aree di pertinenza;
- la riduzione delle aree con vegetazione ripariale e boscata;
- lo spostamento di strade vicinali e poderali;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti:**

- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiori a 6 mq di SE e con altezza massima (HMax) m. 2,40;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia

della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;

- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.

6. Gli interventi che interessano le pertinenze edilizie, i giardini e le pertinenze edilizie storicizzate, sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini);
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

Non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso.

## **Art. 113**

### **Area con funzione industriale e artigianale in zona agricola**

1. Le aree con funzioni Industriale e Artigianale, ricadenti nel territorio rurale, sono identificate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio.
2. Le schede norma inerenti le aree turistico-ricettive disciplinano sia gli interventi di trasformazione che gli interventi ammessi nelle more di attuazione delle trasformazioni ivi previste.
3. In dette aree sono ammessi gli interventi al patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico di Classe A,B,C,D, ed E e agli edifici di recente formazione previsti dalle presenti Norme, ma con le limitazioni del presente articolo, rispettando comunque la norma più restrittiva.

Gli interventi ammessi sugli edifici non oggetto di specifica scheda di trasformazione sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R.65/2014;
- e) Realizzazione di manufatti pertinenziali nei limiti di seguito indicati.

#### **4. Non sono consentiti:**

- la riduzione delle aree di pertinenza;
- la riduzione delle aree con vegetazione ripariale e boscata;
- lo spostamento di strade vicinali e poderali;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti:**

- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva;

- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiori a 6 mq di SE e con altezza massima (HMax) m. 2,40;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.

6. Gli interventi che interessano le pertinenze edilizie, i giardini e le pertinenze edilizie storicizzate, sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimazione delle acque, giardini);
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma

d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;

- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

Non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso.

#### **Art. 114**

#### **Area con funzione di Commercio al dettaglio in zona agricola**

1. Le aree con funzioni Commerciale al dettaglio, ricadenti nel territorio rurale, sono identificate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio.

2. Le schede norma inerenti le aree turistico-ricettive disciplinano sia gli interventi di trasformazione che gli interventi ammessi nelle more di attuazione delle trasformazioni ivi previste.

3. In dette aree sono ammessi gli interventi al patrimonio edilizio di valore storico, culturale ed architettonico di Classe A,B,C,D, ed E e agli edifici di recente formazione previsti dalle presenti Norme, ma con le limitazioni del presente articolo, rispettando comunque la norma più restrittiva.

Gli interventi ammessi nelle aree per attività commerciali al dettaglio non oggetto di specifica scheda di trasformazione sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione Edilizia conservativa ai sensi dell'art. 135 comma 2 lett. d) della L.R.65/2014;
- e) Ristrutturazione edilizia ricostruttiva ai sensi dell'art. 134 comma 1 lett.h) della L.R. 65/2014;
- f) manufatti pertinenziali nei limiti di seguito indicati;
- g) addizione volumetrica così articolata:
  - sugli edifici di valore storico, culturale e architettonico di Classe B e C sono ammessi ampliamenti della superficie edificabile (SE) di mq. 50, a condizione che siano realizzati in ferro/legno e vetro, con i caratteri del giardino d'inverno, e che l'intervento sia accompagnato dal *rilievo storico-critico* come disciplinato dal Regolamento Edilizio;
  - Su tutti gli altri edifici sono ammessi ampliamenti della superficie edificabile di mq. 50 anche in muratura, a condizione che per gli edifici di valore D ed E siano rispettati i caratteri e la regolarità dei fronti esistenti e comunque le prescrizioni contenute nella classificazione del patrimonio edilizio esistente del presente Titolo.

#### **4. Non sono consentiti:**



- la riduzione delle aree con vegetazione ripariale e boscata;
- lo spostamento di strade vicinali e poderali;
- l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **5. Sono consentiti:**

- gli incrementi della superficie utile interna alla sagoma dell'edificio, anche attraverso lo spostamento degli orizzontamenti, a condizione che siano previsti il miglioramento sismico ed il miglioramento delle prestazioni energetiche riferibile almeno ad una Classe energetica;
- le modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti della volumetria complessiva;
- un volume tecnico interrato o seminterrato con altezza massima fuori terra di mt. 1,50, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche e comunque non superiori a 6 mq di SE e con altezza massima (HMax) m. 2,40;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
- l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato.

6. Gli interventi che interessano le pertinenze edilizie, i giardini e le pertinenze edilizie storicizzate, sono soggetti, in conformità con il P.I.T. / Piano Paesaggistico Regionale, al rispetto delle seguenti disposizioni:

- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti;
- siano preservate le opere complementari (percorsi, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, giardini);
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;
- i sistemi e i metodi di illuminazione privata garantiscano la qualità, il risparmio energetico e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa e che sia evitata ogni forma d'irradiazione di luce al di fuori delle aree a cui essa è funzionalmente dedicata e, in particolare, verso la volta celeste;
- siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso e per il commercio al dettaglio la superficie di vendita complessivamente realizzata non sia superiore a quella di un esercizio di vicinato, non vi sono limitazioni di superfici per gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande.

## Capo VII

### Ambiti di tutela ambientale ed archeologica

#### **Art. 115** **Ambiti di pertinenza paesaggistica**

1. Gli ambiti di pertinenza paesaggistica, individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono aree che possiedono un rapporto stretto e coerente con il sistema insediativo rurale. Un rapporto organico fra territorio rurale ed il suo sistema insediativo, come gli edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio con valore storico, culturale e architettonico di Classe A e i nuclei rurali storici.
2. Sono escluse dagli ambiti di pertinenza paesaggistica "le pertinenze storicizzate" e le aree indicate come pertinenze edilizie nei limiti dei 20 e 30 metri dalla facciata del fabbricato principale, ai sensi dell'Art. 85 delle presenti Norme.
3. Costituiscono elementi caratterizzanti l'ambito di pertinenza paesaggistica:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ed i suoi principali livelli;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti isolati o da filari;
- le strade di uso pubblico o private;
- i fossi, gli acquadocci, le scoline;
- i tabernacoli;
- le corone sia agricole che forestali.

4. Sono altresì elementi di valore delle pertinenze paesaggistiche, qualora abbiano rilevanza storico-testimoniale e sono esterne alle "aree di pertinenza storicizzate":

- le pavimentazioni;
- le recinzioni e i muri di confine;
- i cancelli;
- i viali alberati;
- alberi di confine.

5. In dette aree è vietato:

- l'abbattimento di alberi che compongono un assetto vegetazionale storicizzato, ad eccezione degli interventi legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Nel caso di abbattimento di piante, previa verifica agronomica, queste devono essere sostituite con le medesime specie, mantenendo inalterato il precedente assetto vegetazionale, salvo modifiche che dovranno essere motivate attraverso una relazione agro-forestale;
- la impermeabilizzazione delle superfici;
- la nuova costruzione di manufatti ad eccezione dei manufatti agricoli e dei manufatti temporanei e amatoriali: la realizzazione dei manufatti temporanei e amatoriali è consentita per la sola superficie minima prevista dall'Art. 98 delle presenti Norme. In tal caso il progetto deve essere accompagnato da un elaborato che illustri l'inserimento ambientale attraverso apposito render o fotoinserimento con viste dalle strade pubbliche e dagli edifici/complessi edilizi di valore storico e nuclei rurali storici;
- la realizzazione di recinzioni o separazioni fisiche permanenti che alterino il rapporto tra edifici e spazi scoperti limitrofi o che alterino l'unitarietà dell'impianto originario. È comunque fatta salva la possibilità di recinzione delle pertinenze edilizie ai sensi dall'art. 85, comma 1, con le limitazioni inerenti il patrimonio edilizio storico e i nuclei rurali storici. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive;
- la realizzazione di linee elettriche aeree e di altre infrastrutture che si pongono in contrasto con i valori paesaggistici tutelati, nei casi in cui risulti impossibile interessare aree diverse, è ammessa la realizzazione di linee elettriche ed infrastrutture a condizione che siano completamente interrato;
- gli impianti di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva).

**Art. 116**  
**Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica**

1. Le aree ad elevata qualità panoramica e paesaggistica, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono finalizzate alla tutela dei diversi insiemi di valore storico-testimoniale nonché delle visuali panoramiche. che li riguardano. Il territorio di Rignano sull'Arno è interessato per ampia parte dal decreto di vincolo posto dal ministero con provvedimento 286 del 1974.

A confine di questa estesa area di notevole interesse pubblico si snoda la strada provinciale che dal Monastero di Rosano arriva alla Villa di Torre a Cona/San Donato, la quale costituisce il *belvedere* verso la vallata dell'Arno e verso *gli insigni monumenti*.

2. Fanno parte di questa categoria anche i sentieri, individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", che compongono un sistema importante di fruizione lenta e capillare del territorio comunale e del suo paesaggio. Con particolare riferimento alla viabilità panoramica che risale i versanti quale sistema capillare e di godimento visuale del paesaggio, in particolare i percorsi: "Rosano-Castiglionchio-Mitigliano-Moriano-Casignano-Croce dei Frati" e "Rosano-Sanprugnano-Le Pozzacce", via di Sarnese.

3. In dette aree non sono ammessi:

- le modifiche alle dimensioni del tracciato stradale, salvo per accertate esigenze di sicurezza stradale;
- le rotatorie;
- le nuove edificazioni, gli impianti e le opere civili (recinzioni, cartelli segnalatici, etc.) che si elevino dal piano di campagna;
- gli ampliamenti di edifici esistenti;
- gli impianti arborei (piante di alto fusto e siepi) che occludono le visuali sul versante verso l'Arno o verso le visuali più significative, come indicate dalla Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti";
- la cartellonistica, salvo quella strettamente necessaria per la sicurezza stradale;
- i guardrail in acciaio zincato. I materiali da utilizzare per i guardrail devono essere compatibili con i rilevanti valori paesaggistici e con il "notevole interesse pubblico" assegnato dallo Stato a questo territorio.

**Art. 117**  
**Ambiti per progetti di paesaggio territoriali**

Gli ambiti per progetti di paesaggio, individuati da apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono aree finalizzate alla concreta realizzazione di progetti che, pur elaborati alla scala locale, ambiscono a costituire una rete eco-territoriale sovracomunale per il tramite del necessario coordinamento anche con

i competenti Uffici ed Organi regionali. Sono progetti a carattere strategico volti a promuovere l'attuazione degli obiettivi generali relativi alle invarianti strutturali del PIT con valenza di Piano Paesaggistico attraverso concrete applicazioni progettuali.

