



**Comune di Rignano Sull'Arno**  
*Città Metropolitana di Firenze*

## ***PIANO OPERATIVO***

### ***Variante n. 1 “Sentiero ciclo-pedonale dell’Arno”***

*Art. 34 “Varianti mediante approvazione del progetto” della L.R. 65/2014*

Variante contestuale all’approvazione del Progetto definitivo denominato “Realizzazione di un sentiero ciclo-pedonale dal Comune di Fiesole al Comune di Figline e Incisa Valdarno” - Piano Operativo Fondo Sviluppo e Coesione 2014-2020 – Intervento “Infrastrutture ciclabili di interesse regionale: Sistema integrato Ciclopista Arno, Sentiero della bonifica e Ciclopista Tirrenica”

## ***NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE***

*Estratto*

### ***Adozione***

Settembre 2022

**Sindaco**

Giacomo Certosi

**Assessore all'Urbanistica**

Andrea Tatini

**Responsabile del procedimento**

Arch. Stefano Casali

**Garante dell'Informazione e della partecipazione**

Dott.ssa Serena Semplici

**Progettisti**

Arch. Stefano Casali

Arch. Fabio Nardini

**Supporto geologico idraulico**

Dott. Geol. Michele Sani

Ing. Claudia lombardi

# 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
TITOLO II	
ATTUAZIONE DEL PIANO OPERATIVO.....	63
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
TITOLO III.....	72
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 perfluviali.....	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
.....	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 agricola.....	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 perfluviali.....	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

Artt. 1 – 35 omissis

## 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";
- ATR - "Qualificazione degli insediamenti".

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";  
ATU 13 "Sentiero ciclo-pedonale dell'Arno".

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".

ATR 13 "Sentiero ciclo-pedonale dell'Arno".

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.

Artt. 38 – 64 omiss

## **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 variate 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</b>	<b>Sigla PO</b>	<b>Denominazione</b>	<b>Obiettivi</b>	<b>Destinazioni</b>	<b>Modalità di attuazione</b>

<i>urbano</i>				<i>d'uso</i>	
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
	ATU13	Sentiero ciclo-pedonale dell'Arno	Qualificazione degli insediamenti	Servizi pubblici (Aree per la mobilità dolce cicliste e ciclovie - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport - Viabilità)	Progetto di opera pubblica
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	Viabilità	Progetto di opera pubblica

			insediamenti		
	ATR13	Sentiero ciclo-pedonale dell'Arno	Qualificazione degli insediamenti	Servizi pubblici (Aree per la mobilità dolce ciclopiste e ciclovie - Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport)	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.

13. Laddove, per la particolare previsione di trasformazione, dovesse rendersi molto articolata la redazione della scheda norma (percorsi pedoclicabili, viabilità) le schede previste per il territorio rurale potranno avere limitate porzioni ricadenti del territorio urbanizzato senza tuttavia cambiarne la natura di ATR. Allo stesso modo le schede previste per il territorio urbanizzato potranno avere limitate porzioni ricadenti nel territorio rurale senza tuttavia cambiarne la natura di ATU.

Artt. 65 – 145 omissis