Le aree individuate fanno parte di ambiti territoriali più vasti, che coinvolgono i Comuni confinanti e prevedono due tipologie di progetti a scala metropolitana: il Parco fluviale metropolitano dell'Arno e suo affluente e il Parco di Poggio Firenze, quale parte del Bosco metropolitano.

Il Parco fluviale dell'Arno è strutturato intorno alla prevista realizzazione della ciclopista dell'Arno, in fase di progettazione. Il Parco di Poggio Firenze si candida alla futura istituzione del Bosco metropolitano previsto dal Piano Strategico della Città Metropolitana di Firenze (PSM), quale elemento essenziale della rete ecologica multifunzionale finalizzata ad aumentare la connettività e la resilienza del sistema metropolitano, anche in relazione ai cambiamenti climatici. I due progetti hanno dunque carattere strategico e sono volti a promuovere una eco-rete- territoriale e una riqualificazione del paesaggio urbano contemporaneo con un elevato interesse regionale, ma da svilupparsi alla scala locale.

In tali ambiti, ad esclusione delle aree ricadenti nel perimetro del territorio urbanizzato, non sono ammessi:

- interventi di nuova edificazione ad esclusione di quelli a servizio delle Aziende agricole;
- annessi agricoli amatoriali.

Sono consentite:

- opere pubbliche coerenti con il progetto di paesaggio;
- interventi edilizi a servizio delle Aziende agricole nei limiti individuati dal presente titolo;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente così come disciplinati dal presente Titolo.

### **Art. 118** **Ambiti perifluviali**

1) Gli ambiti perifluviali ricadenti nel territorio rurale, così come individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", sono tutelati in quanto corridoi di connessione ecologica ed ambientale. Gli interventi in tali aree dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali, valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde.

Detti interventi dovranno garantire:

- la conservazione degli habitat faunistici presenti;
- il miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale;

- la riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree;
- la continuità fisico spaziale e funzionale tra il sistema delle aree verdi urbane con le reti ecologiche del territorio rurale, specialmente lungo le aste fluviali, al fine di realizzare una rete ecologica a salvaguardia della biodiversità.

2) Salvo quanto previsto dalla L.R.41/2018, negli ambiti perifluviali sono comunque prescritte le seguenti limitazioni.

a) Non sono ammessi i seguenti interventi:

- la riduzione della continuità della vegetazione ripariale e della efficienza degli ecosistemi fluviali;
- la copertura dei corsi d'acqua;
- la impermeabilizzazione delle aree ricadenti in detti ambiti;
- ogni tipo di impianto tecnologico, salvo quelli strettamente necessari alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue;
- i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- ogni immissione di reflui non depurati;
- la introduzione di specie aliene;
- la riduzione delle visuali verso il fiume;
- qualsiasi tipo di edificazione, anche rurale, e le recinzioni;

b) Sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di ponti e/o passerelle ciclo-pedonali;
- la demolizione delle coperture dei corsi d'acqua;
- impianti tecnologici necessari alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue;
- la rinaturalizzazione delle fasce ripariali, laddove assenti o interrotte;
- il miglioramento della vegetazione riparia anche finalizzata al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo);
- la utilizzazione delle aree ricadenti negli ambiti perifluviali per usi ricreativi e sociali;
- opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso delle acque di magra e di piena;
- la realizzazione di piste ciclo-pedonali;
- la realizzazione di strutture necessarie allo sfruttamento dell'energia idraulica.

3) Gli interventi volti a garantire la fruibilità pubblica e gli itinerari ciclopeditoni, possono essere realizzati, previa autorizzazione idraulica e a condizione che siano adottate nel piano intercomunale di protezione civile Arno Sud-Est Fiorentino tutte le misure per regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, attraverso sistemi di gestione del rischio.

4) In queste aree sono ammesse esclusivamente tecniche proprie dell'ingegneria naturalistica e gli interventi devono essere sempre accompagnati da relazioni a firma di tecnici qualificati nelle materie agronomico/forestali e naturalistiche. Ogni intervento,

anche di manutenzione ordinaria, deve uniformarsi alle “*Linee Guida per la gestione della vegetazione di sponda dei corsi d'acqua secondo criteri di sostenibilità ecologica ed economica*” della Regione Toscana.

## Art. 119

### I beni di interesse archeologico

1. I beni di interesse storico-archeologico di cui al presente articolo, costituiti da *aree* ed *elementi*, sono comprensivi delle:

a) Presenze archeologiche accertate e vincolate ai sensi di leggi nazionali quali il *Codice dei beni Culturali e del Paesaggio* (D. Lgs. 42/2004) o di strumenti di pianificazione regionali, quale il *Piano Paesaggistico* della Regione Toscana; ovvero presenze archeologiche non vincolate ma opportunamente documentate in aree puntuali o zone anche vaste;

b) Preesistenze archeologiche che hanno mantenuto il loro carattere di vettori del sistema insediativo antico sino all'età moderna, quali: percorsi stradali riconosciuti come antichi soprattutto in presenza di tracciati conservati (ove esistenti); percorsi stradali riconosciuti come antichi in base a dati cartografici prescientifici e scientifici; percorsi stradali riconosciuti come antichi in base a dati toponomastici di derivazione antica (toponimi prediali di età romana, ecc.).

2. Le aree e gli elementi di interesse archeologico sono individuati con apposito segno grafico nella Tavola “*Disciplina dei suoli e degli insediamenti*” e nell'allegato “*Aree ed elementi di interesse archeologico*” elaborato su base cartografica CTR Regione Toscana in scala 1:10.000 secondo le seguenti categorie:

a) *Complessi archeologici* – complessi di accertata entità ed estensione (abitati, castelli, ville, ecc.) che si configurano come un sistema articolato di strutture conservate fuori terra, visibili e leggibili planimetricamente ed architettonicamente. Queste aree si configurano come capisaldi della documentazione storica e insediativa del territorio e sono generalmente già sottoposti a vincolo. Il PO riconosce in questa categoria due elementi archeologici già sottoposti a provvedimenti di tutela:

- il bene oggetto di specifico provvedimento di vincolo nel PIT/Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della parte seconda del Codice dei Beni Culturali che presenta valenza paesaggistica e come tale è individuato quale zona di interesse archeologico ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. m (Allegato I) nella porzione di territorio denominata “*podere Sant'Agnese*” (Codice SBAT FI0039) nella quale sono presenti “*resti di opus caementicium e di intonaco affioranti*”, la cui descrizione è contenuta nell'elaborato 5.6 “*Relazione - Schede siti archeologici - Bibliografia*” e nella Tav. 5.5 “*Evidenze archeologiche*” – sito 37\_2;
- l'area contenuta nella scheda del PIT della Regione Toscana Cod. FI09 dell'allegato H “*Schede e Cartografia delle zone di interesse archeologico ex art. 142 comma 1 lett. m) del Codice*” all'elaborato 7B, la località “*Fontesanta, Poggio di Firenze, Poggio di Casalmonte*” così descritta: “*La zona in oggetto presenta un elevato interesse*”

*archeologico in quanto costellata di rinvenimenti particolarmente significativi, che indicano una intensa frequentazione dell'area fin dal periodo protostorico. La rete di insediamenti individuata è stata con certezza messa in relazione con il passaggio, in zona, di una direttrice di traffico che collegava il Chianti con l'area fiesolana, nota storicamente come "via Maremmana" (si veda l'allegato stralcio del Catasto Particellare Toscano), in quanto utilizzata ancora nell'Ottocento come percorso per la transumanza infraregionale, a controllo della quale erano probabilmente collocati i siti posti sulla sommità del colle. La strada, attualmente ancora esistente e praticabile, pur ridotta allo stato di carrareccia e mulattiera, ricalca il percorso cartografato agli inizi del 1800; lungo essa sono collocati vari siti di età etrusca e romana ed è stata individuata una grande iscrizione rupestre (il cd. Sasso Scritto) eseguita in caratteri etruschi, la cui presenza indica la vetustà e l'importanza del percorso tuttora esistente. Il monumento, noto almeno a partire dal '700, riporta l'iscrizione tular.sp.a.vis.vx.au.cur.clt (Corpus Inscriptionum Etruscarum, vol. I, 1, 8), eseguita con ductus sinistrorso, riferibile con certezza ad una indicazione di confine (tular) pertinente alla civitas, ovvero all'intera comunità (spural) che aveva giurisdizione sull'area (probabilmente la città di Fiesole). A Ovest del percorso è stato inoltre rinvenuto, negli anni Settanta, un cippo confinario etrusco riportante l'iscrizione tular, anch'esso messo in relazione dagli studiosi con un possibile limite del territorio di Fiesole", la cui descrizione è contenuta nell'elaborato 5.6 "Relazione - Schede siti archeologici - Bibliografia" e nella Tav. 5.5 "Evidenze archeologiche" - sito 37\_17;*

b) il presente Piano riconosce come elemento archeologico acquisito definitivamente e necessitante di essere sottoposto a provvedimento di tutela il complesso di strutture murarie di età medievale in località casa Stecco-Castelluccio noto come "Castelluccio" di Rignano, in corso di indagine archeologica di scavo da parte dell'Università di Firenze, la cui descrizione è contenuta nell'elaborato 5.6 "Relazione - Schede siti archeologici - Bibliografia" e nella Tav. 5.5 "Evidenze archeologiche" - sito 37\_32;

c) *Aree di accertata e rilevante consistenza archeologica* – aree interessate da notevole presenza di strutture e/o concentrazioni di materiali antichi affioranti, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenute presenti nel sottosuolo. Queste aree si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica e insediativa;

d) *Aree di concentrazione di materiali archeologici* – si tratta di aree concentrate e ben definite di affioramento di materiali antichi dal terreno (concentrazioni di laterizi, ceramica, altri materiali edilizi e manufatti) documentate tramite studi scientifici di carattere archeologico e/o apposite segnalazioni recepite presso gli archivi della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio.

#### **Art. 120** **Aree a rischio archeologico**

Le misure e gli interventi di tutela e valorizzazione delle aree e degli elementi archeologici individuati nel presente Piano sono sottoposti alla presente disciplina di intervento.



Ferma la necessaria acquisizione di autorizzazione ad opera delle Autorità preposte alla tutela dei relativi vincoli, nelle aree di cui al precedente art. 119 sono ammessi i seguenti interventi.

Nelle aree ed elementi di cui all'Art. 119 lettera a) del punto 2 sono ammesse:

- le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici, nonché interventi di trasformazione connessi a tali attività, ad opera di enti scientifici autorizzati;
- la realizzazione di attrezzature culturali e di servizio alle attività di ricerca, studio, osservazione delle presenze archeologiche e degli eventuali altri beni tutelati, nonché posti di ristoro e spazi di sosta;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, nonché di impianti tecnici di modesta entità.

Resta inteso che qualsiasi intervento nel sottosuolo in queste aree dovrà essere sottoposto ad opportuna richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio, corredata da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità delle opere di scavo e/o di movimentazione dei terreni.

Nelle aree ed elementi di cui all'Art. 119 lettera b) del punto 2 sono ammesse:

- le attività e trasformazioni di cui al paragrafo precedente e che si applicano alle aree di cui alla lettera a) del punto 2;
- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa de suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

Per gli interventi sopra descritti la Soprintendenza, effettuata la valutazione del potenziale rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, finalizzati a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.

Le istanze relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, dovranno essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere.

L'Amm./ne Comunale provvederà ad informare tempestivamente la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore Archeologia.

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

Nelle aree ed elementi di cui all'Art. 119 lettera c) del punto 2 sono ammesse:

- l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto all'entrata in vigore del presente piano e fermo restando che ogni escavazione o aratura dei terreni a profondità superiore ai 50 cm deve essere autorizzata dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- gli interventi su manufatti edilizi esistenti, ivi inclusi quelli relativi alle opere pubbliche di difesa de suolo, di bonifica ed irrigazione, sono consentiti nell'ambito della manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro o risanamento conservativo, fermo restando che ogni intervento nel sottosuolo deve essere autorizzato dalla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio tramite apposita richiesta di parere;
- l'edificazione di nuovi fabbricati di ogni tipologia è subordinata alla richiesta di parere alla competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio e in ogni caso ad una procedura di accertamento della presenza archeologica sepolta tramite l'effettuazione di appositi sondaggi archeologici preventivi.

Per gli interventi sopra descritti la Soprintendenza, effettuata la valutazione del potenziale rischio, potrà concordare con il soggetto attuatore l'esecuzione in via cautelativa di controlli preventivi o in corso d'opera, finalizzati a prevenire sia la sospensione dei lavori in caso di ritrovamento di strutture e reperti archeologici, sia il rischio di danneggiamento dei medesimi, contemperando l'interesse del privato con le finalità di tutela del patrimonio archeologico.

Le istanze di permesso di costruire relative a interventi comunque denominati che prevedano l'esecuzione di opere di scavo o movimentazione dei terreni, dovranno essere corredate da idonea documentazione circa la localizzazione, estensione e profondità di dette opere. L'Amm./ne Comunale provvederà ad informare tempestivamente la competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, settore Archeologia.

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

### **Art. 121 Verde Privato**

1. Le aree a verde privato, individuate con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", costituiscono un patrimonio strategico per il mantenimento della qualità ecologica e della eco-rete territoriale, contribuendo alla qualità dei nuclei rurali attraverso il contenimento dell'espansione dell'edificato.

2. Nelle aree di cui al presente articolo sono consentite le attività agricole, anche con forme legate all'autoconsumo, alla socialità e al tempo libero, ovvero attività all'aperto complementari alla residenza. Per consentire lo svolgimento di tali attività sono ammessi:

a) i manufatti per l'attività amatoriale con le seguenti caratteristiche:

- manufatto in legno con altezza massima (Hmax) fino a m. 2,40, con tetto a falda/falde inclinate, semplicemente appoggiato a terra e privo di impianti di qualsiasi genere con le seguenti dimensioni:
  - mq 10 di (SE) ;
  - una loggia posta sull'intera lunghezza della facciata dell'edificio con l'aggetto di gronda non superiore a 50 cm.

La realizzazione del manufatto è subordinata alla messa a dimora di alberi di alto fusto e siepi a confine con i campi e i boschi rispettando l'indice di densità arborea (Da) e di densità arbustiva (Dar) pari a 1 albero di alto fusto e a 2 arbusti ogni 200 mq di superficie fondiaria.

Tali manufatti non sono consenti nei seguenti ambiti:

- Ambiti di pertinenza paesaggistica (Art. 115);
- Aree di protezione storico-ambientale (Art. 75);
- Ambiti ad elevata qualità panoramica e paesaggistica (Art. 116);

- Ambiti per progetti di paesaggio territoriali (Art.117);
- Ambiti periferuviali (Art. 118);
- Aree sensibili di fondovalle (Art. 75);
- Verde di connessione ecologica (Art. 123);

b) le recinzioni con le seguenti caratteristiche:

- recinzioni lungo le strade e piazze pubbliche: uguali a quelle esistenti;
- in assenza di recinzioni esistenti: base in muratura intonacata e sovrastante ringhiera metallica o rete con altezza massima di 2,00 mt. così suddivisa: 1,00 metro di muratura intonacata e 1,00 metro di ringhiera o rete;
- Recinzioni confinanti direttamente con boschi o campi: pali di legno e rete a maglia quadra zincata, sollevata da terra di cm. 20 per il passaggio della piccola fauna.

3. Non sono in ogni caso ammessi:

- a) l'impermeabilizzazione del suolo;
- b) l'alterazione morfologica del terreno;
- c) l'alterazione del sistema della rete scolante e drenante;
- d) l'installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per i manufatti del comma 2 lett. a) del presente articolo;
- e) i ristagni d'acqua, curando la sistemazione idraulica dei terreni;
- f) la perdita delle sorgenti utilizzate da animali selvatici;
- g) il taglio di alberi di alto fusto e siepi, salvo per problemi di stabilità e fitosanitarie, ma a condizione che siano sostituiti con specie autoctone.

4. Per i manufatti esistenti legittimi alla data di adozione del presente Piano, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento della destinazione d'uso. Sui manufatti con superfici inferiori a quelle previste al comma 2 lett.

a) è consentito eseguire interventi di addizioni volumetriche fino a raggiungere le quantità consentite dal presente articolo, ad esclusione dei manufatti in muratura ai quali non è consentito eseguire interventi di addizione volumetrica.

5. Al fine di non pregiudicare le caratteristiche dell'ambiente e gli equilibri ecologici non sono ammessi prelievi o nuove opere di presa per fini diversi dall'approvvigionamento per usi agricoli.

## **Art. 122**

### **Giardini formali e storici**

1. Lo Statuto del Territorio del Piano Strutturale riconosce come "componenti antropiche e storico-culturali" i giardini di formazione storica. Tali aree verdi, significativamente presenti in tutto il territorio comunale, sono individuate con apposito segno grafico nella tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" del presente Piano, in esse sono comprese anche le aree verdi sulle quali è stato posto apposito vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 4 del D.Lgs 42 del 22 gennaio 2004. I giardini storici sono spazi progettati dall'uomo che insistono e modificano un contesto naturale e costituiscono un sistema

unico tra architettura e materiale vivente (piante), formando così un complesso architettonico di rilevante valore storico, artistico, paesaggistico e culturale e dunque patrimonio dell'intera collettività.

In queste aree verdi le attività progettuali saranno prevalentemente indirizzate alla tutela e alla manutenzione.

2. Sono ammessi i seguenti interventi nei limiti di seguito indicati:

- a) MO - Manutenzione ordinaria;
- b) MS - Manutenzione straordinaria;
- c) RC - Restauro conservativo;
- d) MP- Interventi pertinenziali.

Gli interventi di trasformazione di cui al comma 2 p.ti b) e c) sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche e morfologiche che prendono in esame la configurazione e i caratteri architettonici del Giardino attraverso il *rilievo storico-critico*, così come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

Costituiscono elementi essenziali per la permanenza del bene culturale di cui al presente articolo:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi;
- i sistemi di captazione e ritenzione delle acque superficiali.

3. Gli elementi qualificativi di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

A tale scopo:

- i giardini formali e storici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati o frammentati con recinzioni, pavimentazioni non omogenee o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura;
- i giardini formali e storici devono conservare l'unitarietà formale e percettiva storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, i percorsi e gli elementi decorativi con essa coerenti, evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere unitario del sistema;
- nei giardini storici e formali devono essere in particolare conservate nella loro configurazione, e nel loro aspetto esteriore, le opere complementari che concorrono a definirne il valore identitario (percorsi interni, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, sculture, nicchie e tabernacoli,

opere di regimentazione delle acque, aiuole, annessi, etc.), facendo ricorso a idonei materiali, cromie e soluzioni formali.

4. All'interno dei giardini formali e storici è vietato:

- l'abbattimento di alberi appartenenti a sistemazioni ad impianto preordinato, fatta eccezione per gli abbattimenti dovuti alla stabilità o alle fitopatie. Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico;
- ogni nuova costruzione o manufatto semi-permanente o permanente di qualsiasi tipo, ivi compresi tutti i manufatti, anche aziendali, previsti dal Titolo IV - Capo III Sezioni II, III e IV della L.R. 65/2014;
- la realizzazione delle strutture prive di rilevanza edilizia, salvo quelle volte alla ricostituzione e/o valorizzazione degli originali aspetti storico monumentali del bene;
- la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi o pregiudichino l'unitarietà dell'impianto originario del giardino formale e storico;
- la realizzazione di serre solari;
- la realizzazione a terra di pannelli fotovoltaici;
- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale;
- l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione privata. Tale tipo di illuminazione esterna deve essere soffusa e mai rivolta verso la volta celeste garantendo il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con "Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna".

5. E' consentita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al punto 3 :

- la manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo degli elementi architettonici a condizione che siano realizzati con gli stessi materiali;
- la realizzazione di una serra in ferro/legno e vetro, così come disciplinato nella Classificazione del patrimonio di valore culturale, storico e architettonico, purché coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato e progettate da tecnici abilitati sia in materia agronomico-forestale sia in materia paesaggistica;
- Il ripristino di recinzioni purché identiche a quelle esistenti.

**Art. 123**  
**Verde di connessione ecologica**

1. Il verde di connessione ecologica, individuato con apposito segno grafico nella Tavola "Destinazioni d'uso dei suoli e degli insediamenti", è un verde *estensivo* con un alto grado di naturalità e vegetazione di alto fusto e arbustiva.

2. La funzione delle aree verdi di connessione ecologica puntano a mantenere in equilibrio gli ecosistemi, ovvero la loro capacità di assorbire e compensare le pressioni antropiche e naturali provenienti dall'esterno, compresi gli effetti del cambiamento climatico.

a) In dette aree non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione;
- la impermeabilizzazione delle aree;
- le linee aeree;
- gli impianti di radiocomunicazione;
- le recinzioni, salvo quelle strettamente necessarie alle aziende agricole, ma a condizione che siano provviste di sistemi per il passaggio della fauna;

b) In dette aree sono ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di sentieri in terra battuta;
- la messa a dimora di alberi di alto fusto di specie autoctone e/o tipiche del contesto locale, si veda a tal proposito l'allegato "A" alla L.R. 39/2000 "Elenco degli alberi e arbusti costituenti la vegetazione forestale della Toscana";
- la realizzazione di piccoli invasi per la fauna selvatica;
- la realizzazione di punti panoramici;
- la realizzazione di attività ludiche quali i parchi avventura;
- percorsi naturalistici.

**Art. 124**  
**Nuclei rurali**

1. Sono ricomprese nei "Nuclei rurali", come individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", i seguenti insediamenti:

- Bombone
- Torri
- Le Corti
- Le Valli

In questi nuclei prevale una edificazione concentrata e continua e sono insediamenti generalmente sviluppatasi dal dopoguerra ad oggi intorno ad un modesto nucleo storico,

subendo negli ultimi anni una importante espansione attraverso interventi edilizi pianificati. Tuttavia i nuclei rurali rimangono sostanzialmente ancora coerenti con l'impianto insediativo nelle sue configurazioni originarie: mantenimento dei tracciati viari di impianto storico e un consolidato rapporto con lo spazio pubblico. In alcuni nuclei rurali gli spazi pubblici sono fortemente compromessi dalla viabilità di attraversamento e necessitano di interventi unitari di riqualificazione. A tal fine si rinvia al successivo Articolo 127 sulle "centralità dei nuclei rurali". Nei nuclei rurali ricadono gli edifici e complessi edilizi di valore storico, culturale ed architettonico (disciplinati dagli articoli 77, 78, 79, 80 e 81 del Capo I del presente Titolo) e in misura significativa gli edifici di recente formazione (di cui all'Art. 102) nonché gli interventi del successivo Art. 125. Tra la concorrente disciplina e facoltà riconosciute con riferimento alla classe di valore dei singoli edifici e ai nuclei rurali nei quali i medesimi sono insediati prevalgono quelle più restrittive.

2. Nei nuclei rurali, sono ammesse tutte categorie funzionali e/o destinazioni d'uso previste dall' articolo 83 delle presenti Norme.

3. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal presente Titolo sulla base della classificazione ad essi attribuita. Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici di valore D, E e agli edifici di recente formazione appartenenti al patrimonio edilizio realizzato successivamente al 1960 devono garantire:

- l'allineamento, le altezze, la partizione delle facciate su strade e spazi pubblici;
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

Nei nuclei rurali sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 102 con le seguenti limitazioni:

- ampliamenti di superficie edificabile (SE), anche se previsti dalla classificazione edilizia, agli edifici realizzati all'interno di insediamenti pianificati con disegno omogeneo (lottizzazioni);
- ampliamenti volumetrici in sopraelevazione.

**Sono altresì consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- gli ampliamenti di superficie edificabile (SE) agli edifici mono, e bifamiliari e plurifamiliari, a condizione per questi ultimi che vi sia una distribuzione piano altimetrica che consenta l'ampliamento in modo autonomo, di valore storico, culturale e architettonico D ed E e agli edifici di recente formazione successivi al 1960, così come disciplinati dagli articoli 80, 81 e 102, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 85 comma 4;
- gli incrementi di superficie edificabile (SE) *una tantum* nella misura massima di 50 mq di superficie edificabile (SE) alle attività di commercio al dettaglio e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) insediati alla data di entrata in vigore del Piano Operativo;
- gli incrementi di superficie edificabile (SE) *una tantum* delle attrezzature sportive e ricreative fino ad un massimo aggiuntivo di 100 mq di (SE), previa sottoscrizione di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale;



- il frazionamento delle unità immobiliari e per quelle a destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE) non sia inferiore a 50 mq.;
- le cantine sotto il sedime dell'edificio con accesso interno;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia. In questo ultimo caso la localizzazione del pergolato non deve occludere visuali né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.

Gli interventi consentiti devono garantire una qualità insediativa comparabile con i caratteri del Territorio rurale:

- mantenere inalterati gli assetti vegetazionali esistenti ed eventualmente rafforzarli (filari alberati, alberi isolati, siepi, vegetazione ripariale, etc);
- mantenere tutti quegli elementi simbolici e religiosi (edicole, marginette, fontane, lavatoi e tutto ciò che ha caratterizzato l'insediamento rurale);
- non sono ammessi incrementi volumetrici che facciano ricorso a tipologie prefabbricate prive di qualità architettonica. Nei casi di incrementi volumetrici per gli esercizi di somministrazione e bevande, nel caso non si voglia ricorrere a volumi chiusi in muratura, è consentito l'uso di strutture in ferro/legno e vetro apribili durante la stagione estiva;
- mantenere le superfici permeabili di tutte le aree pertinenziali anche quelle destinate a parcheggio. I parcheggi devono essere inghiaciati o in terreno erboso;

- le coloriture degli edifici devono essere omogenee, mantenendo le gradazioni dell'ocra, delle terre di Siena o della pietra locale;
- le coperture devono essere a falde inclinate in coppi e tegole, anche per i volumi secondari;
- il coronamento dei comignoli in cotto e con forme di tipo tradizionale;
- le recinzioni sono disciplinate dall'Art.86 delle presenti Norme;
- evitare l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione pubblica. Tale tipo di illuminazione deve essere preferibilmente a led e devono garantire il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con "Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
- evitare l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione privata. Tale tipo di illuminazione esterna deve essere soffusa e mai rivolta verso la volta celeste, garantendo il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con "Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna";
- non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **Art. 125** **Nuclei rurali storici**

1. Sono ricomprese nei "Nuclei rurali storici", come individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", i seguenti insediamenti:

- Volognano;
- Sarnese;
- Abbazia di Rosano;
- nucleo originario di Torri;
- nucleo originario di Bombone;
- nucleo originario di Le Corti;
- nucleo originario Le Valli.

In questi nuclei prevale una edificazione concentrata e continua di insediamento storico, mantenendo integra la loro originaria conformazione storica. L'impianto insediativo, mantiene inalterata la sua configurazione con i tracciati viari di impianto storico e lo spazio pubblico. Nei nuclei rurali storici ricadono in misura significativa gli edifici e complessi edilizi di valore storico, culturale ed architettonico, disciplinati dagli articoli 77, 78, 79, 80, e 81 del Capo I del presente Titolo e dal presente articolo, fermo restando che prevalgono le prescrizioni più restrittive.

Tra la concorrente disciplina e facoltà riconosciute con riferimento alla classe di valore dei singoli edifici e ai nuclei rurali nei quali i medesimi sono insediati prevalgono quelle più restrittive.

2. Nei nuclei rurali e storici, sono ammesse tutte categorie funzionali e/o destinazioni d'uso dell'articolo 83 delle presenti Norme.

3. Non sono consentiti:

- ampliamenti di superficie edificabile (SE), salvo quanto stabilito al successivo comma 4;
- nuove superfici accessorie;
- alterazioni sia nei materiali che nelle dimensioni delle strade e degli spazi pubblici;
- l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione pubblica. Tale tipo di illuminazione deve essere preferibilmente a led e devono garantire il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con *"Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna"*;
- l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione privata. Tale tipo di illuminazione esterna deve essere soffusa e mai rivolta verso la volta celeste, garantendo il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con *"Linee Guida regionali per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna"*;
- le installazioni di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

**4. Sono consentiti alle unità immobiliari abitative:**

- il frazionamento delle unità immobiliari e per quelle a destinazione d'uso residenziale è ammesso il frazionamento a condizione che la superficie edificata(SE) non sia inferiore a 60 mq.;
- la cantina, con altezza non superiore a mt 2,40, al di sotto del sedime dell'unità immobiliare abitativa con accesso interno;
- una tettoia, per il ricovero di automezzi, realizzata in legno o ferro di mq 25 (SC) di superficie coperta e con altezza massima di ml 2,40, priva di tamponamenti esterni, configurata come struttura distinta dai fabbricati dal punto di vista morfotipologico e strutturale, da installare nelle pertinenze edilizie impermeabili o nel verde privato a corredo degli edifici. La struttura non dovrà avere pavimentazioni impermeabili, salvo i casi in cui non sia installata nelle pertinenze edilizie impermeabili. La copertura, a unica falda inclinata e di tavolato in assito di legno, può essere protetta da una copertura in rame ovvero in cotto con i soli embrici alternati nella disposizione, in marsigliesi o da pannelli fotovoltaici. In ogni caso la tettoia deve essere localizzata in modo da non occludere visuali e facciata principale e comunque non deve assumere un eccessivo rilievo nei confronti del complesso edilizio, pertanto è preferibile sfruttare i dislivelli naturali oppure un sistema di verde tale da attenuare gli impatti visivi e comunque tale intervento deve essere opportunamente valutato con appropriati foto inserimenti o rendering;
- un pergolato in ferro/legno di mq 18 con sezioni modeste, atte al solo sostegno di un rampicante o di un impianto fotovoltaico, da localizzare in aderenza al fabbricato o nell'area di pertinenza edilizia. In questo ultimo caso la localizzazione

- del pergolato non deve occludere visuali né deve assumere un ruolo preminente all'interno del complesso edilizio;
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate. Per il mero appoggio di elementi sulla copertura, si dovranno impiegare adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano eccessivamente visibili gli elementi di bordo e di supporto e non sia interessata l'intera falda, lasciando intorno all'impianto una congrua fascia della copertura libera, con ampiezza maggiore sul lato di gronda. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti;
  - la realizzazione, nelle pertinenze edilizie, di una serra in ferro/legno con superficie edificabile/edificata (SE) di mq. 10 e con altezza massima (Hmax) 2,20 per il ricovero di piante e attrezzi da giardino;
  - i manufatti privi di rilevanza edilizia, salvo le limitazioni previste dalla classificazione di valore del patrimonio storico, culturale e architettonico e dal Regolamento Edilizio;
  - gli incrementi di superficie edificabile (SE) *una tantum* nella misura massima di 50 mq di superficie edificabile (SE) alle attività di commercio al dettaglio e agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) insediati alla data di entrata in vigore del Piano Operativo, a condizione che:
    - l'ampliamento di superficie edificabile (SE) sia realizzato esclusivamente in ferro/legno e vetro con la forma del giardino d'inverno, apribile nella stagione estiva;
    - l'ampliamento di superficie edificabile (SE) sia valutato all'interno del rilievo storico-critico come disciplinato dal Regolamento Edilizio.

### **Art. 126 Insediamenti rurali recenti**

1. Sono ricomprese negli "Insediamenti rurali recenti", come individuati con apposito segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti", i seguenti insediamenti:

- La Felce
- Montecucco.

In questi nuclei prevale una edificazione molto recente concentrata e continua, originata negli anni '60. Sono insediamenti privi di qualsiasi originario insediamento storico e di spazi pubblici: sono generalmente villette isolate in nuclei altrettanto isolati. In questi insediamenti sono assenti gli edifici e i nuclei edilizi di valore storico, culturale e architettonico.

2. Negli insediamenti rurali recenti è ammessa la sola categoria funzionale residenziale.

3. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 102, con esclusione dell'addizione volumetrica, fatto salvo l'applicazione della L.R. n. 24 del 8 maggio 2009,

“Misure urgenti e straordinarie volte al rilancio dell’economia e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.” (c.d. Piano Casa) e successive modificazioni e integrazioni.

4. Gli interventi consentiti devono garantire una qualità insediativa comparabile con i caratteri del Territorio rurale:

- mantenere inalterati gli assetti vegetazionali esistenti ed eventualmente rafforzarli (filari alberati, alberi isolati, siepi, vegetazione ripariale, etc.;
- mantenere le superfici permeabili di tutte le aree pertinenziali anche quelle destinate a parcheggio. I parcheggi devono essere inghiaciati o in terreno erboso;
- le recinzioni sono disciplinate dall'art.85 delle presenti Norme;
- evitare l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione pubblica. Tale tipo di illuminazione deve essere preferibilmente a led e devono garantire il mantenimento e la salvaguardia dell’oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con “Linee Guida regionali per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”;
- evitare l'inquinamento luminoso derivante dalla illuminazione privata. Tale tipo di illuminazione esterna deve essere soffusa e mai rivolta verso la volta celeste, garantendo il mantenimento e la salvaguardia dell’oscurità del cielo notturno in conformità con la L.R. 39/2005, con il PAER e con le “Linee Guida regionali per la progettazione, l’esecuzione e l’adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”;
- non è consentita l'installazione di impianti tecnologici sulle facciate quali condizionatori e impianti di climatizzazione dotati di unità esterna, caldaie, parabole, antenne e simili, tubi, condotte di impianti a rete.

#### **Art. 127**

#### **Centralità dei nuclei rurali**

1. Le centralità dei nuclei rurali e storici sono spazi pubblici, generalmente di modeste dimensione. Sono riconosciuti dalla comunità locale come i luoghi dove si svolgono le attività sociali, considerati dal presente Piano una componente identitaria del patrimonio territoriale, in quanto luoghi identificativi e qualificanti degli insediamenti rurali esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche. Le centralità dei nuclei rurali così definite, costituiscono luoghi fondamentali di riferimento dei singoli insediamenti e sono distinte con apposito segno grafico nella Tavola “Destinazioni d'uso dei suoli e degli insediamenti”.

2. Tali spazi pubblici sono spesso caratterizzati da un sostenuto attraversamento del traffico veicolare, da una difficoltà di attraversamento in piena sicurezza da parte dei pedoni, da una frammentazione dello spazio dovuto ad una serie di interventi episodici e da un disomogeneo uso dei materiali. In questi spazi sono ammessi interventi da proporsi tramite progetto unitario che:

- valorizzi l'impianto storico dello spazio pubblico;
- realizzi una *progettazione universale*;

- preveda una pavimentazione diversa dall'asfalto per trasformare l'area in zona 30;
- preveda la uniformità dei materiali, la cui scelta deve essere orientata alla semplicità, durabilità e manutenibilità.

In questi spazi pubblici non sono ammessi interventi di arredo urbano e di trasformazione dell'attuale assetto in contrasto con il presente articolo.

# TITOLO V

## FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI E SISMICI E AL RISCHIO ALLUVIONI

### Capo I

#### prevenzione del rischio geologico, idraulico e sismico

#### Art. 128

##### Condizioni di fattibilità

1. Il Piano Operativo Comunale, coerentemente con quanto stabilito dal Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica e quella edilizia, definisce quelle che sono le condizioni per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per la realizzazione delle nuove previsioni.

La possibilità di trasformare il territorio è vincolata alle situazioni di pericolosità (geologica, sismica, da alluvioni), dunque è necessario procedere a dettare le condizioni di fattibilità, partendo dalle situazioni di criticità messe in evidenza nel Quadro Conoscitivo e schematizzate nelle carte delle aree caratterizzate da pericolosità geologica, sismica e del rischio da alluvioni. La possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano Operativo quindi deriva dalla loro fattibilità che è funzione, da un lato, del tipo di previsione e, dall'altro, della pericolosità dell'area di intervento. Di seguito sono riportati i criteri generali di fattibilità per tutti quegli interventi non localizzati ma previsti e consentiti dal Piano Operativo.

Per le trasformazioni previste e localizzate da parte del Piano Operativo Comunale, le relative schede di fattibilità procedono, oltre all'individuazione delle classi di pericolosità, alla individuazione delle indagini, le condizioni e i criteri necessari per procedere all'attuazione dello specifico intervento.

#### Art. 129

##### Criteri generali di fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e nelle relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva

esecuzione degli interventi di messa in sicurezza e dei relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, sono realizzati in modo tale da:

- ✓ non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- ✓ non limitare la possibilità di realizzare successivamente interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- ✓ consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

la durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto e comunque non potrà mai essere inferiore a un anno.

- nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della L.R. 41/2018 o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza sono realizzati in modo tale da:

- ✓ non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- ✓ non limitare la possibilità di realizzare successivi interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
- ✓ consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o delle nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed effettuate in fase di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

- ✓ non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- ✓ non limitare la possibilità di realizzare successivi interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- ✓ consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.



La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e la ricostruzione, oppure aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G2)**, le condizioni di attuazione sono quelle di eseguire specifiche indagini finalizzate a non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica bassa (G1)**, non vi sono condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

### **Art. 130**

#### **Criteri generali di fattibilità in relazione al rischio alluvioni**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla L.R. 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della L.R. 41/2018.

Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla L.R. 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale e ambientale, unitamente ai costi e ai benefici. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale, l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

**Art. 131**  
**Criteria generali di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)** sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- ✓ nel caso di zone di instabilità di versante attive e nelle relative aree di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante tenuto conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010. In queste aree la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza, secondo le indicazioni di cui al paragrafo 3.1.3, lettera A) dell'Allegato A della DGR 31/2020. Agli interventi sul patrimonio esistente, si applicano i criteri definiti al paragrafo 3.1.3 lettera B) dell'Allegato A della DGR 31/2020;
- ✓ la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. E' opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione;

- nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.3 dell'Allegato A della DGR 31/2020, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'O.D.P.C.M. 3907/2010.

Nell'ambito dell'area caratterizzata a pericolosità sismica locale elevata (S3), la valutazione dell'azione sismica (NTC 2018, paragrafo 3.2), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità NTC 2018, paragrafo 3.2.2 e paragrafo 7.11.3), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione o ampliamento di edifici strategici o rilevanti, ricadenti, nelle classe d'indagine 3 o 4, come definite dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014;
- realizzazione o ampliamento di edifici a destinazione residenziale, ricadenti in classe d'indagine 4, come definita dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014.

Per le aree caratterizzate dalla classe di pericolosità sismica locale elevata (S3), è inoltre necessario rispettare i seguenti **criteri**:

- per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.1.1, lettera A) dell'Allegato A della DGR 31/2020. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinata a quanto indicato al paragrafo 3.1.1 punto B) dell'Allegato A della DGR 31/2020;
- la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali ( punto 8.4.3 delle NTC 2018), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con il punto 8.4 delle NTC 2018).

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media** (S2) non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1 Hz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale bassa (S1)**, non sono necessarie condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per l'adozione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

5. Per le aree caratterizzate da pericolosità sismica elevata (S3), identificabile con aree alle quali sia attribuito un fattore di amplificazione maggiore al valore di 1.4, la valutazione dell'azione sismica (punto 3.2 delle NTC 2018), da parte del progettista, è supportata da specifiche analisi di risposta sismica locale (in conformità ai punti 3.2.2 e 7.11.3 delle NTC 2018), da condurre in fase di progettazione, nei seguenti casi:

- realizzazione di edifici strategici o rilevanti ricadenti in classe d'indagine 3 e 4, come individuate dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014;
- realizzazione di edifici a destinazione residenziale ricadenti in classe d'indagine 4, come individuata dal regolamento di attuazione dell'articolo 181 della L.R. 65/2014.

#### **Art. 132**

##### **Piano Stralcio assetto Idrogeologico (PAI)**

1. L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale con Decreto del Segretario Generale n. 30 del 30 luglio 2020 con ad oggetto *Territorio del Comune di Rignano sull'Arno (FI). Piano di bacino del fiume Arno, stralcio "Assetto Idrogeologico" (PAI) – Articolo 27 delle norme di attuazione "Adeguamento degli strumenti di governo del territorio". Approvazione modifiche della perimetrazione delle aree a pericolosità da frana e da processi geomorfologici di versante della cartografia del PAI. Progetto di Piano di bacino del distretto Appennino Settentrionale. Stralcio "Assetto Idrogeologico per la gestione del rischio da dissesti di natura geomorfologica relativo al territorio dei bacini del fiume Arno, del fiume Serchio e dei bacini della Toscana" (PAI dissesti geomorfologici) – Articolo 15 della disciplina del progetto di PAI. Esame e accoglimento osservazione al progetto di Piano e aggiornamento del quadro conoscitivo della pericolosità*, ha recepito la Carta geomorfologica del Comune di Rignano sull'Arno che era stata trasmessa come osservazione al Progetto di PAI adottato.

#### **Art. 133**

##### **Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)**

1. Il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA) è previsto dalla direttiva comunitaria 2007/60/CE (cd. 'Direttiva Alluvioni') e mira a costruire un quadro omogeneo a livello distrettuale per la valutazione e la gestione dei rischi da fenomeni alluvionali, al fine di ridurre le conseguenze negative nei confronti della salute umana, dell'ambiente, del patrimonio culturale e delle attività economiche. Dalle indagini idrologiche e idrauliche compiute per il Piano Strutturale del comune di Rignano, scaturirà un aggiornamento del PGRA.

2. Per quanto riguarda la mappatura il PGRA definisce tre classi di aree soggette a pericolosità da alluvione:

- **pericolosità da alluvione elevata (P3)**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno minore/uguale a 30 anni (che sono equivalenti alle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti della L.R. n.41/2018);
- **pericolosità da alluvione media (P2)**, corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno maggiore di 30 anni e minore/uguale a 200 anni (che sono equivalenti alle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti della L.R. n.41/2018);
- **pericolosità da alluvione bassa (P1)** corrispondenti ad aree inondabili da eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni e comunque corrispondenti al fondovalle alluvionale.

I riferimenti utili sono da ricercarsi nella Disciplina di Piano (dicembre 2015) relativa alla Unit of Management Arno (ITN0002) all'articolato del PGRA, sono gli articoli dal n.7 al n. 11.

3. Per ogni classe di pericolosità l'Autorità di Distretto stabilisce i casi in cui l'ente è chiamato ad esprimersi e le condizioni in cui è negata la fattibilità di un intervento; per gli altri casi, lascia alla Regione l'onere di disciplinare le condizioni di gestione del rischio idraulico, pertanto in pratica rimanda alla L.R. n. 41/2018.

## Capo II Tutela delle risorse ambientali

### Art. 134 Disposizioni generali

1. Il presente Capo dispone la tutela dell'integrità fisica del territorio secondo le specifiche condizioni di fragilità ambientale, definendo le condizioni delle trasformazioni previste dai piani attuativi, dai permessi di costruire convenzionati e dagli interventi diretti, nonché dagli altri atti, procedimenti e progetti che interessino le trasformazioni del territorio. La disciplina del presente Capo prevale su tutte le disposizioni contenute nelle presenti Norme e condizionano tutti gli interventi edilizi ed urbanistici di trasformazione del territorio.

2. Alle disposizioni del presente Capo si aggiungono le valutazioni complessive degli effetti ambientali degli interventi di trasformazione edilizie e urbanistiche di cui all'art. 31 "Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni".

3. Nelle schede di trasformazione di cui all'allegato "A" delle presenti Norme sono indicate le specifiche prescrizioni per le trasformazioni ivi contenute. Sono indicate le specifiche prescrizioni per la valutazione degli effetti ambientali da eseguirsi in sede di redazione del progetto, nonché per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate.

4. Per i criteri e le modalità di applicazione dei procedimenti di verifica di assoggettabilità a VAS e di VAS, si rimanda alla L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii. e alla normativa nazionale di riferimento D.Lgs. n. 152/2006 e ss.mm.ii. Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 5-bis della L.R. n. 10/2010 e ss.mm.ii., in applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni non sono sottoposti a VAS né a verifica di assoggettabilità i piani attuativi e i progetti unitari convenzionati che non comportano variante al presente Piano Operativo.

### **Art. 135**

#### **Fasce di rispetto e tutela dei corsi d'acqua**

1. La norma fa riferimento a tutti i corsi d'acqua del reticolo idrografico delle acque superficiali definito ai sensi della L.R. n. 79/2012, fatta salva la competenza del Genio Civile Valdarno superiore al rilascio di atti di autorizzazione o concessione idraulica.

2. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto pari a un minimo di 10 m dal piede esterno dell'argine o, nel caso di corsi d'acqua non arginati, dal ciglio di sponda.

3. La fascia di rispetto dei corsi d'acqua, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale, assicura la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche facilitandone le operazioni di manutenzione.

4. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua, che comprende anche le sponde interne e l'alveo, fatta salva la disciplina di cui al R.D. n. 523/1904, all'art. 3 della L.R. n. 41/2018 e al D.P.G.R. n. 42/R/18, sono vietati:

- a) qualsiasi tipo di edificazione, comprese le recinzioni, fatti salvi i manufatti di cui all'art. 137 della L.R. n. 65/2014; sono consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature fisse; le opere per il tempo libero potranno essere installate se temporanee e se non incidono sulla dinamica del corso d'acqua;
- b) ogni tipo di impianto tecnologico, salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue, nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopeditoni e/o ippici e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;

d) ogni immissione di reflui non depurati, mentre sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (quale la pulizia dell'alveo).

5. All'interno della fascia di rispetto dei corsi d'acqua i nuovi interventi e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, sulle infrastrutture a sviluppo lineare esistenti, sui parcheggi pubblici e privati sono disciplinati dall'art. 3 della L.R. n. 41/2018 "*Tutela dei corsi d'acqua*".

### **Art. 136**

#### **Interventi su suolo e sottosuolo e sui corsi d'acqua**

1. Per tutti gli interventi da attuare è generalmente vietata l'asportazione e la sostituzione del suolo vegetale salvo che per le normali operazioni di zollatura, drenaggio, piantumazioni, semine e gli interventi edilizi ammessi.

2. Gli interventi che interessano la morfologia esistente devono rispettarne la conformazione senza modificarne gli assetti oltre a contenere la quantità di scavi e riporti allo stretto necessario. I movimenti terra dovranno essere eseguiti sempre nel pieno rispetto delle caratteristiche geomeccaniche o geotecniche dei terreni. Qualora fossero necessari interventi di sostegno e di controllo dell'erosione, saranno da preferirsi quelli effettuati con le tecniche dell'ingegneria naturalistica, preferibilmente con materiali vivi. A seguito di tutti i movimenti terra è obbligo di realizzare le opere di sistemazione idraulica superficiale necessarie a limitare al minimo il fenomeno dell'erosione.

3. **Impermeabilizzazione:** tutti i progetti dovranno essere tesi ad evitare gli effetti delle ulteriori impermeabilizzazioni artificiali. A tal scopo ogni nuovo intervento sulla superficie del suolo dovrà essere realizzato in modo da non alterare le funzionalità idraulica del contesto in cui si inserisce, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

In occasione di ogni trasformazione di realizzazione o di adeguamento, di piazzali, parcheggi, elementi di viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere adottate modalità costruttive che consentano l'infiltrazione, oppure la ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche. Può essere fatta eccezione soltanto per dimostrati motivi di sicurezza ovvero di tutela di interessi storico-ambientali.

Nella realizzazione di ogni nuovo intervento, dovranno essere posti in opere tutti gli accorgimenti tecnici che garantiscano il principio dell'invarianza idraulica.

Restano comunque ferme le specifiche disposizioni previste dall'art. 31 con riferimento agli interventi nel medesimo individuati.

In particolare ogni trasformazione di nuova edificazione deve garantire il mantenimento di una superficie scoperta permeabile, cioè tale da consentire l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche, pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza.

Valgono comunque, con riferimento agli specifici tessuti eventuali più stringenti limiti previsti dalle specifiche disposizioni inerenti i medesimi.

In ambito urbano, i progetti delle trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili o parzialmente permeabili, o che prevedono modifiche di uso e/o utilizzo del suolo devono prevedere un apposito richiamo al rispetto del principio dell'invarianza idraulica: nella realizzazione di nuovi edifici, di ampliamenti di edifici esistenti e di qualunque altro intervento che comporti l'impermeabilizzazione dei suoli, per superfici pari o superiori a 100 mq., dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento e la gestione della restituzione delle acque di pioggia in modo da non aumentare il deflusso delle acque meteoriche nelle aree circostanti.

Al di fuori del perimetro urbano, dovranno essere realizzati tali volumi di invaso solo per impermeabilizzazioni superiori ai 500 mq., se l'area si trova al di fuori delle classi di pericolosità idraulica P3, P2, P1, altrimenti per impermeabilizzazione superiori a 250 mq.

Si prescrive di realizzare un volume di invaso atto alla laminazione delle portate di pioggia, da collocarsi, in ciascuna area in cui si verifichi un aumento delle superfici impermeabili, a monte del punto di scarico dei deflussi nel corpo idrico recettore o dell'area scolante.

Per interventi diffusi su interi comparti urbani, i proponenti la trasformazione che comporta un aumento di impermeabilizzazione dei suoli possono concordare la realizzazione di volumi al servizio dell'intero comparto urbano, di entità almeno pari alla somma dei volumi richiesti dai singoli interventi e collocati comunque idraulicamente a monte del recapito finale. Il volume minimo di cui ai commi precedenti deve essere calcolato secondo la procedura ritenuta idonea al professionista, con tempo di ritorno minimo di 30 anni, così come dovranno essere valutate tutte le variazioni di coefficiente di deflusso tra stato attuale e stato di progetto. Insieme alla progettazione delle opere di invaso dovrà essere consegnato anche apposito piano di manutenzione delle opere in progetto.

Della sussistenza delle condizioni di invarianza idraulica richiamate ai punti precedenti deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

**4. Intubamenti:** su tutto il territorio comunale sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi, tranne che tramite un'opportuna progettazione da sottoporre ad autorizzazione degli enti competenti sia realizzato un nuovo percorso idraulico (bypass) comprensivo di un nuovo recapito che non aggravi localmente e neppure a monte e a valle dell'intervento le condizioni di rischio idraulico. La gestione dei tratti coperti dei corsi d'acqua è disciplinata dall'art. 6 della L.R. n. 41/2018 e dettagliata nell'art. 119 delle presenti NTA.

**5. Indirizzi per la regimazione delle acque superficiali incanalate:** ogni qual volta siano previsti nei progetti di sistemazione idraulica o di recupero ambientale delle nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) sia che il corso d'acqua sia naturale, sia che sia artificiale esse dovranno essere 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 spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e all'incremento della fruizione pubblica. Se non sussistono problemi di spazi o di carenze strutturali, dovranno essere utilizzate in modo prioritario le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.



**6. Infrastrutture viarie:** i nuovi rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di assicurare il collegamento monte-valle delle acque di scorrimento superficiale si dovranno prevedere opportune "luci" di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato. I sottopassi per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso e da permettere una semplice manutenzione periodica. Per tale motivo i progetti delle infrastrutture, se interferenti con il regime delle acque superficiali, dovranno essere sottoposti all'approvazione degli Enti competenti in materia idraulica anche se realizzati in aree a pericolosità P1 o non classificata.

Particolare attenzione dovrà essere posta all'allontanamento delle acque piovane dai piani viari che dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva. Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità poderale ed i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innesco di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

**7. Fognature:** tutti gli interventi sulla rete fognaria dovranno evitare gli effetti negativi dovuti all'infiltrazione delle acque reflue sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

**8. Canalizzazioni agricole:** gli interventi inerenti i terreni agricoli dovranno essere realizzati tenendo conto del mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa o comunque peggiorata dagli interventi precedenti. Non si consente l'interruzione della continuità di deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole a meno che non sia previsto un nuovo recapito per le acque di scorrimenti intercettate o deviate dalla sede originaria. Le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

**9. Movimenti terra:** tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino variazioni permanenti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente. Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà prevedere il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni di caratteristiche geotecniche simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati.

**10. Reti tecnologiche interrato:** la messa in opera degli impianti tecnologici a rete dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

**Art. 137**  
**Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee**

1. Le opere di sfruttamento della risorsa idrica dovranno garantire l'osservanza delle disposizioni contenute nella parte terza del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.. In particolare per la salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano si dovranno tenere presenti le zone di tutela assoluta, le zone di rispetto, le zone di protezione con la relativa disciplina di cui all'art. 94 del citato D.Lgs. 152/2006.

2. Fatta eccezione per le sorgenti, non è consentito porre la falda idrica a contatto permanente dell'atmosfera mediante opere diverse da pozzi, ovvero con scavi di qualsiasi forma e dimensione, senza che siano realizzate le dovute opere di protezione. Opere diverse da pozzi (quali scavi sotto falda, drenaggi, etc.) che interferiscono con i livelli idrici del sottosuolo, anche solo temporaneamente, devono essere giustificati e documentati negli allegati di progetto.

3. Nelle aree ad elevata vulnerabilità individuate nell'Elaborato 3.8 Carta della vulnerabilità degli acquiferi con l'ubicazione dei pozzi con le sigle E, A1 e A2, gli impianti di smaltimento delle acque reflue esistenti, a servizio di abitazioni o strutture varie, realizzati mediante fosse biologiche o pozzi neri, possono essere mantenuti se dalle risultanze di uno studio puntuale idrogeologico è dimostrata la non interferenza con i corpi idrici. La verifica di quanto sopra è obbligatoria in fase di ristrutturazione e/o ampliamento del patrimonio edilizio esistente, nonché in caso di cambio della destinazione d'uso. In alternativa allo smaltimento per sub irrigazione, è ammessa la costruzione di depuratori abbinati a impianti di fitodepurazione o sistemi assimilabili.

Nelle aree a elevata vulnerabilità individuate nell'Elaborato 3.8 Carta della vulnerabilità degli acquiferi con l'ubicazione dei pozzi con le sigle E, A1 e A2 non si dovranno prevedere impianti e attività potenzialmente inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente poggiati su terreno nudo di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali ad esempio:

- attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;
- impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
- impianti e attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui, o materie prime inquinanti;
- produzione agricola intensiva.

4. Nell'ottica di minimizzare degli sprechi della risorsa idrica, durante la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, si dovrà procedere al

potenziamento delle reti di distribuzione esistenti, valutando la possibilità di installare le reti duali, nelle quali si differenzia la qualità dell'acqua in funzione della destinazione d'uso, di ottimizzare il sistema di controllo e misura sui volumi effettivamente consumati dall'utenza e di snellire la procedura di verifica delle perdite in rete.

**Art. 138**  
**Aree per opere di regimazione idraulica**

1. Le opere di regimazione delle acque sono opere per la difesa del territorio esposto ad elevato rischio idraulico (alvei, casse di espansione e bacini di accumulo artificiali, rifacimento o costruzione di argini golenali, etc.).

2. Le aree che devono essere considerate in questa fattispecie sono gli alvei, gli argini e le fasce di rispetto e tutela considerate nell'art. 115, nonché tutte le aree che saranno da destinare all'esecuzione di opere di espansione o alla realizzazione di arginature. Il Comune può, con apposite varianti al PO e sulla base di ulteriori specifici studi e progetti, individuare altre aree da destinare ad opere di regimazione idraulica, da realizzare nell'arco temporale della sua validità, con particolare riferimento alle aree individuate nei piani dell'Autorità di Distretto.

3. Nelle aree di cui al precedente comma 2 sono unicamente consentiti interventi di conduzione agricola che comunque non comportino rilevanti movimenti di terra. È vietata qualsiasi nuova edificazione anche a carattere precario, in quanto tali aree sono vocate ad aree necessarie per opere di difesa del suolo.

4. In relazione al progetto definitivo del tipo di opera da realizzare, le aree interessate dalle opere di regimazione idraulica potranno essere espropriate, in tutto o in parte, e/o assoggettate a servitù.

A tal fine l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio è demandata all'approvazione del progetto definitivo il quale costituirà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 34 L.R. 65/2014 contestuale variante al presente strumento. La disciplina di cui al presente articolo non costituisce apposizione di vincolo preordinato all'esproprio.

Le aree che, pur interessate dall'opera e da questa in qualche modo modificate, consentono una qualsiasi attività produttiva di tipo agricolo o simile anche dopo l'esecuzione dei lavori, potranno essere mantenute in proprietà dei privati, con l'obbligo di conservarle allo stato di natura o ad uso agricolo, con la servitù di utilità pubblica.

5. L'atto costitutivo della servitù regolerà altresì i rapporti tra Enti attuatori e/o gestori dell'opera ed i proprietari delle aree, anche in riferimento ad eventuali danni prodotti alle attività consentite, dall'occasionale funzionamento della struttura.

6. La progettazione, realizzazione e gestione delle casse di espansione e laminazione deve essere finalizzata anche alla valorizzazione delle potenziali funzioni di elementi integrativi della rete ecologica delle aree umide.

**Art. 139**  
**Risanamento idraulico**

1. Al fine di coniugare le esigenze di tutela con quelle di recupero del patrimonio edilizio esistente, si possono individuare comparti edificati, anche in parte entro le fasce di rispetto lungo i corsi d'acqua così come individuate all'art. 115 delle presenti norme, con attenzione anche ai corsi d'acqua intubati ed interni ai nuclei insediativi, ove subordinare gli interventi edilizi alla redazione di appositi Piani di Risanamento idraulico (PRI) riferiti nello scopo alla Norma 12 del Piano Stralcio Rischio idraulico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

2. I **Piani di risanamento idraulico** partendo dall'analisi dello stato di fatto devono:

- a) prevedere interventi di rimozione e/o correzione delle situazioni difformi, finalizzati a ripristinare o agevolare l'accessibilità ai corsi d'acqua;
- b) prevedere l'esecuzione di interventi (pubblici o privati) di comparto, finalizzati all'adeguamento e/o miglioramento delle condizioni di sicurezza dell'area di intervento o delle aree contermini;
- c) subordinare gli interventi edilizi all'interno del comparto all'attuazione del Piano di risanamento idraulico.

3. **Interventi di adeguamento dei tratti coperti dei corsi d'acqua:** in relazione all'art. 4 comma 2 della L.R. 41/2018 per la tutela della pubblica incolumità, all'atto del rilascio della concessione demaniale detta indirizzi per i concessionari di tratti coperti di corsi d'acqua, seguendo il seguente ordine di priorità :

- a) riapertura completa del corso d'acqua;
- b) delocalizzazione di edifici e strutture che interferiscono con il corso d'acqua;
- c) se non sussistono possibilità di compiere interventi di tipo a e b (per motivi tecnici o di sostenibilità economica) e solamente in caso di zona edificata, interventi di mitigazione del rischio e di gestione del pericolo a tutela della pubblica incolumità.

4. **Gestione transitoria dei tratti coperti dei corsi d'acqua:** nelle more della realizzazione degli interventi di cui sopra, dovranno essere disposte caso per caso delle condizioni di gestione del rischio transitorie che dovranno essere emanate dal Comune di Rignano di intesa con la Regione Toscana e inserite nel Piano di Protezione Civile Comunale.

## TITOLO VI DISCIPLINA DELLE FUNZIONI

### Art. 140 Disposizioni generali

1. Sono definiti gli usi insediati o insediabili sul territorio al fine di realizzare una equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili e la loro regolazione circa i mutamenti delle destinazioni d'uso.

L'elenco sotto riportato, che identifica le destinazioni d'uso in attività, non è esaustivo ma esemplificativo. In taluni usi devono intendersi ricomprese le attività complementari, anche ai sensi di specifiche norme di settore.

2. Sono individuate nei successivi articoli le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA).

### Art. 141 Categorie funzionali e loro articolazioni

1. L'articolazione in destinazioni d'uso e sub-articolazioni è riferita alle seguenti categorie funzionali, individuate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio:

1.1. **Residenza**. Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Abitazioni singole permanenti e temporanee;
- Cohousing - abitazioni private corredate da spazi e servizi comuni (ad esempio: lavanderia, micronido, laboratorio per il fai da te, orti, spazi di coworking, etc.);
- Affittacamere professionali e non professionali;
- Bed & Breakfast professionali e non professionali;
- Case ed appartamenti vacanza;
- Residenze d'epoca;
- Case studio con destinazione prevalente abitativa.

1.2. **Industriale e artigianale** Rientrano in tale categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Attività industriale e artigianale di beni o servizi, oppure trasformazione di beni, anche alimentari, agricoli e zootecnici, magazzinaggio, spedizione e logistica (raccolta, conservazione, smistamento, movimentazione delle merci). In questa categoria sono ricomprese tutte quelle attività connesse alla produzione come ad

esempio: laboratori per ricerca e sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e commerciali, abitazioni di servizio e di guardiania;

- attività non produttive, ma ad esse collegate in forma di coworking.

### **1.3. Commercio all'ingrosso e depositi.**

- Commercio all'ingrosso di alimenti e bevande, materie prime agricole, macchine ed apparecchiature, beni di consumo e altri prodotti;
- Deposito e stoccaggio commerciale a cielo aperto di materiali e merci.

### **1.4. Commercio al dettaglio.** Rientrano in questa categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Commercio in medie strutture di vendita;
- Commercio di vicinato;
- Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande: ristoranti, trattorie, pizzerie; enoteche, bar, birrerie, pub e consimili;
- “Botteghe”;
- Agri-ristori;
- Distributori di carburanti (stazioni di servizio).

### **1.5. Turistico- ricettivo.** Rientrano in questa categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

- Alberghi, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel, campeggi, villaggi turistici e quant'altro previsto dalla normativa di settore;
- Case per ferie, ostelli e quant'altro previsto dalla normativa di settore.

### **1.6. Direzionale e servizi privati.** Rientrano in questa categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

1.6.1. Attività di servizio alla persona, alla residenza e alle cose, svolte in singole unità immobiliari, integrate in edifici che comprendono anche altri usi e attività:

- Agenzie varie (immobiliari, viaggio, assicurazione, affari, spettacolo, ecc.);
- Studi professionali e uffici privati (progettazione, legali, pubblicità, professionali);
- servizi di vigilanza, impresa di pulizia, assistenza e riparazione elettrodomestici e simili;
- lavanderie, parrucchieri, barbieri, estetisti, centri-benessere, istituti di bellezza, calzolai, orefici, sartorie, artigianato artistico, onoranze funebri;
- palestre e centri per il fitness e la pratica sportiva, piscine, scuole di danza, sale da ballo e discoteche, sale da gioco;
- Banche, uffici di informazione;
- studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali.

1.6.2. Attività di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive quali: studentati, convitti, collegi, pensionati e residenze sociali, foresterie dotate di servizi a comune.

1.6.3. Servizi privati di interesse pubblico:

- parcheggi coperti;

- servizi sociali e ricreativi: centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti;
- sedi di associazioni: sindacali, politiche, di categoria, culturali, sportive;
- servizi per la cultura e lo spettacolo quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, cinema, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche;
- servizi di assistenza socio-sanitaria, quali: centri di assistenza, case di riposo, case di cura e di riabilitazione, residenze protette, cliniche private, centri medici polispecialistici, ambulatori, poliambulatori e laboratori di analisi, centri fisioterapici, cliniche veterinarie;
- servizi privati per la formazione e/o per servizi a carattere educativo: sedi di università private, scuole private paritarie, scuole materne private, centri di formazione professionale, scuole di alta formazione professionale, scuole di alta formazione e sviluppo d'impresa, campus per la formazione professionale, incubatori e acceleratori d'impresa, scuole private di lingue, informatica, musica, danza, recitazione, autoscuole;
- università e servizi universitari quali: attrezzature didattiche e di ricerca, compresi i servizi connessi di tipo amministrativo, tecnico, sociale e culturale, residenze universitarie, scuole speciali di livello universitario.

### **1.7. Servizi pubblici, esclusi i servizi privati di interesse pubblico del punto 1.6.3.**

Rientrano in questa categoria funzionale, a titolo esemplificativo:

#### **a) Aree per l'istruzione:**

- asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

#### **b) Aree per attrezzature di interesse comune:**

- servizi sociali e assistenziali quali: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette;
- servizi culturali, dello spettacolo e ricreativi, e assimilati quali: musei, spazi espositivi, teatri, auditori, sale spettacolo, sale convegni e mostre, biblioteche, circoli, mercati coperti e scoperti permanenti;
- servizi sanitari quali: distretti sanitari;
- servizi religiosi quali: chiese, conventi, oratori, edifici e sale per il culto di qualunque religione;
- edilizia residenziale pubblica;
- strutture tecniche e tecnologiche quali: impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas e acqua, telefonia;
- impianti per il trattamento delle acque reflue;
- servizi amministrativi e assimilati quali: poste, telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari;
- servizi per la mobilità quali stazioni passeggeri e merci;
- servizi cimiteriali;

#### **c) Aree per spazi e parcheggi pubblici:**

- piazze e aree pedonali;
- parcheggi;

- aree sosta camper;
- aree sosta tir;

**d) Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:**

- verde attrezzato e parchi quali: parchi e giardini in generale, parchi avventura;
- orti sociali;
- aree sportive quali: palestre, piscine, palazzetti dello sport, centri sportivi polivalenti, campi sportivi coperti e scoperti.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso per attrezzature di servizio pubbliche le attività private che offrano servizi o attrezzature analoghi a quelli pubblici e che comunque rivestano interesse pubblico, realizzate da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

**1.8. Agricola e funzioni connesse.** Rientrano in questa categoria funzionale, a titolo

a) Produzioni agricole aziendali:

- colture permanenti (vigneti, oliveti, frutteti, vivaismo in pieno campo);
- colture non permanenti (orticoltura, cereali, foraggio);
- selvicoltura;
- allevamento di bovini, equini (anche addestramento e custodia di cavalli), suini, ovini, caprini, conigli e altri animali da cortile;
- allevamenti zootecnici minori, quali api, chioccioline e lombrichi;
- allevamento di fauna selvatica;
- pascolo;
- acquacoltura in acque dolci e servizi connessi;
- attività di supporto all'agricoltura;
- attività di supporto alla selvicoltura;

b) **Attività faunistico-venatorie aziendali:**

- caccia, cattura di animali e servizi connessi;
- cinotecnica;
- pesca in acque dolci;

c) **Funzioni connesse alla produzione agricola aziendale:**

- agriturismo e turismo rurale (centri rurali di ristoro e degustazione, centri didattici e di organizzazione del tempo libero, parchi avventura a gestione aziendale, centri culturali);
- cohousing rurale;
- commercio e vendita di prodotti agricoli e della tradizione agricola;
- artigianato di modeste dimensioni legato alle tradizioni locali e alle attività agricole, privi di qualsiasi impatto ambientale.

2. E' considerato mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una categoria funzionale all'altra, qualora ammessa dalle presenti Norme. Non è considerato mutamento della destinazione d'uso il passaggio da una destinazione all'altra all'interno della stessa categoria funzionale, salvo il rispetto delle norme relative sia ai requisiti igienico-sanitari sia alle specifiche norme di settore.



## **Art. 142**

### **Ammissibilità del mutamento di destinazione d'uso senza opere**

1. Per ogni tessuto urbano e nel territorio rurale sono indicate le categorie funzionali ammesse, pertanto si rimanda alle disciplina di riferimento delle presenti Norme.
2. Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere tra diverse categorie funzionali a condizione che l'immobile possieda le caratteristiche di agibilità richieste per la nuova funzione e che la nuova destinazione sia ammessa dal presente Piano Operativo.
3. Il mutamento d'uso senza opere è consentito solo se contestualmente si provvede all'adeguamento o al reperimento della dotazione degli standard urbanistici, qualora previsti dal presente Piano Operativo.
4. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie da una categoria funzionale all'altra, salvo le limitazioni e le esclusioni di alcune funzioni previste dal presente Piano Operativo, non comportano la corresponsione del contributo di oneri a condizione che non determinino incremento del carico urbanistico.

## **TITOLO VII**

### **SALVAGUARDIE E NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 143**

##### **Disposizioni transitorie**

1. Il Piano Operativo individua con apposita segno grafico nella Tavola "Disciplina dei suoli e degli insediamenti" alcuni interventi previsti dal Regolamento Urbanistico approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 01/08/2000 e successive varianti, che il nuovo strumento di pianificazione urbanistica intende confermare.
2. Nei casi di cui al comma 1 il Piano Operativo include tali interventi nella struttura del Piano, confermandone la disciplina previgente.
3. Dalla data di adozione del presente Piano si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 103 della L.R. 65/2014.
4. Dall'entrata in vigore delle nuove previsioni urbanistiche decadono i titoli e atti abilitativi in contrasto con le stesse, salvo per:
  - a) i permessi di costruire già rilasciati per i quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati alla data di entrata in vigore delle nuove previsioni;
  - b) segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisito e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.
5. Per le aree soggette a Piano attuativo o, comunque, oggetto di convenzione le cui pregresse previsioni pianificatorie non siano state riproposte dal presente Piano operativo è, comunque, fatta salva la debenza delle opere di urbanizzazione e/o ulteriori opere non ancora cedute all'Amministrazione comunale, come degli ulteriori oneri economici connessi.

#### **Art. 144**

##### **Aree interessate dal "Piano intercomunale di Protezione Civile"**

1. Le aree interessate dal "*Piano Intercomunale di Protezione Civile*" sono recepite dal Piano Operativo e sono individuate con apposito segno grafico nelle Tavole della "Disciplina dei suoli e degli insediamenti". Tali aree devono essere mantenute permanentemente in modo tale da garantire le esigenze organizzative delle unità di intervento in situazione di emergenza.

2. Salvo diverse disposizioni del *"Piano Intercomunale di Protezione Civile"*, nelle aree di cui al comma 1 possono essere esercitate tutte le attività previste dal presente Piano Operativo a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- chiusura delle aree per tempi superiori a quelli strettamente necessari alla realizzazione degli interventi manutentivi necessari;
- realizzazione di qualsivoglia manufatto;
- depositi di merci e materiali a cielo aperto;
- altre modifiche che comunque possano ridurre l'efficacia delle previsioni contenute nel *"Piano Intercomunale di Protezione Civile"*.

Sono comunque consentite le opere e le installazioni necessari per inderogabili interessi pubblici.

3. Ai sensi delle vigenti norme regionali il *"Piano Intercomunale di Protezione Civile"* costituisce parte integrante del piano Operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tale aggiornamento costituisce automatica variante al Piano Operativo.

#### **Art. 145** **Accessibilità universale**

1. E' parte integrante e costitutiva del Piano Operativo il *"Programma degli interventi per l'accessibilità universale"*, con il quale sono state rilevate e puntualmente classificati gli ostacoli alla libera circolazione di tutti cittadini nelle aree pubbliche e di uso pubblico.

2. Al fine di garantire la piena accessibilità degli spazi pubblici, edilizi ed urbanistici, alla generalità della popolazione e dunque garantire al contempo la qualità degli insediamenti, il *"Programma degli interventi per l'accessibilità universale"* costituisce uno strumento fondamentale di conoscenza e di programmazione. Infatti il *"Programma degli interventi per l'accessibilità universale"* è un censimento puntuale di edifici e spazi pubblici o di uso pubblico di proprietà comunale, differenziati per categorie funzionali: scuole, edifici pubblici, verde pubblico, verde sportivo, parcheggi e cimiteri. Sono censite anche le strade e le piazze di maggiore importanza, ma senza una specifica scheda.

3. Il censimento dovrà essere continuamente aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e delle nuove strutture pubbliche o di uso pubblico che saranno realizzate.

4. Gli interventi necessari per la piena fruizione degli spazi pubblici o di uso pubblico da parte di tutti i cittadini sono sottoposti alla programmazione triennale delle opere pubbliche del Comune di Rignano Sull'Arno, che ne detterà tempi e modalità attuative.

